

令和5年12月15日 第3回 議員説明会概要パワーポイント

新庁舎整備事業に係る検討状況について

財政経営部公共財産保全課
新庁舎整備推進室

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. 御意見を踏まえた追加説明 | P3 ~P40 |
| 2. パブリック・コメントの結果報告 | P41~P48 |
| 3. 各候補地の新たな配置計画 | P49~P78 |
| 4. 今後の進め方 | P79~P83 |

今回の説明は、内容をこちらの4つに分けてご説明します。

1. 御意見を踏まえた追加説明

まず、一つ目は、パブリックコメントや議会からいただいた御意見を踏まえ、あらためて説明すべき点をまとめました。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (1)ファシリティマネジメントについて

平成26年4月	三島市公共施設白書作成
平成28年3月	三島市公共施設等総合管理計画策定
平成28年5月	三島市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会設置
平成30年2月	三島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
令和2年3月	三島市公共施設保全計画【個別施設計画】（建物系）策定

本市では、昭和40年代から50年代にかけて急激な人口増加や都市化に伴う行政需要の増大に応じて、小中学校や市営住宅、福祉施設などの公共建築物や道路、橋梁、上水道などのインフラ系施設を集中的に整備し、市民の生活基盤、地域コミュニティの拠点などとして大きな役割を果たしてきました。

しかし、少子高齢化や社会保障費の増加により、本市の財政状況が一層厳しさを増す中、平成26年4月に作成した公共施設白書で明らかになったとおり、建物系の**公共施設等の改修や更新（建替え）に多額の費用が必要となる**うえ、道路や橋梁、下水道などのインフラ系施設の更新にかかる費用を考慮するとより深刻な問題となります。

そこで、このような状況を市民の皆さまにできるだけ早くお伝えし、どのように対応していくべきかを皆さまと共に検討していきたいと考え、本市では**いち早くファシリティマネジメントの取り組みを始めております**。

三島市公共施設等総合管理計画より抜粋

4

まず、すでにご承知いただいていることが多く申し訳ございませんが、新庁舎整備事業がファシリティマネジメントの取り組みの一つであることを踏まえていただくことが大変重要と考え、あらためて整理しましたのでお聞きいただきたいと思います。

当市では、平成26年の三島市公共施設白書において明らかとなった「建物系の公共施設等の改修や更新(建替え)に多額の費用が必要となる」といった課題等を踏まえて、長期的な視点に立った対応方針を検討するため、いち早くファシリティマネジメントの取り組みを始め、平成28年3月には公共施設総合管理計画を策定し、議会に置かれましては公共施設等マネジメント検討委員会を設置し、多くの検討を重ねて頂いたうえで調査報告書として提言をいただいております、この提言を受け令和2年3月には、施設ごとの対策内容や改修・建替え等の実施時期を定めた公共施設保全計画を策定し、現在、計画的に進捗を図っているところでございます。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(1)ファシリティマネジメントについて

公共施設に関わる3つの問題

1 施設の急速な老朽化

公共施設の多くは、都市化の進展とともに、国の施策方針等にしがたって集中的に整備されてきた経緯があり、これらのストックを一斉に更新する時期が迫っている。

2 人口の減少と少子化・高齢化

人口減少を伴う少子化・高齢化が進み、住民のライフスタイルの変化とともに、公共サービスのあり方が問われている。

3 厳しい財政状況

生産年齢人口の減少や、扶助費の増加などにより、自治体の財政状況は厳しさを増し、このままでは必要性の高い公共施設を良好な状態で保てなくなるおそれがある。

平成31年3月 議員説明会資料より

5

ファシリティマネジメントの取り組みを進めるうえで、公共施設にかかわる3つの問題といたしまして、平成31年3月に行われた議員説明会では、次のように説明しています。

1 施設の急速な老朽化の問題

公共施設の多くは、都市化の進展とともに、国の施策方針等にしがたって集中的に整備されてきました。これらのストックを一斉に更新する時期が迫っています。

2 人口の減少と少子化・高齢化の問題

人口減少を伴う少子化・高齢化が進み、住民のライフスタイルの変化とともに、公共サービスのあり方が問われています。

3 厳しい財政状況の問題

生産年齢人口の減少や、扶助費の増加などにより、自治体の財政状況は厳しさを増し、このままでは必要性の高い公共施設を良好な状態で保てなくなるおそれがあります。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (1)ファシリティマネジメントについて

平成28年4月1日時点で、本市が保有している公共建築物のうち、40年以上経過している建物は8万4千㎡で全体の27.8%、建築後30年以上が経過している建物は、17万4千㎡で全体で57.7%を占めております。これらの建物が、今後の30年間で一斉に更新の時期を迎えることとなります。



こちらが平成31年の議員説明会資料ですが、ご覧のグラフは、平成28年4月1日時点で、本市が保有している公共建築物のうち、オレンジ点線から左が40年以上が経過している建物で8万4千㎡、全体の27.8%となっています。

青い点線から左が建築後30年以上が経過している建物で、17万4千㎡、全体の57.7%を占めております。

これらの建物が、今後の30年間で一斉に更新の時期を迎えることとなります。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (1)ファシリティマネジメントについて

新庁舎整備事業で集約する施設については、庁舎本館や中央町別館で60年以上、社会福祉会館は50年以上、保健センターやコミュニティー防災センターは40年程度を経過しており、老朽化により更新時期が迫っております。



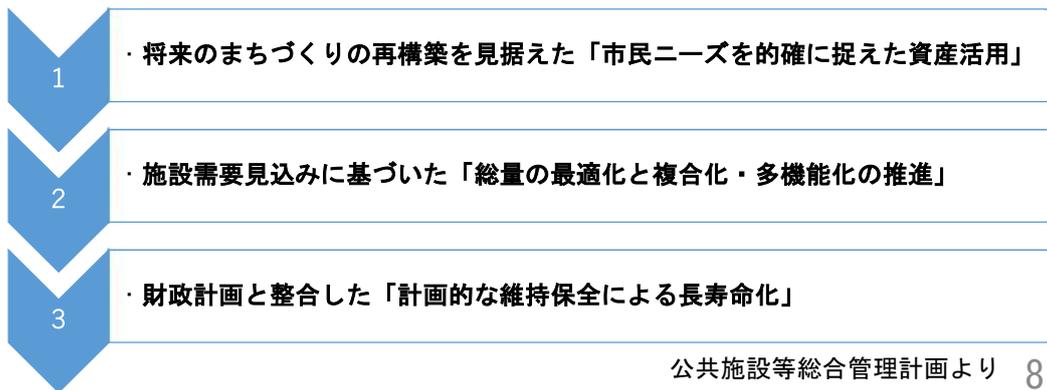
平成30年度実施の劣化診断より 7

更新時期を迎える建物には、新庁舎整備事業の対象施設が含まれており、庁舎本館や中央町別館は60年以上、社会福祉会館は50年以上、保健センターやコミュニティー防災センターなどは40年程度が経過し、老朽化により更新時期が迫っております。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (1)ファシリティマネジメントについて

平成28年3月に公共施設等総合管理計画、令和2年3月に公共施設保全計画【個別施設計画】（建物系）を策定し、経営の視点により総合的・戦略的な観点での取り組みを推進しています。公共施設等総合管理計画では以下の3つのマネジメント方針と数値目標【公共建築物】を定めています。

公共建築物のマネジメント方針3原則



このような状況を踏まえ、ファシリティマネジメントの考え方に基づく総合的なビジョンとして、平成28年に公共施設等総合管理計画を策定し、施設マネジメントの方針や数値目標を定め、これらを実現するため、令和2年には、市議会特別委員会からのご提言や、パブリックコメントによる御意見をいただき、公共施設保全計画【個別施設計画】（建築系）を策定し、経営の視点により総合的・戦略的な観点での取り組みを推進しているところでございます。

この公共施設等総合管理計画では公共建築物のマネジメント方針3原則として、次の3つの方針と数値目標【公共建築物】を定めています。

- 1 将来のまちづくりの再構築を見据えた「市民ニーズを的確に捉えた資産活用」
- 2 施設需要見込みに基づいた「総量の最適化と複合化・多機能化の推進」
- 3 財政計画と整合した「計画的な維持保全による長寿命化」

1. 御意見を踏まえた追加説明
(1)ファシリティマネジメントについて

公共建築物の延べ面積については、計画期間となる令和31年度までに17.3%となる52,683㎡を削減する数値目標を設定します。

数 値 目 標 [公共建築物]

年度	面積	削減面積	削減率
基準年度 (H28年度)	304,396㎡		
前期最終年度 (R11年度)	302,659㎡	▲1,737㎡	▲0.6%
中期最終年度 (R21年度)	282,882㎡	▲21,514㎡	▲7.1%
後期最終年度 (R31年度)	251,713㎡	▲52,683㎡	▲17.3%

※上記数値目標は、各施設の対策内容による変更を積み上げたものになります。

公共施設等総合管理計画より 9

また、数値目標として、公共建築物の延べ床面積は徐々に減少させていくこととしており、計画期間となる令和31年度までには、17.3%となる52,683㎡を削減する計画となっています。

1. 御意見を踏まえた追加説明
 (1)ファシリティマネジメントについて

目標の達成に向けて、令和2年3月に三島市公共施設保全計画【個別施設計画】（建物系）を策定し、施設の集約化や複合化、転用、廃止、民営化等を進めるとともに、計画的な維持保全や長寿命化を図ることで、コストの削減や平準化を進めています。

また、三島市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会の調査報告を受けて、短期（令和2年度～令和11年度）における重点事業を定めており、新庁舎整備事業も位置づけられています。このため、新庁舎整備に関する体制を整備し、現在取り組んでいるところです。

【重点事業】短期（令和2年度～令和11年度）

(1)まちの魅力づくり	①市民文化会館
	②市民体育館
	③長伏プール跡地
(2)新庁舎建設に向けた取り組み	
(3)学校を地域の拠点に	①コミュニティーセンターの複合化
	②北上高齢者すこやかセンターの学校への複合化
	③エコセンター
(4)災害対策	

10

この目標の達成に向けて、令和2年3月に三島市公共施設保全計画【個別施設計画】（建築系）を策定し、施設の集約化や複合化、転用、廃止、民営化等を進めるとともに、計画的な維持保全や長寿命化を図ることで、コストの削減や平準化を進めています。

また、この計画では、三島市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会の調査報告による提言を受けて、令和2年度から令和11年度の短期における重点事業を定めており、この中に新庁舎整備事業も位置づけられています。

このため、新庁舎整備に関する体制を整備し、現在取り組んでいるところでございます。

1. 御意見を踏まえた追加説明
 (1)ファシリティマネジメントについて

公共施設最適化事業等の概要			
	事業実施前	事業実施後	説明
集約化事業	<p>公民館A (延床面積:200) 公民館B (延床面積:200)</p>	<p>廃止 集約化後施設 (延床面積:350)</p>	<p>既存の同種の公共施設を統合し、一体の施設として整備する</p>
複合化事業	<p>保育所 (延床面積:200) 高齢者施設 (延床面積:200)</p>	<p>廃止 複合施設 (延床面積:350)</p>	<p>既存の異なる種類の公共施設を統合し、これらの施設の機能を有した複合施設を整備する</p>
転用事業	<p>学校</p>	<p>高齢者施設</p>	<p>既存の公共施設を改修し、他の施設として利用する</p>

総務省 自治財政局資料より 11

こちらは総務省の資料となりますが、公共施設の最適化として、集約化、複合化、転用といった手法が示されております。

新庁舎整備事業におきましても、分散する庁舎機能の集約化や、他の公共施設を複合化するといった取り組みを進めてまいります。

1. 御意見を踏まえた追加説明
 (1)ファシリティマネジメントについて

耐用年数経過時に単純更新（建替え）した場合と比べ、長寿命化対策等の効果を反映することで、**30年間で約302億円の経費削減**になる試算となります。

<改修・建替等に係る経費（単位：千円）>

期間	長寿命化対策等の効果を反映した経費				耐用年数経過時に単純更新した場合の経費（⑤）	長寿命化対策等の効果額（④-⑤）
	維持管理・修繕（①）	改修（②）	更新等（③）	合計（④） （①+②+③）		
R2～R31 (30年間)	11,219,248	27,773,342	17,238,108	56,230,698	86,381,680	▲ 30,150,982
R2～R11 (10年間)	3,842,986	13,494,805	7,186,281	24,524,072	22,380,747	2,143,325
R12～R21 (10年間)	3,792,387	10,053,894	5,418,835	19,265,116	38,800,977	▲ 19,535,861
R22～R31 (10年間)	3,583,875	4,224,643	4,632,992	12,441,510	25,199,956	▲ 12,758,446

12

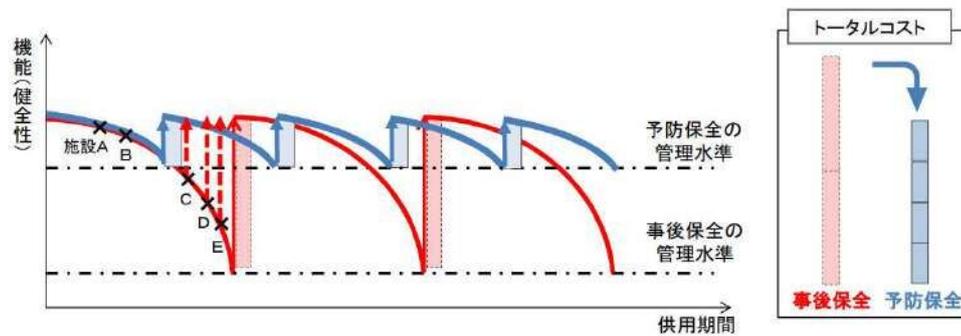
また、さきほど説明しましたP8に記載の3原則にもあるように、計画的な維持保全による長寿命化は、大変重要な取り組みであり、試算では、建物ごとに迎えた耐用年数の経過時に単純更新（建替え）を実施した場合と比べ、計画的に長寿命化対策を実施した場合、30年間でおよそ300億円の削減が見込まれます。

一方、大規模改修は、建設後40年を目途に行う必要があり、60年を超えた庁舎においては、費用対効果が見合わないことから、建て替えの計画としていることは、ご理解いただいているものと思います。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (1)ファシリティマネジメントについて

国土交通省の資料によれば、壊れてからなおすといった事後保全と比べて、定期的なメンテナンスサイクルに合わせた機能更新となる予防保全を図ることで、トータルコストが軽減されるとなっています。

【事後保全と予防保全のメンテナンスサイクル】



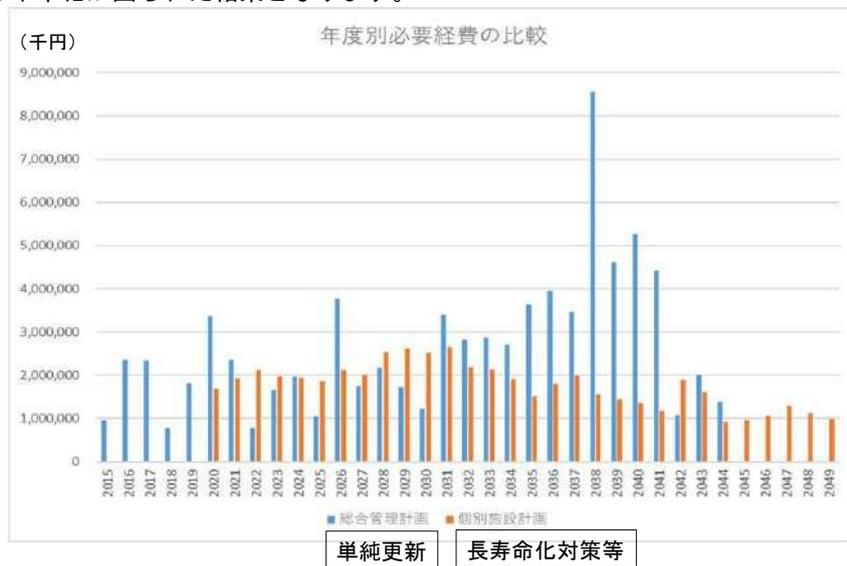
- 予防保全: 施設の機能や性能に不具合が発生する前に修繕等の対策を講じること。
- 事後保全: 施設の機能や性能に不具合が生じてから修繕等の対策を講じること。

予防保全によるメンテナンスへの転換 国土交通省より13

なお、国土交通省の資料によれば、壊れてからなおすといった事後保全と比べて、定期的なメンテナンスサイクルに合わせた機能更新となる予防保全を図ることで、トータルコストが軽減されるとなっています。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (1)ファシリティマネジメントについて

耐用年数経過時に単純更新した場合（青）と比べ、長寿命化対策等（オレンジ）により歳出予算の平準化が図られた結果となります。



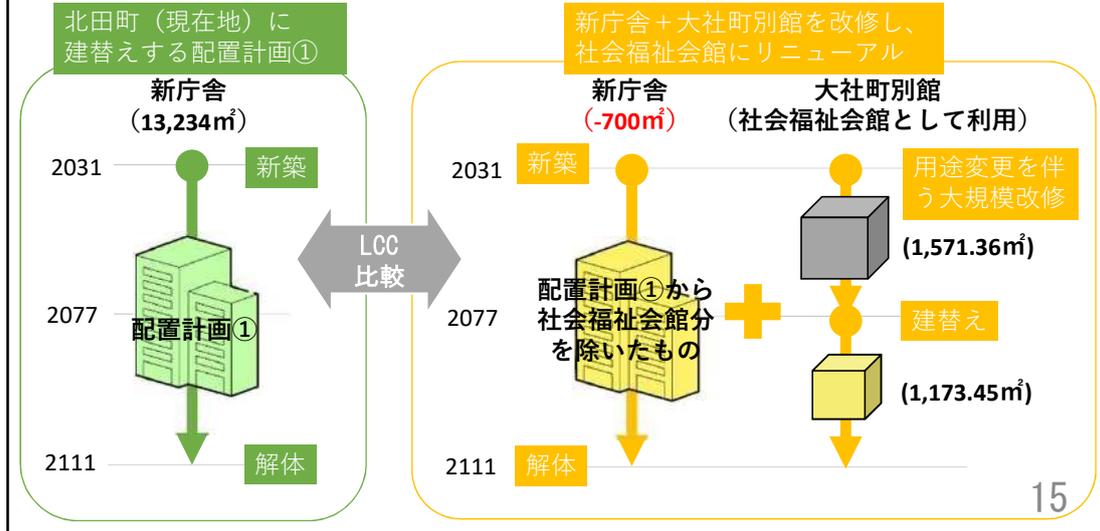
平成31年3月 議員説明会資料より 14

こちら、平成31年の議員説明会の資料ですが、耐用年数経過時に単純更新した場合を（青）グラフで示して、長寿命化や予防保全などの対策を行った（オレンジ）のグラフでは、歳出予算の平準化が図られることが確認いただけます。

この平準化の取り組みの一つとして、新庁舎整備事業がP10にありますように重点事業に位置付けられております。

1. 御意見を踏まえた追加説明
 (2)大社町別館を社会福祉会館として利用することについて

個別施設計画において大社町別館は実施方針を未定としておりますが、平成8年建設のため、耐震性能は確保されていることから、長寿命化改修を行うことで長期利用も可能です。このため、北田町（現所在地）で新庁舎を整備し、大社町別館を社会福祉会館に転用した場合のLCCについて検証しました。

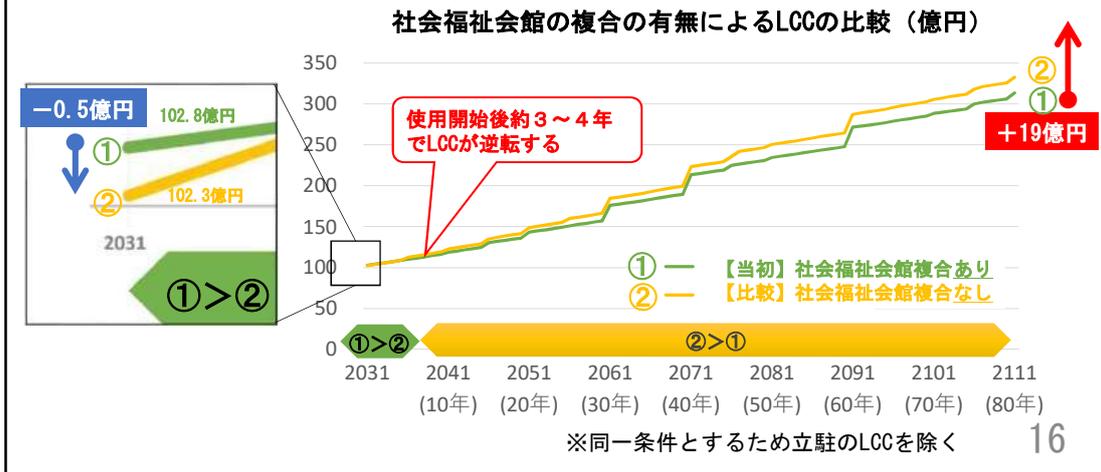


個別施設計画においては、大社町別館は実施方針を未定としておりますが、平成8年建設のため、耐震性能は確保されていることから、40年を目途に長寿命化改修を行うことで長期利用も可能です。

このため、北田町（現所在地）で新庁舎を整備し、大社町別館を社会福祉会館に転用することも考えるべきとの御意見のもとこちらのLCCについて検証しました。比較として、北田町（現所在地）に建替える配置計画①と、配置計画①から社会福祉会館分を除いたものに加え、大社町別館を改修し、社会福祉会館にリニューアルした場合に係るLCCを比較しました。

1. 御意見を踏まえた追加説明
 (2)大社町別館を社会福祉会館として利用することについて

全てを北田町（現在地）に複合化した配置計画①と、大社町別館を改修し社会福祉会館とした場合を比較すると、初期コストとなる建設コストを約5千万円抑えることが可能となります。しかしながら、2077年の大社町別館の建て替えや、建物ごとに維持管理費用が掛かることから、新庁舎の使用開始の約3年から4年の間でLCCは逆転し、新庁舎の使用が終わる2111年には大社町別館を利用したほうがLCCが約19億円上回る計算となりました。



北田町（現在地）に建替える配置計画①の建設コストは約102億8千万円となりますが、新庁舎＋大社町別館を改修し、社会福祉会館にリニューアルする場合のコストは約102億3千万円となり、供用開始時点では大社町別館を利用することで約5千万円が抑制可能となります。

しかし、新庁舎の供用期間中に大社町別館の建て替えも考慮する必要があることや、別々の建物となることから、それぞれの建物で維持管理費用が必要となり、新庁舎の使用が終わる2111年には大社町別館を利用する方が約19億円高くなる結果となりました。

また、大社町別館を社会福祉会館として利用した場合には、敷地内駐車場のみでは不足することから、北田町（現在地）の庁舎駐車場を利用する必要が生じます。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(2)大社町別館を社会福社会館として利用することについて

なお、社会福社会館を現状維持するといった御意見もいただきましたが、社会福社会館については、大社町別館よりもさらに古く、すでに築後50年が経過しており、利用する場合、早急に大規模改修が必要となり、更にその後、30年を目途に建て替えも必要となることから、ファシリティマネジメントの観点において有効ではないことがご理解いただけるものと考えております。

また、学校施設を利用するといった御意見もありましたが、現在の計画では、長寿命化改修による平準化と合わせて、児童・生徒の安全を最優先にしながら、地域コミュニティの核として活用するための改修工事を予定しており、地元や関係者と協議を進めているところですので、まずはこの取り組みを進めていくことが重要であるととらえております。

仮に統廃合が行える状況となった場合、廃校となる施設においては、中心市街地から離れた場所になるものと考えております。

分散化によるコストについては、既存施設を利用することで初期コスト（建設コスト）をある程度抑えることはできるが、分散化による管理施設の増加によって施設規模や管理の効率が悪くなるため、大社町別館を使用したケースと同様にLCCは初期コスト（建設コスト）のコストダウンを上回り、分散化はコスト面からみて非効率と考えます。

17

なお、社会福社会館を現状維持するといった御意見もいただきましたが、社会福社会館については、大社町別館よりもさらに古く、すでに築後50年が経過しており、利用する場合、早急に大規模改修が必要となり、更にその後、30年を目途に建て替えも必要となることから、ファシリティマネジメントの観点において有効ではないことがご理解いただけるものと考えております。

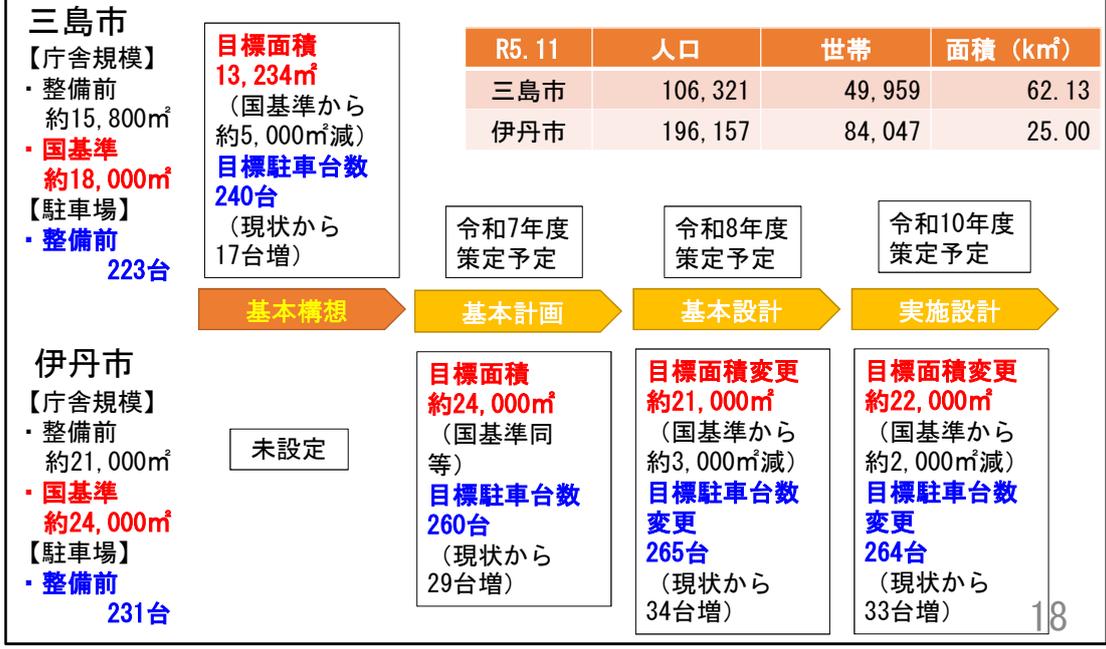
また、学校施設を利用するといった御意見もありましたが、現在の計画では、長寿命化改修による平準化と合わせて、児童・生徒の安全を最優先にしながら、地域コミュニティの核として活用するための改修工事を予定しており、地元や関係者と協議を進めているところですので、まずはこの取り組みを進めていくことが重要であるととらえております。

仮に統廃合が行える状況となった場合、廃校となる施設においては、中心市街地から離れた場所になるものと考えております。

分散化によるコストについては、既存施設を利用することで初期コスト（建設コスト）をある程度抑えることはできますが、分散化による管理施設の増加によって施設規模や管理の効率が悪くなるため、大社町別館を使用したケースと同様にLCCは初期コスト（建設コスト）のコストダウンを上回り、分散化はコスト面からみて非効率と考えます。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(3)伊丹市との比較について

庁舎規模、駐車場台数について、市議会が視察した伊丹市と当市を比較しました。



続いて、議会が視察した伊丹市の事例をいただきましたので、伊丹市と三島市の各計画段階での庁舎規模や駐車台数について比較しました。

まず、三島市は現在、基本構想の策定段階ですが、この段階において庁舎規模は国基準から約5,000㎡削減し、駐車台数は17台増加させる計画としています。

一方、伊丹市は、基本構想の段階でこれらの定めは無く、その次の段階となる基本計画において、庁舎規模を国基準と同等の規模に定めています。

また、駐車台数は現状から29台増加させる計画となっています。

その後、基本計画の段階で国基準から床面積を約3,000㎡削減し、駐車台数は34台に増加させています。さらにその次の段階の実施設計では、庁舎規模は国基準から床面積を約2,000㎡削減に変更し、駐車場台数も33台の増加に変更しています。

伊丹市については、最終段階において、改修前の庁舎規模より約1,000㎡増加させ、駐車台数も33台増加させる内容となっています。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(3)伊丹市との比較について

三島市における庁舎規模や駐車場規模等の検討に関しては、伊丹市における基本計画や基本設計段階での内容であることから、先行したものとなっていますが、導入する機能やサービスについては、伊丹市は大変先進的な取り組みを実践されていますので、今後、基本計画の策定において研究を進めてまいります。

【伊丹市新庁舎の特徴】

多機能でだれもが利用しやすい庁舎

市民誰もが安心して利用できるユニバーサルデザインの採用

環境に配慮した庁舎

ZEB Ready認証など、環境に配慮し財政にやさしい運用となるグリーン庁舎

質の高い行政サービスを実現する庁舎

対面窓口とオンラインが選択可能なスマート窓口
コンセプトとして
「書かなくていい、待たなくていい、行かなくていい」

19

このように、三島市における庁舎規模や駐車場規模等の検討に関しては、伊丹市における基本計画や基本設計段階での内容であることから、だいた先行して取り組んでおりますが、導入する機能やサービスについては、伊丹市は大変先進的な取り組みを実践されていますので、今後、基本計画の策定において研究を進めてまいります。

伊丹市では、ご覧のような取り組みが行われております。

なお、後ほど説明しますが、駐車場台数については、全国の最新事例から導き出した自動車保有率と駐車場台数の近似直線において、両市とも適切な駐車場規模であるものと考えています。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(4)駐車場の必要台数の検討について

本庁舎駐車場の混雑状況について確認するため、令和5年9月7日から、1日の内、満車となる回数とその時間を記録しています。

9月7日から12月12日現在で（開庁日数65日）の集計としては、延べ33回 計17時間40分、満車の状態を確認しました。

	開庁日数	満車回数	満車時間
9月（7日～）	16日	16回	10時間10分
10月	21日	11回	5時間15分
11月	20日	3回	1時間45分
12月（～12日）	8日	3回	30分
合計	65日	33回	17時間40分

20

続きまして、現在の庁舎駐車場の利用状況となります。
本庁舎駐車場の混雑状況について確認するため、令和5年9月7日から、1日の内、満車となる回数とその時間を記録しています。

9月7日から12月12日現在で（開庁日数65日）の集計としては、延べ33回 計17時間40分、満車の状態を確認しました。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (4)駐車場の必要台数の検討について

近年、新庁舎を整備した、もしくは今後整備予定の自治体の駐車場整備状況を調査、分析することで、三島市が目安とする240台の妥当性について検証しました。

【調査対象自治体】

下記条件の**50**自治体を調査、分析しました。

- ・令和5年1月に実施した「新庁舎整備に関するアンケート」にご協力いただいた自治体(令和3年度供用開始した自治体)
- ・令和3年～8年度に供用開始した、もしくは供用開始予定の自治体で人口が三島市の半分から2倍程度(約5万～21万人)の規模の自治体

【検証内容】

- ①人口と駐車場台数の関係性
- ②延べ床面積と駐車場台数の関係性
- ③自動車保有台数と駐車場台数の関係性

21

続いて、近年、新庁舎を整備した、もしくは今後整備予定の自治体の駐車場整備状況を調査、分析することで、三島市が目安とする240台の妥当性について検証しました。

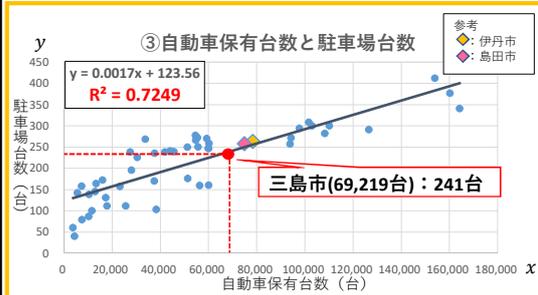
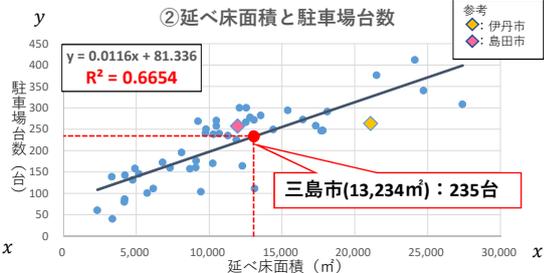
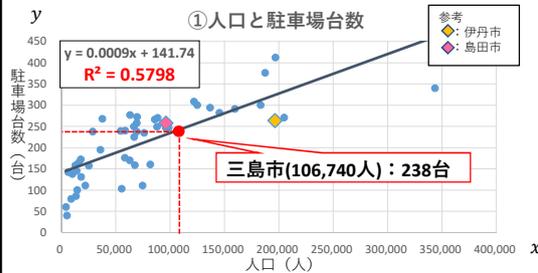
調査対象の自治体は、令和5年1月に実施した「新庁舎整備に関するアンケート」にご協力いただいた令和3年度に新庁舎の供用を開始した自治体ほか、令和3年度以降に新庁舎の供用を開始した自治体、または今後供用開始予定の自治体で人口が三島市の半分から2倍程度となる約5万～21万人規模の自治体も対象として最新のデータとなる50の自治体を調べました。

検証内容としては

- ①人口と駐車場台数の関係性
 - ②延床面積と駐車場台数の関係性
 - ③自動車保有台数と駐車場台数の関係性
- となります。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (4)駐車場の必要台数の検討について

※ R^2 (決定係数) が1に近いほど説得力のある回帰式といえる。
0.7以上は強い相関関係がある。(統計局資料より)



【分析結果】

①人口や②延べ床面積でも駐車場台数との相関関係はみられましたが、③自動車保有台数にて、もっとも強い相関関係がみられました。③の式に三島市の自動車保有台数を代入すると駐車場台数は241台となり、三島市の目安とする240台の妥当性を確認することができました。

22

こちらのグラフは、①から③に関するデータをまとめたものとなります。このグラフによる分析の結果、③の自動車保有台数において、もっとも強い相関関係が確認できました。なお、赤字のR二乗(決定係数)が1に近いほど説得力のある回帰式となり、0.7以上は強い相関関係があります。

また、参考ですが、伊丹市をオレンジで、島田市をピンクでプロットしています。

③の近似直線に三島市の自動車保有台数を代入しますと、駐車場台数は241台と算定されます。

ちなみに②の近似直線で計算すると235台、①では238台となります。

このことから、他の自治体の傾向と比較しても、目安とする240台の駐車場台数が妥当であることがわかります。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(5)立体駐車場1台当たりの面積40㎡の妥当性について

配置計画②を基に、可能な限り平置き駐車場を整備し、不足分を補うために、一般的な立体駐車場（緑色部分）を配置した図となります。

この立体駐車場は5階建てとなり、各階床面積は約1,000㎡で、各階で22台の駐車が可能となります。

この図では、 $1,000\text{㎡} \div 22\text{台} = 45.45\text{㎡/台}$ となることがわかります。立体駐車場の場合、スロープや通路部分の面積が必要となることが要因と考えます。



23

続いて、お示した資料において立体駐車場の延べ面積の算定基準とした、車1台当たりの床面積40㎡の妥当性についてご説明します。

ご覧の図は、配置計画②を基に、可能な限り平置き駐車場を整備し、不足分を補うために、一般的な立体駐車場（緑色部分）を配置した図となります。

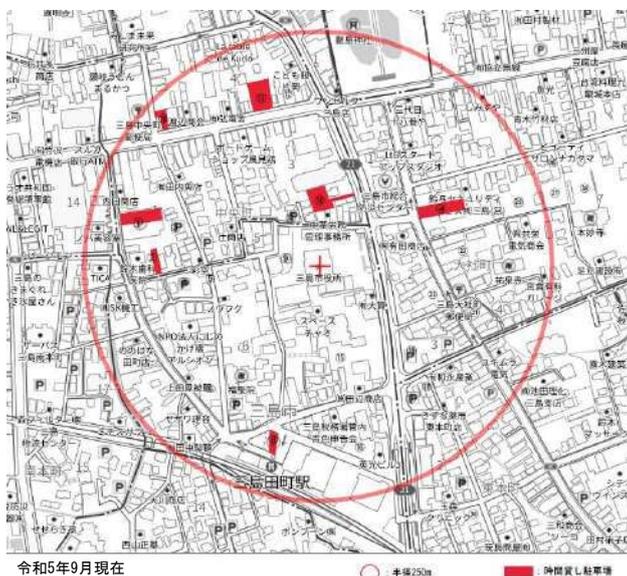
この立体駐車場は5階建てとなり、各階床面積は約1,000㎡で、各階でそれぞれ22台の駐車が可能となります。

あくまでもこの図は一例ですが、

ワンフロア1,000㎡に対して22台止めることができますので、1台当たりの所要面積は45.45㎡となることがお分かりいただけます。

立体駐車場の場合、スロープや通路部分の面積が必要となることが要因と考えます。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (6)周辺駐車場の利用について



現状で市役所を中心におよそ250mの範囲にある時間貸し駐車場は、7か所となります。

目安とする240台以上の確保が必要となった場合には、民間駐車場や市営中央駐車場の活用も検討する必要がありますが、利便性や運用面を考慮する必要があるほか、まちなかへの影響についても考慮する必要があります。

24

次に、周辺駐車場の利用についてとなります。

目安とする240台以上の駐車場の確保が必要となった場合には、民間駐車場や市営中央駐車場の活用も検討する必要があるとしており、対象として考えられる民間駐車場は現状では図のとおり7か所となりますが、これらの利用は、利便性や運用面を考慮する必要がある他、まちなかへの影響についても考慮する必要があります。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (6)周辺駐車場の利用について

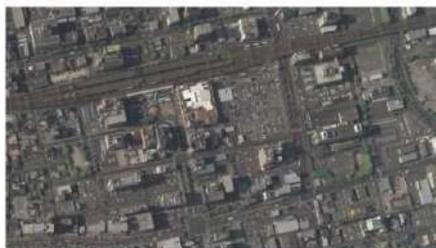
まちなかに駐車場が増加することへの国土交通省の見解

駐車場の増加による影響

国土交通省

- 地方都市では、敷地を駐車場として活用することも多く、乱立することにより、駐車場が占める面積が大きくなっている例が見られる。
- 中心市街地の活力低下に伴う同地域への訪問動機・投資意欲減衰の結果、リスクが少なく比較的安定的な収益が期待できる駐車場への転用が進み、それがまちなかの魅力をさらに低下させるという負のスパイラルが発生していると考えられる。

■駅周辺に多くの駐車場が存在（S市）



【出典】国土地理院ウェブサイト

■負のスパイラルのイメージ



25

この、まちなかへの影響として、国土交通省では次のような見解を示しています。
地方都市では、駐車場が乱立することで、まちなかに占める駐車场面積が大きくなっている例が見られる。
また、中心市街地の活力低下に伴う、訪問動機や投資意欲の減衰の結果、リスクが少なく安定的な収入が期待できる駐車場への転用が進み、それがまちなかの魅力を低下させる負のスパイラルが発生する。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(6)周辺駐車場の利用について

まちなかに駐車場が増加することへの国土交通省の見解

駐車場の散在による影響

国土交通省

- 駐車場の出入口付近では、歩道が分断され、自動車と歩行者との交錯による事故発生リスクが高まる。
- 駐車場の存在が連続する街並み(景観)を分断する。



26

また、駐車場出入口付近では、歩道が分断され自動車と歩行者との交錯による事故発生リスクの増加や、駐車場の連続が街並みの景観を分断するなどが指摘されています。

このような見解も示されておりますので、民間駐車場の活用は、慎重に判断しなければならぬものと考えております。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(7)洪水浸水について

雨の降り始めから河川氾濫までの流れ



非常に激しい雨が降ると…



排水路などで排水ができずにたまります。



川の水位が上昇し破堤や越堤します。

三島市水害ハザードマップより

激しい雨が降り、排水路などによる排水が雨量に追い付かない状況が続くと、水がたまりだします。この水による浸水を内水氾濫といいます。

一方、外水氾濫は、多量の雨により河川の水位が上昇し、水が堤防を越えたり、堤防が決壊することで市街地に水が流れ込む現象となります。

27

次に、洪水浸水についてご説明します。

こちらは三島市水害ハザードマップの抜粋で、雨が降り始めてから、河川の氾濫までの流れを説明した図となります。

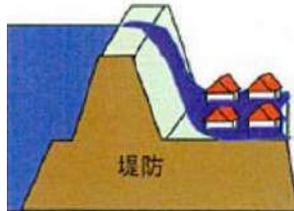
まず、激しい雨が降り、排水路などによる排水が雨量に追い付かない状況が続くと、水がたまりだします。

この水による浸水を内水氾濫といいます。

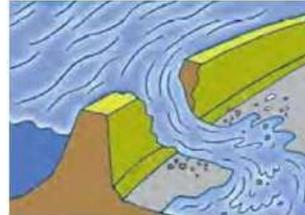
一方、外水氾濫は、多量の雨により河川の水位が上昇し、水が堤防を越えたり、堤防が決壊することで市街地に水が流れ込む現象となります。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(7)洪水浸水について

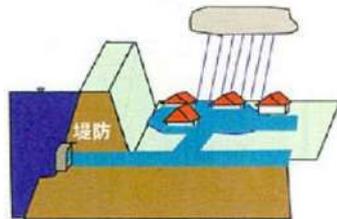
外水氾濫：河川の堤防から水が溢れ又は破堤して家屋等が浸水すること。



破堤：堤防が壊れ、増水した川の水が堤内地にあふれ出すこと。



内水氾濫：堤防から水が漏れなくても、河川へ排水する川や下水路の排水能力の不足などが原因で、降った雨を排水処理できなくて引き起こされる氾濫。



溢水（越水）：川などの水があふれ出ること。堤防がないところでは「溢水」、堤防のあるところでは「越水」を使う。



国土交通省用語説明資料引用 28

用語の整理となりますが、国土交通省の用語資料によりますと、外水氾濫とは、河川の堤防から水が溢れ又は破堤して家屋等が浸水することで、内水氾濫とは、堤防から水が漏れなくても、河川へ排水する川や下水路の排水能力の不足などが原因で、降った雨を排水処理できなくて引き起こされる氾濫を言います。

また、破堤とは、堤防が壊れ、増水した川の水が堤内地にあふれ出すことで、溢水（越水）とは、川などの水があふれ出ること、堤防がないところでは「溢水」、堤防のあるところでは「越水」を使つかいます。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(7)洪水浸水について



国土交通省用語説明資料引用

外水氾濫で予想される災害



川の水位があがり、堤防を越えたり堤防がきれて、水が流れ出て浸水します。

大場川の南二日町広場側において想定し得る最大規模の降雨による外水氾濫は、溢水になります。



29

こちらも国土交通省の資料となりますが、越水と、溢水を表した図となります。大場川の南二日町広場側において想定し得る最大規模の降雨による外水氾濫は、イッスイになります。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (7)洪水浸水について

内水氾濫については、北田町（現在地）、南二日町広場のいずれもしにくいと想定されています。

内水氾濫で予想される災害



大雨が降り、川の水位が上がると排水路からうまく排水されず浸水します。



大雨が降り、道路側溝にゴミなどが詰まり、うまく排水されず、道路に水がたまります。



高速道路の高架下や地下道など、道路が低くなっている所に雨水がたまります。

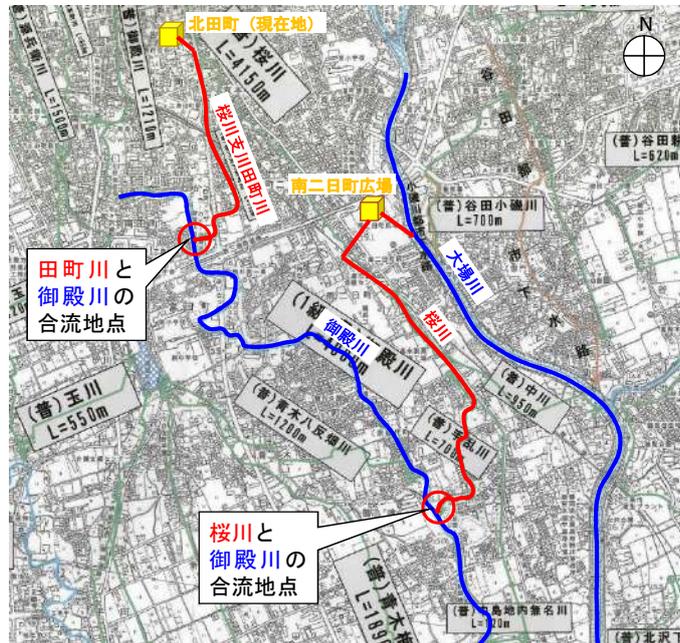
三島市水害ハザードマップより 30

三島市水害ハザードマップによりますと、内水氾濫については、北田町（現在地）、南二日町広場のいずれもしにくいものと想定されています。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (7)洪水浸水について

北田町（現在地）の敷地からの雨水排水は、敷地東側の桜川支川田町川に流れ、日清プラザ南側で御殿川に合流しています。

南二日町広場の敷地からの雨水排水は、主に大場川に流れますが、桜川に流れた水は、鶴喰橋南側で御殿川に合流します。



31

いずれの候補地も、その敷地自体の内水氾濫はしにくいですが、それぞれの敷地からは、雨水の排水が想定されることから、その経路を示したものがこちらの図となります。

まず、北田町（現在地）の雨水排水については、敷地東側の桜川支川田町川に流れ、日清プラザ南側で御殿川に合流しています。

次に、南二日町広場の雨水排水は、主に敷地東側の大場川に流れますが、敷地西側に桜川もありますので、こちらに流れた雨水については、鶴喰橋南側で御殿川に合流していきます。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (7)洪水浸水について

外水氾濫による洪水浸水想定については、計画規模（1/50、1/100の確率）と想定最大規模（想定し得る最大規模の降雨）があり南二日町が想定最大規模に該当します。
また、国土交通省では、想定最大規模の洪水浸水想定に関して次のように示しています。

■洪水浸水想定区域

水防法第14条に基づき、洪水予報河川及び洪水特別警戒水位への水位の到達情報を通知および周知する河川（水位周知河川）において、**洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため**、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定し、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間等と併せて公表。

■洪水ハザードマップ

国土交通省または都道府県から提供された洪水浸水想定区域及び想定される水深を表示した図面（洪水浸水想定区域図）に**洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るための必要な事項などを記載したものである**、水防法第15条第3項に基づき、洪水浸水想定区域を含む市町村の長は、洪水ハザードマップを作成し、各世帯に提供。

（国土交通省ホームページより）

続きまして、外水氾濫による洪水浸水想定については、計画規模（1/50、1/100の確率）と想定最大規模（想定し得る最大規模の降雨）があり南二日町が想定最大規模に該当します。

また、国土交通省では、想定最大規模の洪水浸水想定に関して次のように示しています。

まず、洪水浸水想定区域とは、

水防法第14条に基づき、洪水予報河川及び洪水特別警戒水位への水位の到達情報を通知および周知する河川（水位周知河川）において、**洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため**、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定し、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間等と併せて公表するもの。

また、洪水ハザードマップとは、

国土交通省または都道府県から提供された洪水浸水想定区域及び想定される水深を表示した図面（洪水浸水想定区域図）に**洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るための必要な事項などを記載したものである**、水防法第15条第3項に基づき、洪水浸水想定区域を含む市町村の長は、洪水ハザードマップを作成し、各世帯に提供する。

となっております。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (7)洪水浸水について

想定最大規模における洪水浸水想定区域については、三島市の平坦部全域にかけては広く想定されています。

洪水浸水想定区域図【想定最大規模】



左図の透過度を上げた図



33

こちらは、想定最大規模における洪水浸水想定区域図となりますが、区域は、三島市の平坦部にかけては広く想定されています。

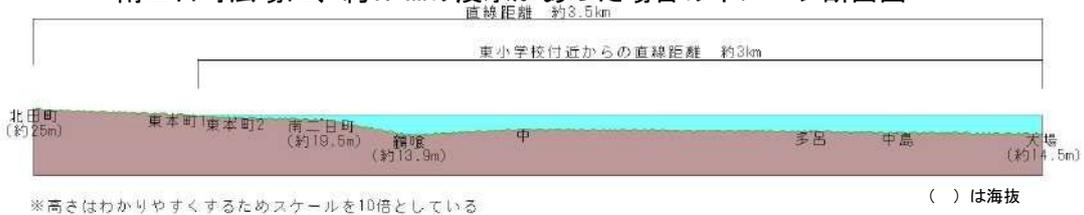
左右は同じ図ですが、右側は、透過度を上げて、位置を確認しやすくしたものとなります。

想定最大規模における洪水浸水想定区域は大場駅付近から北に約3km、西にも約3kmの範囲に広がります。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (7)洪水浸水について

大場川の南二日町広場側は、敷地面が河川よりも高いことから越水はせず、溢水が想定されます。これにより、河川の水が溢れ、ピーク時にはクラブハウス付近にて、およそ1.4mの浸水を想定しています。

南二日町広場に、約1.4mの浸水があった場合のイメージ断面図



大場川の南二日町広場側の現況

34

こちらは、大場駅付近から南二日町広場方面の断面イメージとなります。

大場川の南二日町広場側は、敷地面が河川護岸よりも高いことから越水はせず、溢水が想定されます。

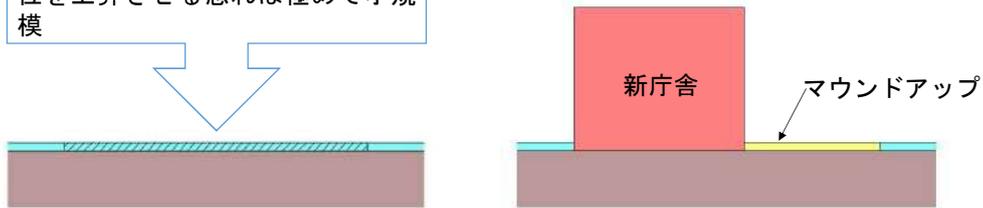
これにより、河川の水が溢れ、ピーク時にはクラブハウス付近にて、およそ1.4mの浸水を想定しています。

断面図は水色部分が水を表し、南二日町広場で約1.4m浸水した場合には、このような状況になるものと思われます。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(7)洪水浸水について

南二日町広場に、およそ1.4mの浸水があった場合のイメージ図

斜線部体積分の水量で、少なくとも大場駅付近から東西約3km、南北約3kmの範囲に広がる浸水区域の水位を上昇させる恐れは極めて小規模

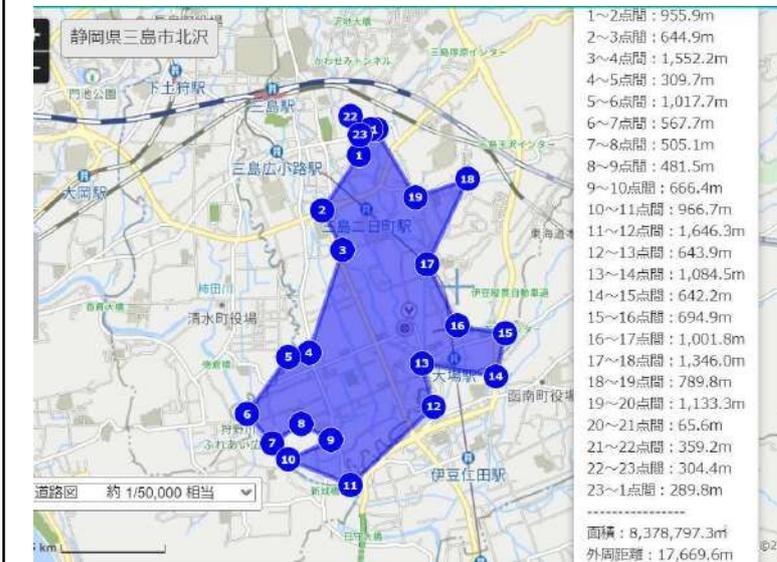


南部を中心に、市内だけでも全長3km以上に及ぶ浸水区域内においては、新庁舎整備に伴うマウンドアップによる浸水区域の水位に対する影響は、極めて小規模なものと考えています。

35

先ほどのような、南二日町広場付近で1.4m浸水した状態において、建物やマウンドアップした部分の有り無しが、実際のところどのような状況になるのかですが、

1. 御意見を踏まえた追加説明
(7)洪水浸水について



市内南部の想定浸水区域面積を図の範囲として、おおまかに面積を830万m²（面積）とした場合、マウンドアップ1万4千m³（体積）（配置計画⑥相当）から水位の上昇を算出すると、
 $1万4千m^3 \div 830万m^2 \approx 0.0017m \rightarrow 1.7mm$

36

市内南部の浸水区域面積を図の範囲として、おおまかに面積を830万m²（面積）とした場合、配置計画⑥相当にマウンドアップした体積1万4千m³（体積）から水位の上昇を算出すると、1.7mmとなることから、浸水区域の水位に対する影響は、極めて小規模なものと考えているところでございます。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (8)民間と比べた概算事業費について

建築物を建築しようとする際、法の規定に基づき建築工事届の提出が必要であり、国土交通省では、この届出を基に建築物着工統計を行っています。
この統計結果を用いて、類似する民間建築物の税込みの施工単価を割り出し、概算事業費と比較しました。

国土交通省「建物着工統計」抜粋

全国計（令和4年度計分）

用途	建物の数	床面積の合計 (㎡)	工事費予定額 (千円：税別)	工事費予定額 (千円：税込み)	㎡単価 (千円/㎡)	坪単価 (千円/坪)
事務所用途	55	489,594	233,545,310	256,899,841	525	1,742
駐車場業用	354	202,554	54,306,990	59,737,689	295	979

※庁舎については、鉄骨鉄筋コンクリート造の事務所用途が類似するものとし、駐車場については、構造が未定であることからすべての構造の総計を採用した。

※なお、民間建築物の場合、テナント系は内装工事が別途発注（入居者負担）となることが多いため、実際には、統計データ以上に、事業費がかかっている可能性がある。

37

次に、民間と比べた概算事業費についてですが、これまでにもご説明してきましたように、一言で民間建築物といいますが、用途、規模、構造、また、目標とする使用年限等様々で、比較することは難しいですが、

一方で、建築物を建築しようとする際には、法の規定に基づく建築工事届の提出が必要となっており、国土交通省では、この届出を基にした統計データを公表していることから、このデータの内、類似する部分を参考に比較しました。表の値は、統計データによる民間建築物の事務所用途、駐車場業務用との各データから、単価を割り出したものとなります。

なお、民間建築物の場合、特にテナント系の建物は、内装工事が別途発注（入居者負担）となっていることが多いため、実際には、統計データ以上に、事業費がかかっている可能性があるものと考えています。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(8)民間と比べた概算事業費について

概算事業費における庁舎建設費及び立体駐車場建設費の内訳【物価上昇考慮（年3%）、税込み】							将来価格
		北田町（現在地）				南二日町広場	
		配置計画①	配置計画②	配置計画③	配置計画④	配置計画⑤	配置計画⑥
庁舎建設費	面積（㎡）	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234
	建設費（千円）	9,458,497	9,458,497	10,465,997	8,697,223	8,697,223	8,697,223
	外構費（千円）	115,173	106,056	104,767	115,173	281,940	324,838
	設計業務費（千円）	393,050	394,114	419,948	339,527	339,527	339,527
	合計	9,966,720	9,958,667	10,990,712	9,151,923	9,318,690	9,361,588
立体駐車場建設費	面積（㎡）	2,280	2,680	3,280	2,440	—	—
	建設費（千円）	894,137	1,043,059	1,266,441	953,706	—	—
	設計業務費（千円）	17,268	18,769	20,869	17,882	—	—
	合計	911,405	1,061,828	1,287,310	971,588	—	—

↓ 物価上昇を考慮しない値

上記から物価上昇分を除いたもの【物価上昇未考慮、税込み】							現在価格
		北田町（現在地）				南二日町広場	
		配置計画①	配置計画②	配置計画③	配置計画④	配置計画⑤	配置計画⑥
庁舎建設費	面積（㎡）	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234
	建設費（千円）	7,627,820	7,627,820	8,440,320	7,013,890	7,013,890	7,013,890
	外構費（千円）	92,881	85,529	84,489	92,881	227,371	261,966
	設計業務費（千円）	316,976	317,834	338,668	273,812	273,812	273,812
	合計	8,037,677	8,031,183	8,863,477	7,380,583	7,515,073	7,549,668
立体駐車場建設費	面積（㎡）	2,280	2,680	3,280	2,440	—	—
	建設費（千円）	721,079	841,177	1,021,324	769,118	—	—
	設計業務費（千円）	13,926	15,136	16,830	14,421	—	—
	合計	735,005	856,313	1,038,154	783,539	—	—

次にこちらは、上が現在お示ししている新庁舎の概算事業費の内訳となります。
 これまでにお示ししている事業費には、設計業務費および外構費が含まれておりますので、内訳を示しています。
 また、これまでにお示ししている事業費は、これまでもご説明しておりますように、年3%の物価上昇を令和13年度まで考慮したものとなっておりますので、事業実施時点となる将来の価格となっております。
 これに対して下の表は、将来の物価上昇分を除き、比較できるように現在の価格として表記したものとなります。

1. 御意見を踏まえた追加説明
(8)民間と比べた概算事業費について

現在価格を基にした配置計画ごとの単価

		北田町（現在地）				南二日町広場	
		配置計画①	配置計画②	配置計画③	配置計画④	配置計画⑤	配置計画⑥
庁舎 建設費	m ² 単価（千円/m ² ）	576	576	638	530	530	530
	坪単価（千円/坪）	1,914	1,914	2,117	1,760	1,760	1,760
立体駐車場 建設費	m ² 単価（千円/m ² ）	316	314	311	315	—	—
	坪単価（千円/坪）	1,050	1,042	1,034	1,047	—	—

【坪単価の比較（千円/坪）】

	民間	北田町（現在地）				南二日町広場	
		配置計画①	配置計画②	配置計画③	配置計画④	配置計画⑤	配置計画⑥
庁舎（事務所）	1,742	1,914	1,914	2,117	1,760	1,760	1,760
立体駐車場	979	1,050	1,042	1,034	1,047	—	—

※この比較は、概算事業費の内、庁舎建設費と立体駐車場建設費のみを比較したもので、設計業務費、仮設庁舎建設費、浸水対策費、解体工事費、付帯業務費、用地費は含んでいません。

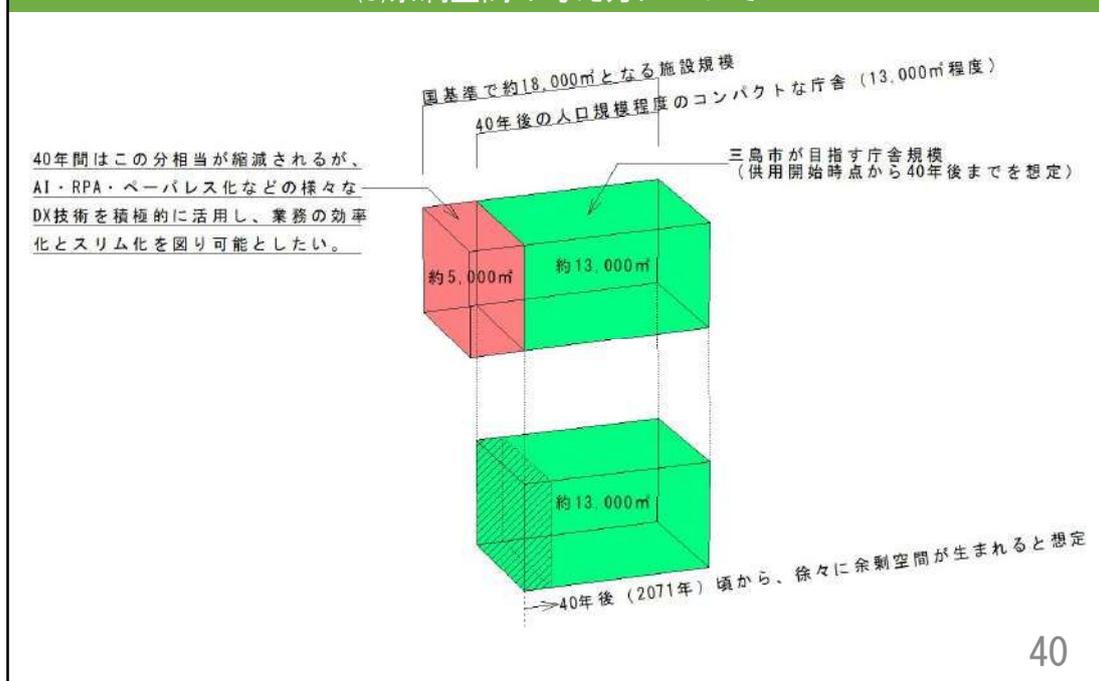
39

上の表は、お示している計画ごとの概算事業費における現在価格の建設費を基に、m²単価及び坪単価として表現したものとなります。

下の表は、この新庁舎建設費の坪単価と民間類似施設の坪単価について、それぞれで比較したものとなります。

なお、この比較は、概算事業費の内、庁舎建設費と立体駐車場建設費のみを比較したもので、設計業務費、仮設庁舎建設費、浸水対策費、解体工事費、付帯業務費、用地費は含んでおりません。

1. 御意見を踏まえた追加説明 (9)余剰空間の考え方について



次に、余剰空間についてですが、上の図は、国が示す基準での庁舎規模約18,000㎡を示しており、図の赤い部分と緑色部分を合わせたものとなります。

また、実際に市が目標とするのは、緑色の部分のみとしておりますので、約13,000㎡となることから、新庁舎整備からしばらくの間は、この赤い部分相当の約5,000㎡分が不足することから手狭となります。

三島市が目標とする緑色の部分については、人口規模からみても、国基準相応の大きさに当てはまってくる時期としては、早くても庁舎の供用開始から40年後になるものと考えています。

庁舎供用開始から40年となる、2071年が過ぎたあたりから、庁舎内に少しずつ余裕が生まれてくるのではないかと考えています。

その後、まとまった余剰空間が確保できれば、その部分は、コミュニティスペースなど別用途に活用できるのではないかと考えております。

こちらにつきましては、80年の目標使用年数の半分となる40年を目途に、大規模改修が必要となりますので、そのタイミングでの検証が必要ではないかと考えています。

2. パブリック・コメントの結果報告

2. パブリック・コメントの結果報告 (1)パブリック・コメントの概要

パブリック・コメント「新庁舎整備に関する検討状況について」

- ・実施期間：令和 5年 9月 1日から 10月 2日
- ・意見数：168 件
- ・意見者数：60 名

※意見数に制限は設けず、1名で複数の意見も可能

全体としては、庁舎の規模に関する意見や、事業費やライフサイクルコスト等の費用に関する意見、交通対策に関する意見など、様々な意見を頂きました。

また、北田町（現所在地）での整備を希望される方の意見の傾向として、駐車台数の削減や、庁舎規模を縮小することで、南二日町広場とのコストの差を縮減する意見が多くあったほか、洪水浸水や内水氾濫に対する懸念や、歴史や愛着の観点からの意見もありました。

南二日町広場での整備を希望される方の意見の傾向としては、事業費やライフサイクルコストが安くなることや、災害時の活動拠点としての優位性のほか、敷地の広さによる自由度の高さや、引っ越しが1回で済むことへの意見がありました。

42

まず、パブリック・コメントの概要となります。

第1回目のパブリックコメントを令和5年9月1日から10月2日にかけて実施しました。

頂いた意見の数は168件で、意見者数は60名となります。

今回は意見数に制限は設けず、1名で複数の意見も可能としましたので、1人で数多くの御意見よ寄せられた方も多数います。

全体としては、庁舎の規模に関する意見や、事業費やライフサイクルコスト等の費用に関する意見、交通対策に関する意見など、様々な意見を頂きました。

また、北田町（現所在地）での整備を希望される方の意見の傾向として、駐車台数の削減や、庁舎規模を縮小することで、南二日町広場とのコストの差を縮減する意見が多くあったほか、洪水浸水や内水氾濫に対する懸念や、歴史や愛着の観点からの意見もありました。

南二日町広場での整備を希望される方の意見の傾向としては、事業費やライフサイクルコストが安くなることや、災害時の活動拠点としての優位性のほか、敷地の広さによる自由度の高さや、引っ越しが1回で済むことへの意見がありました。

2. パブリック・コメントの結果報告
(2)パブリック・コメントを踏まえ資料を修正した箇所

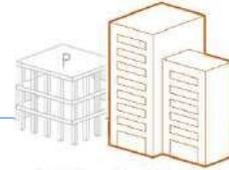
・ LCCの見直し 【庁舎施設】

当初

LCC計算プログラム：平成31年版
使用期間：80年
建物モデル：大規模事務庁舎

LCCの構成

・建設コスト：新営予算単価等
・運用コスト：LCC計算プログラム
・保全コスト：LCC計算プログラム
・使用終了時コスト：LCC計算プログラム



算定条件

修正

LCC計算プログラム：令和5年版
使用期間：80年
建物モデル：大規模G庁舎
※名称変更

LCCの構成

・建設コスト：新営予算単価等
・運用コスト：LCC計算プログラム
・保全コスト：LCC計算プログラム
・使用終了時コスト：LCC計算プログラム

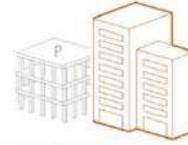
43

パブリックコメントの意見をもとに、庁舎施設と、立体駐車場のLCCの算定方法を改めました。算定方法の修正内容について、順に説明します。

まず、庁舎施設のLCCにつきましては、国が監修する「建築物のライフサイクルコスト」の最新版が、令和5年10月1日に公表されましたので、これに基づき両候補地共通して最新のライフサイクルコストを算出しています。

2. パブリック・コメントの結果報告
 (2)パブリック・コメントを踏まえ資料を修正した箇所

・LCCの見直し【庁舎施設】 修正



算定結果

(千円)

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
配置計画						
建設コスト	10,284,000	10,276,000	11,308,000	9,469,000	10,298,000	10,254,000
運用コスト	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000
保全コスト	17,556,000	17,534,000	17,564,000	17,530,000	17,539,000	17,539,000
使用終了時コスト	624,000	624,000	624,000	624,000	624,000	624,000
修正後合計	31,324,000	31,294,000	32,356,000	30,483,000	31,321,000	31,277,000
修正前合計	32,317,000	32,281,000	33,349,000	31,468,000	32,309,000	32,265,000
差額	-993,000	-987,000	-993,000	-985,000	-988,000	-988,000

算定条件（再掲）

LCC計算プログラム：令和5年版
 使用期間：80年
 建物モデル：大規模G庁舎

LCCの構成

- ・建設コスト：新営予算単価等
- ・運用コスト：LCC計算プログラム
- ・保全コスト：LCC計算プログラム
- ・使用終了時コスト：LCC計算プログラム

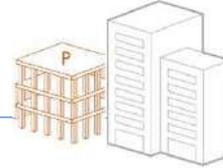
44

こちらの表が新庁舎（庁舎施設）の算定結果となります。庁舎施設部分における算定の結果は、新規計算プログラムにおける単価の変更や、想定していた物価上昇率の違いにより、北田町（現在地）及び南二日町広場ともに、お示ししていたLCCから、およそ10億円、約3%減額する結果となりました。

減額となった主な要因としては、改定前の計算プログラムが平成31年度版であったことから、令和5年の単価として平成31年から令和5年度までの物価上昇を年間3%考慮していましたが、最新版で示されている単価においては、そこまでの物価上昇の反映がなかったことから、この影響が大きかったものと考えております。

2. パブリック・コメントの結果報告
 (2)パブリック・コメントを踏まえ資料を修正した箇所

・LCCの見直し【立体駐車場】



当初

LCC計算プログラム：平成31年版
 使用期間：80年
 建物モデル：中規模事務庁舎

LCCの構成

・建設コスト：新営予算単価等（算定値）
 ・運用コスト：LCC計算プログラム（算定値）
 ・保全コスト：LCC計算プログラム（算定値）
 ・使用終了時コスト：LCC計算プログラム（算定値）

算定条件①

算定条件②

修正

LCC計算プログラム：令和5年版
 使用期間：40年
 建物モデル：大規模G庁舎

LCCの構成

・建設コスト：新営予算単価等（算定値）
 ・運用コスト：LCC計算プログラム（割合）※
 ・保全コスト：LCC計算プログラム（割合）※
 ・使用終了時コスト：LCC計算プログラム（割合）※

※建設コストを基準にLCC計算プログラムのコスト割合から算出
 →算定手順は次のスライドで説明

45

次に、北田町（現所在地）における立体駐車場部分のLCCとなりますが、立体駐車場のLCCにつきましては算定条件を複数箇所修正しましたので、算定条件①と算定条件②に分けて順に説明します。

算定条件①につきましては、算定に関する基本事項となります。

まず、LCCの計算プログラムにつきましては、新庁舎（庁舎施設）と同様に、最新版のソフトを使用しています。

また、建物の使用期間につきましては、将来人口推計を踏まえ、およそ40年後には駐車場の立体部分は不要とすることができるものとして、立体駐車場の目標使用年数を40年に改めて、ライフサイクルコストを算定しました。

また建物モデルは大規模G庁舎モデルに統一して算定することとしました。

次に算定条件②ですが、これはLCCの各コストの算定方法となります。当初は国交省の基準やLCCソフトにより算定したコストをそのまま使用していましたが、LCC計算プログラムの建物モデルには立体駐車場の用途がなく、当初のようにコストをそのまま代入すると、建設コストに対してその他のコストが過大になってしまう恐れがあるため、建設コストを基準にLCC計算プログラムにより算出した割合をもとに算定することとしました。

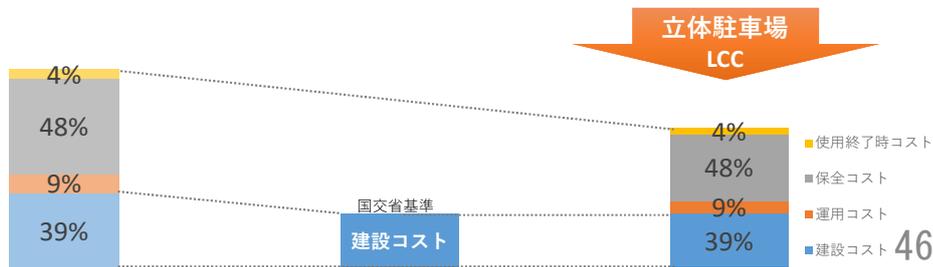
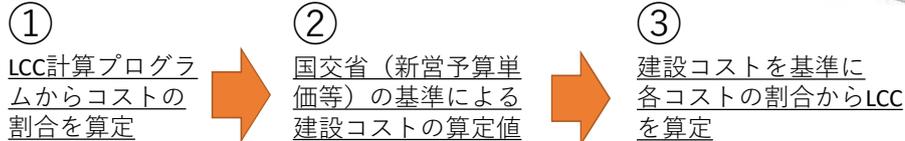
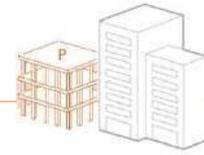
2. パブリック・コメントの結果報告
 (2)パブリック・コメントを踏まえ資料を修正した箇所

・LCCの見直し【立体駐車場】

算定条件②

※建設コストを基準にした、
 LCC計算プログラムのコスト割合からの算定方法

修正



こちらが算定条件②の建設コストを基準にしたLCC計算プログラムのコスト割合からの算定方法のイメージとなります。

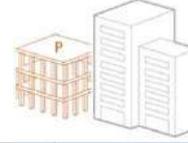
手順としましてはまず、①LCC計算プログラムからコストの内訳比率を求めます。

次に②国基準を基に建設コストを求めます。②の建設コストについては、これまでにお示してきたものと変更ありません。

この①の数値をそのまま使ってしまいますと、②の建設コストに対してその他のコストが大きくなってしまうため、③では②の値を①の率に当てはめることで立体駐車場のLCCを算出しています。

2. パブリック・コメントの結果報告
 (2)パブリック・コメントを踏まえ資料を修正した箇所

・LCCの見直し【立体駐車場】 修正



算定結果

(千円)

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
建設コスト	911,000	1,062,000	1,287,000	972,000	0	0
運用コスト	210,000	245,000	297,000	224,000	0	0
保全コスト	1,121,000	1,307,000	1,584,000	1,196,000	0	0
使用終了時コスト	93,000	109,000	132,000	100,000	0	0
修正後合計	2,335,000	2,723,000	3,300,000	2,492,000	0	0
修正前合計	5,323,000	6,238,000	7,617,000	5,689,000	0	0
差額	-2,988,000	-3,515,000	-4,317,000	-3,197,000	0	0

算定条件（再掲）

LCC計算プログラム：令和5年版
 使用期間：40年
 建物モデル：大規模G庁舎

LCCの構成

・建設コスト：新営予算単価等（算定値）
 ・運用コスト：LCC計算プログラム（割合）
 ・保全コスト：LCC計算プログラム（割合）
 ・使用終了時コスト：LCC計算プログラム（割合）

47

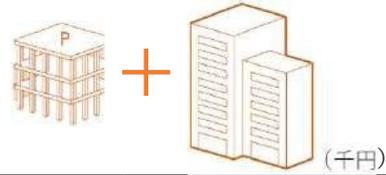
算定の結果がこちらとなります。

立体駐車場の使用年数が半減したことや単価および建物モデルの見直しにより、これまでにお示したLCCに対して、平均して約56%、およそ35億円の減額となりました。

2. パブリック・コメントの結果報告
 (2)パブリック・コメントを踏まえ資料を修正した箇所

・LCCの見直し

【施設全体：新庁舎+立体駐車場】 修正



計算結果（施設全体）

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
建設コスト	11,195,000	11,338,000	12,595,000	10,441,000	10,298,000	10,254,000
運用コスト	3,070,000	3,105,000	3,157,000	3,084,000	2,860,000	2,860,000
保全コスト	18,677,000	18,841,000	19,148,000	18,726,000	17,539,000	17,539,000
使用終了時コスト	717,000	733,000	756,000	724,000	624,000	624,000
修正後合計	33,659,000	34,017,000	35,656,000	32,975,000	31,321,000	31,277,000
修正前合計	37,640,000	38,519,000	40,966,000	37,157,000	32,309,000	32,265,000
差額	-3,981,000	-4,502,000	-5,310,000	-4,182,000	-988,000	-988,000

・その他（パブリックコメント検討状況資料の修正箇所）

- ・ P63, 表10-4「配置計画④」に駐車場区画線が抜けている箇所があった為、修正しました。
- ・ P88, 表14-1「概算事業費の比較」に交通対策費等の別途費用が必要となる場合がある旨を注記で追記しました。

こちらは、庁舎施設と立体駐車場のLCCを合わせた表となります。
 それぞれを平均しますと、これまでにお示したLCCと比べ、北田町ではおよそ45億円、約12%の減額となり、南二日町ではおよそ10億円、約3%の減額となりました。

3. 各候補地の新たな配置計画

続きまして、各候補地において最良と考える新たな配置計画についてご説明します。

3. 各候補地の新たな配置計画

市としての整備地の方針の決定

第1回、第2回の議員説明会では、市議会としての要望を10月中旬を目途にいただき、これを踏まえて、11月には市としての整備地の方針を示し、11月下旬から12月上旬には3回目の議員説明会を開催したいとしてきましたが、10月16日付けでいただいたご意見は、各会派・議員からの意見が多様で、意見の一本化が図れなかったことから、現時点での各会派・議員からの意見として、今後も議会、市民への情報提供や意見聴取を行いながら基本構想の策定に向けて着実に取り組むよう要望する内容でしたので、市としても整備地の方針を示すまでには至りませんでした。

また、パブリック・コメントについても候補地ごとに多くのご意見やご要望をいただきましたが、整備地の方針を決定するには、より一層の周知が必要であるとの考えに至りました。

50

まず、市としての整備地の方針の決定についてですが、第1回、第2回の議員説明会では、市議会としての要望を10月中旬を目途にいただき、これを踏まえて、11月には市としての整備地の方針を決定し、11月下旬から12月上旬には3回目の議員説明会を開催したいとしてきましたが、10月16日付けでいただいたご意見は、各会派・議員からの意見が多様で、意見の一本化が図れなかったことから、現時点での各会派・議員からの意見として、今後も議会、市民への情報提供や意見聴取を行いながら基本構想の策定に向けて着実に取り組むよう要望するといった内容でしたので、市としても整備地の方針を決定するには至りませんでした。

また、パブリック・コメントについても候補地ごとに多くのご意見やご要望をいただきましたが、整備地の方針を決定するには、より一層の周知が必要であるとの考えに至りました。

3. 各候補地の新たな配置計画

これまでに、候補地の状況をお示しするために、配置計画を北田町（現在地）で4案、南二日町広場で2案を提示しておりましたが、これら6案のそれぞれで条件が異なることから、整備地の方針が定めにくい状況であったととらえ、新たに候補地ごとに、議会からの御意見やパブリック・コメントによる市民の御意見等を踏まえ最良と考える配置計画を作成し、比較検討を容易にすることで、整備地の方針の決定につなげていきたいと考えています。

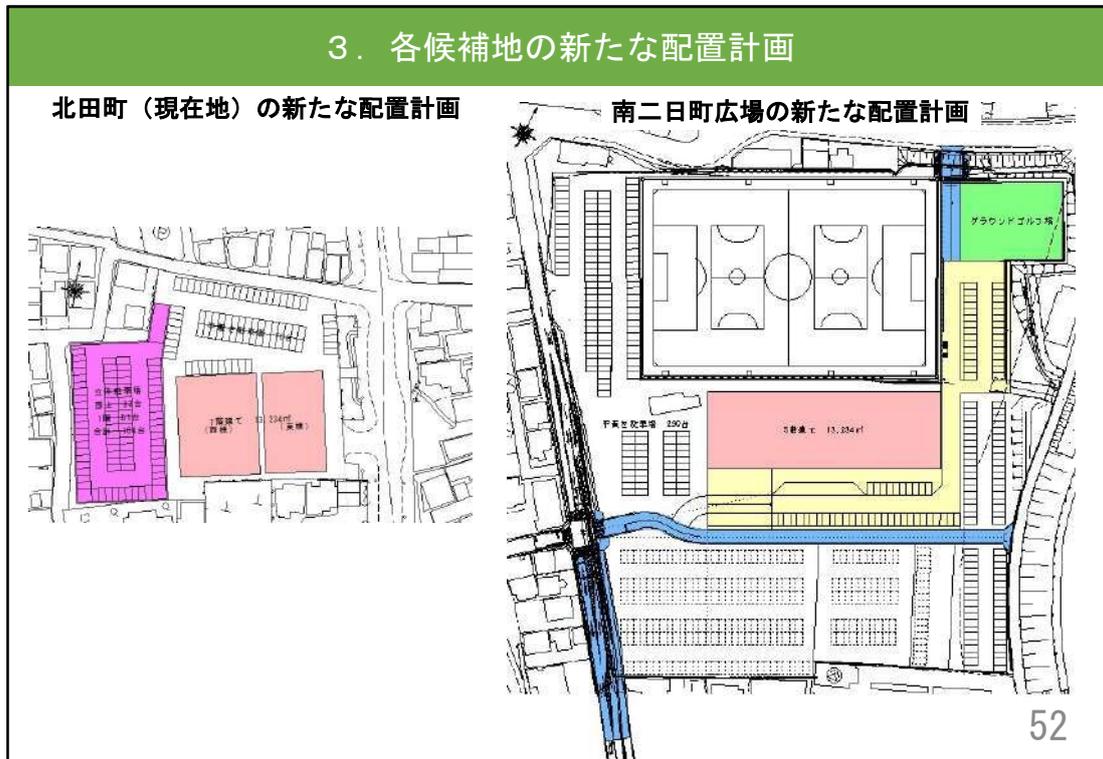
今後におきましては、新たに作成した配置計画を基に市民説明を行い、その後、市民アンケートを実施することで、市民の考えを把握し、整備地の方針を定めていきたいと考えています。

51

これまでに、候補地の状況をお示しするために、配置計画を北田町（現在地）で4案、南二日町広場で2案お示してまいりましたが、これら6案のそれぞれで条件が異なることから、結果として整備地の方針が定めにくい状況にあったものととらえ、新たに候補地ごとに、議会からの御意見やパブリック・コメントによる市民の御意見を踏まえ基本構想段階での最良と考える配置計画を作成し、比較検討を容易にすることで、整備地の方針の決定につなげていきたいと考えています。

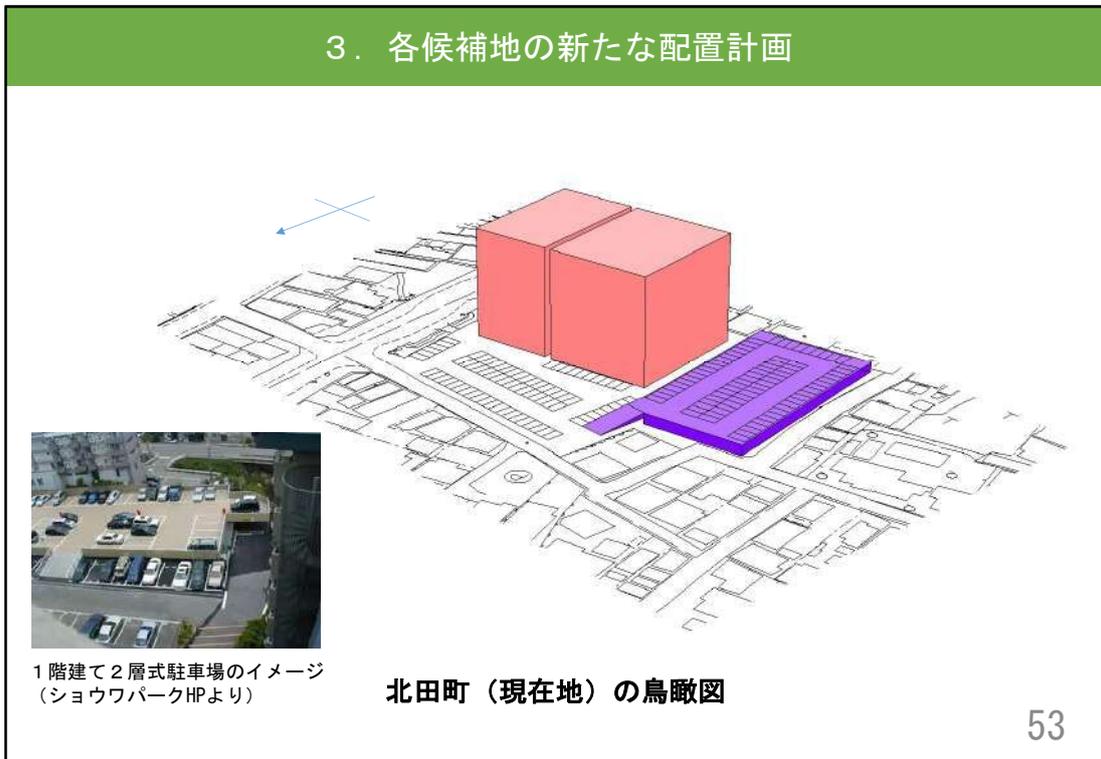
今後におきましては、新たに作成した配置計画を基に市民説明を行い、その後、市民アンケートを実施することで、市民の考えを把握し、整備地の方針を定めていきたいと考えています。

3. 各候補地の新たな配置計画



こちらが、各候補地における新たな配置計画となります。
わかりやすくするため同じスケールで表示しています。
いずれの候補地でも共通して、目安としての庁舎規模は13,234㎡、最低限必要な駐
車台数は240台としています。

3. 各候補地の新たな配置計画



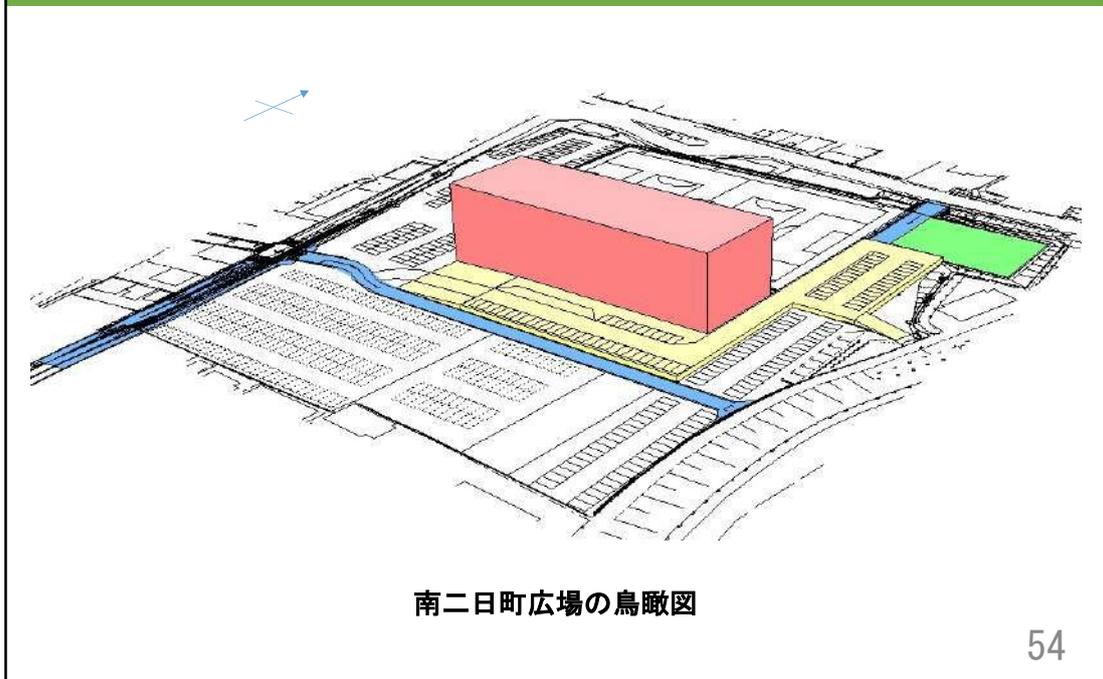
53

こちらは、北田町（現在地）の鳥瞰図となります。

北西方向から南東方向を見下ろしたものとなります。紫の部分が、西側道路との高低差を利用した1階建て2層式の立体駐車場となります。写真は類似の参考事例となります。

ピンク色の庁舎部分は仮設庁舎の縮減を考慮して敷地を有効活用するため、2棟に分割して建設し、最終的には内部で繋がります。

3. 各候補地の新たな配置計画



こちらは南二日町広場の鳥瞰図となります。
こちらは、南東方向から北西方向を見下ろしたものとなります。黄色の部分がマウンドアップ部分。
水色部分が道路及び通路となります。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）の新たな配置計画の特徴



北田町（現在地）での計画においては、立体駐車場に係るコストを懸念する意見が多くあったことから、立体駐車場は平屋建て（紫色部分）として、屋上を利用した2層構造としています。

立体駐車場部分の敷地は、西側道路レベルに合わせて一部を切り下げます。

また、庁舎部分については、駐車台数を確保しながらできるだけ低層階の面積を広くとることで、建物階数を7階建てとします。

仮設庁舎については、既存施設を改修するなどして利用し、規模の縮小とコスト縮減を図っています。

55

まず、北田町（現在地）の新たな配置計画の特徴となります。

駐車場については、コストを懸念する意見が多くありましたが、立体駐車場を用いない計画は不可能であったことから、できるだけコストのかからない方法を考え、敷地西側の紫色の部分に1階建てで屋上部分を用いた2層構造の立体駐車場を整備し、敷地北側にある平置き部分の駐車場と合わせて240台が確保できるようにしました。

立体駐車場の1階については、駐車する車が、西側市道より出入りできるように、立体駐車場を配置する地盤は、西側道路との高低差に合わせて切り下げています。

また、ピンク色の庁舎部分については、駐車台数を確保しながら、できるだけ低層階の面積を広くとることで、建物階数を7階建てとします。

建物は仮設規模を考慮して2棟に分割し、内部をつなぐ構造とします。

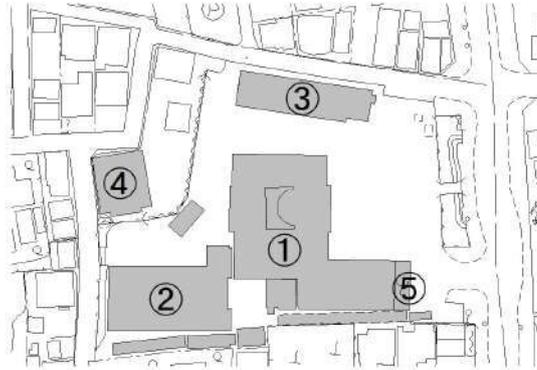
仮設庁舎については、一部を既存施設とすることで規模の縮小とコスト縮減を図ります。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

0 現況

- ①本館
- ②西館
- ③情報センター
- ④屋外倉庫
- ⑤消防団詰所



56

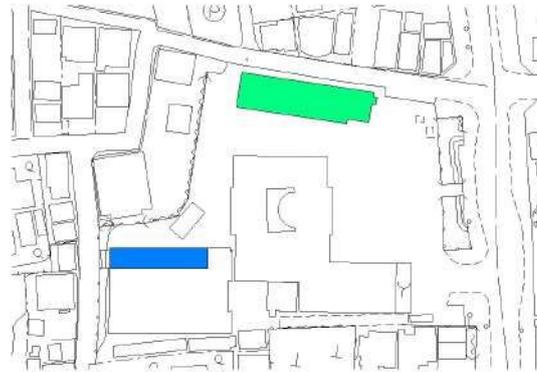
北田町(現在地)での作業手順を説明します。
まずこちらは、現況となります。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

1 仮設庁舎整備

- ・ 情報センター1階部分を改修して居室化します。
- ・ 西館北側駐車場部分に仮設庁舎を増築します。



57

第1段階として仮設庁舎を整備します。北側情報センター1階部分の、現在、公用車駐車スペースとなっている部分を、執務室として改修し居室化します。緑色部分となります。

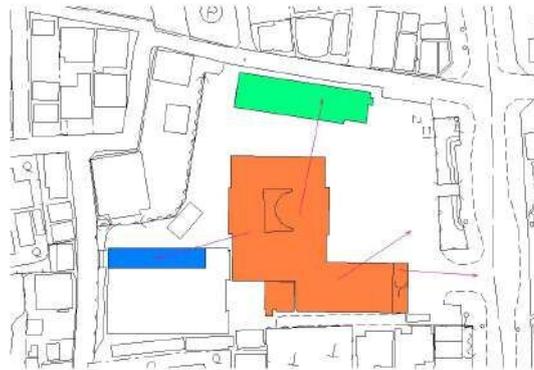
さらに、西館北側に、仮設庁舎を増築します。2階建て程度を想定しています。青い部分となります。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

2 執務室仮移転

- ・改修した情報センター1階部分及び、新たに設けた西館北側駐車場部分仮設庁舎に執務室の一部を仮移転します。（市民課は本庁内の他課と入れ替え、仮設部分には、来庁者の少ない部署を配置するなど、ローテーションが必要となります。）
- ・消防団詰所を敷地外に移転します。
- ・議場を外部に仮移転します。



58

次に、執務室を仮移転します。

この計画では、本館議会棟部分から建物を建設しますので、関係部署の移動が必要となります。

市民課は本庁内の他課と入れ替え、仮設部分には、来庁者の少ない部署を配置するなど、ローテーションが必要になるものと考えております。

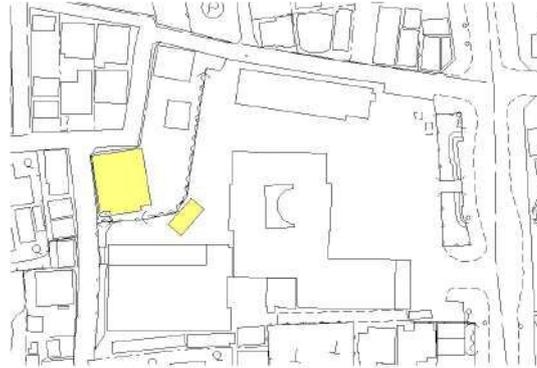
新たに整備した仮設部分に執務室の一部を仮移転します。消防分団詰所は外部に移転し、議場も取り壊しとなりますので、新庁舎整備までは、議会は外部の別施設で行うこととなります。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

3 屋外倉庫等解体

- ・屋外倉庫等を外部に仮移転し解体します。
- ・立体駐車場の敷地の一部を西側市道レベルに合わせて一部を切り下げ、のり面部分に擁壁を整備します。



59

次に、屋外倉庫等を解体します。
この部分には新たに平屋建ての駐車場を設けますので、併せて一部の地盤を切り下げ、そののり面に擁壁を設けます。

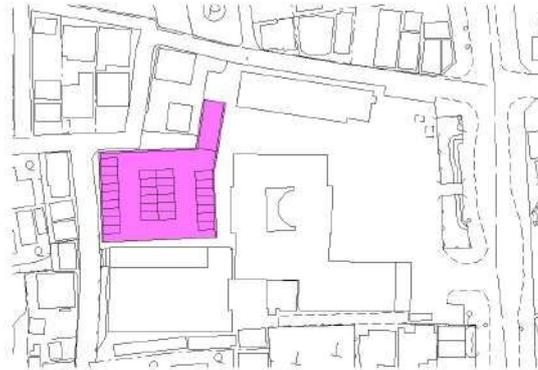
3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

4 駐車場整備

- ・ 立体駐車場の一部を先行し、工事中に不足する来庁者駐車場の確保に備えます。

1F 36台 屋上28台 計64台



60

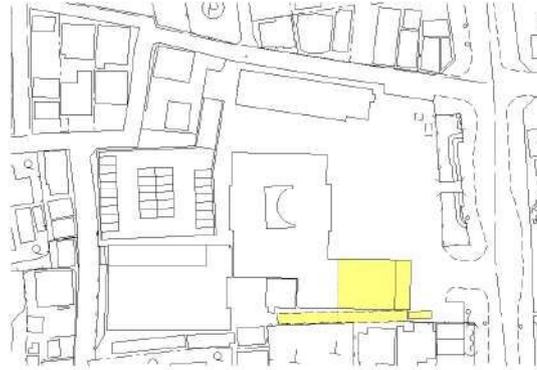
先行して地盤を切り下げた部分が紫色の駐車場部分となりますが、これは、全体の一部となります。残りの部分は、西館を解体した後に行います。
この段階では、一部の立体駐車場整備を先行し、工事中に不足する来庁者駐車場の確保に備えます。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

5 議会棟等解体

- ・議会棟、駐輪場を解体します。



61

次に、議会棟を解体します。

3. 各候補地の新たな配置計画

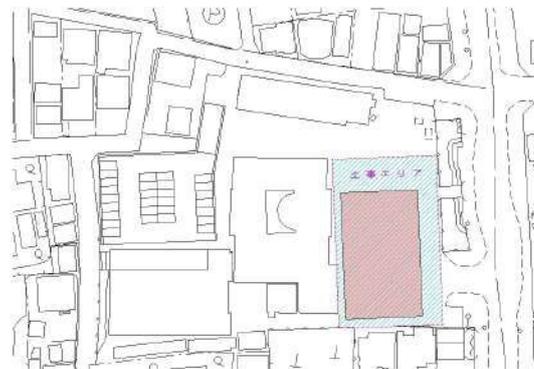
北田町（現在地）での移転計画

6 東棟整備

・ 議会棟跡地部分に東棟を整備します。

7階建て 約5,900㎡

- ・ 工事エリアは必要に応じて変更します。
- ・ この間は大変な混雑や不便が生じます。
- ・ 手狭な範囲での工事となり、施工業者の技術力が必要になります。



62

解体した議会棟部分と現在の駐車場部分を使い、庁舎の東側半分、7階建て5,900㎡の東棟を建設します。

工事エリアは斜線部分を想定しますが、必要に応じて変わります。

なお、この間は大変な混雑やご不便が生じてまいります。また、手狭な範囲での工事となりますので、施工業者の技術力が必要になるものと考えています。

3. 各候補地の新たな配置計画

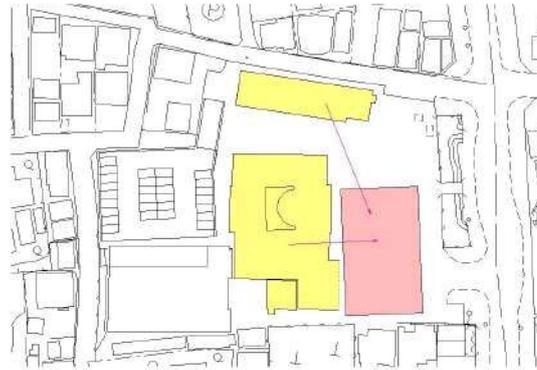
北田町（現在地）での移転計画

7 本館等解体

- ・ 本館及び情報センター機能を東棟に移転し建物を解体します。

- ・ 庁舎機能を維持しながらの移転は大変難しく、備品やOAシステムなども新たに用意しなければ引っ越しは、相当困難になるものと想定されます。

- ・ 部分的な休館等も視野に入れなければなりません。



63

完成した庁舎東棟に本館及び情報センターを移転します。
庁舎機能を維持しながらの移転は大変難しく、備品やOAシステムなども新たに用意しなければ引っ越しは、相当困難になるものと想定されます。
一時的な休館等も視野に入れなければなりません。
引っ越しが済んだ後は、速やかに黄色い部分の本館、情報センターを解体します。

3. 各候補地の新たな配置計画

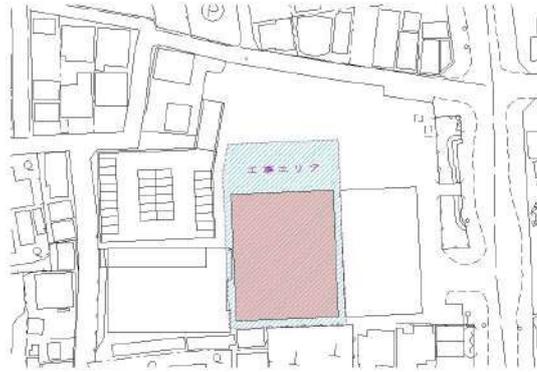
北田町（現在地）での移転計画

8 西棟整備

・本館跡地部分に西棟を整備します。

7階建て約7,300㎡

・この間は、現西館と新たに建設した東棟との間での建設工事となり、市民の移動と工事の動きが複雑になることから、より一層の配慮が求められます。



64

解体後、新庁舎の西棟の建設にとりかかります。こちらも7階建てとなり約7,300㎡となります。

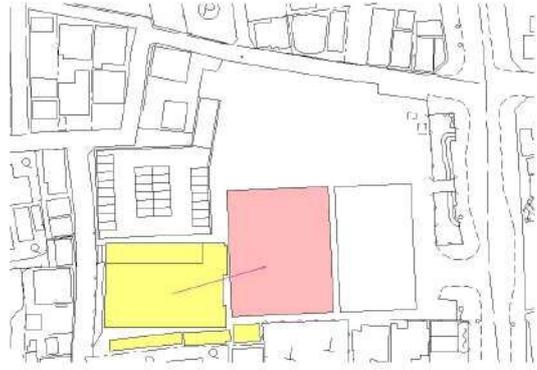
この間は、現西館と新たな庁舎東棟部分の間での建物の建設工事となりますので、市民の移動と工事の動きが複雑になることから、より一層の配慮が求められます。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

9 西館・倉庫・駐輪場等解体

- ・西館を新たに建設した西棟に移転し西館・西館南側倉庫・駐輪場等を解体します。
- ・切り下げによる段差敷地部分に擁壁を整備します。



65

新庁舎建物完成後、西館部分を新庁舎西棟に移転します。
その後、西館、西館南側倉庫、駐輪場、仮設庁舎等を解体し、西館部分の地盤を切り下げることから、擁壁を整備することになります。

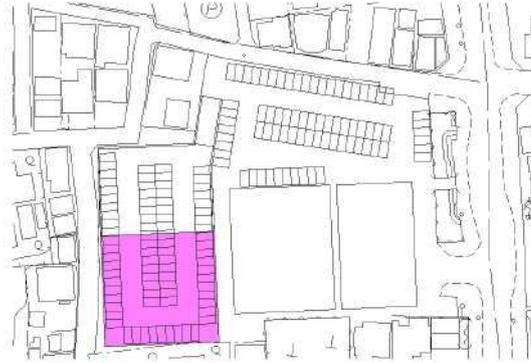
3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

10 駐車場整備

・ 残り部分の駐車場を整備します。

先行整備部分を含めて		
立体部分	1F	81台
	屋上	83台
平置き		76台
	計	240台



なお、立体駐車場を用いない場合、駐車台数は157台となり、現状よりも66台少なくなることから、立体駐車場は必要になります。

66

切り下げた部分に平屋建ての立体駐車場の残り部分を整備し、先行整備した部分と一体化します。

この計画においても、立体駐車場が不要ではないかとのお考えもあるかもしれませんが、立体駐車場としない場合、駐車台数は157台となり、現状よりも66台も少なくなってしまうことから、平屋建てとしても、立体駐車場は必要になることがお分かりいただけるものと考えております。

3. 各候補地の新たな配置計画

北田町（現在地）での移転計画

11 完成

- ・全てを引っ越し事業完了

新庁舎

7階建て 13,234㎡

1階部分 約2,000㎡

立体駐車場

平屋建て 約2,000㎡

(1階2層)



67

全てを引っ越しし、事業が完了となります。
以上が、北田町（現在地）での計画となります。

3. 各候補地の新たな配置計画

南二日町広場の新たな配置計画の特徴

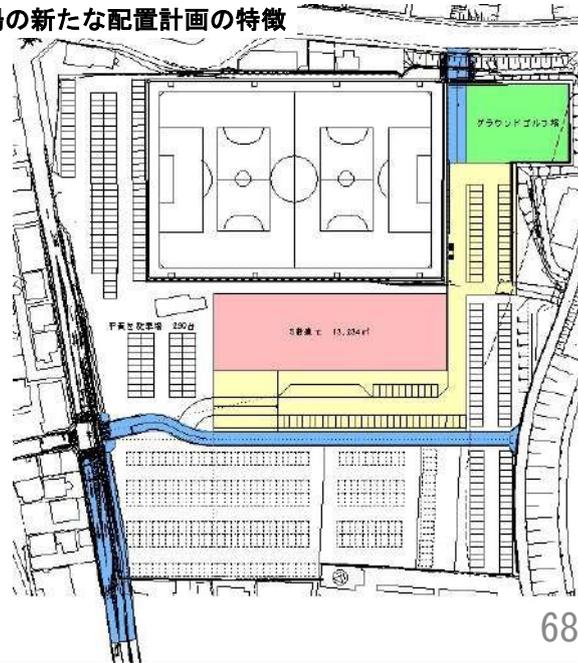
サッカーグラウンドを残し、
グラウンドゴルフ場を整備しま
す。

敷地内に道路及び通路（水色
部分）を整備し、円滑な導線を
確保します。

マウンドアップ（黄色部分）
を必要な範囲（体積約5,000m³）
として、コスト縮減を図ります。

また、借地部分の区画を整理
し庁舎敷地との区別化を図りま
す。

サッカーグラウンドが未使用
の際には、グラウンドゴルフ場
としても貸し出します。



続きまして、南二日町広場となります。

こちらは、サッカーグラウンドを残してほしいとの意見が多くありましたので存置し、利用率の高いグラウンドゴルフ場を新たに整備します。

交通事情を考慮して、敷地内に道路及び通路（水色部分）を整備し、円滑な導線を確保します。

また、マウンドアップ（黄色部分）を必要な範囲（体積約5,000m³）として、コスト縮減を図ります。

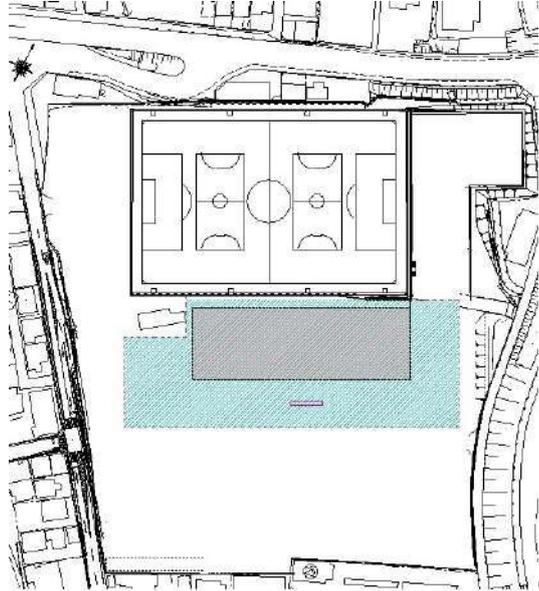
なお、借地部分の区画を整理し庁舎敷地との区別化を図ります。

3. 各候補地の新たな配置計画

南二日町広場での移転計画

1 庁舎整備

- ・多目的グラウンド北側に
庁舎を整備します。



続いて作業手順ですが、南二日町広場の場合には、仮設庁舎等は不要ですので、建物工事からとなります。

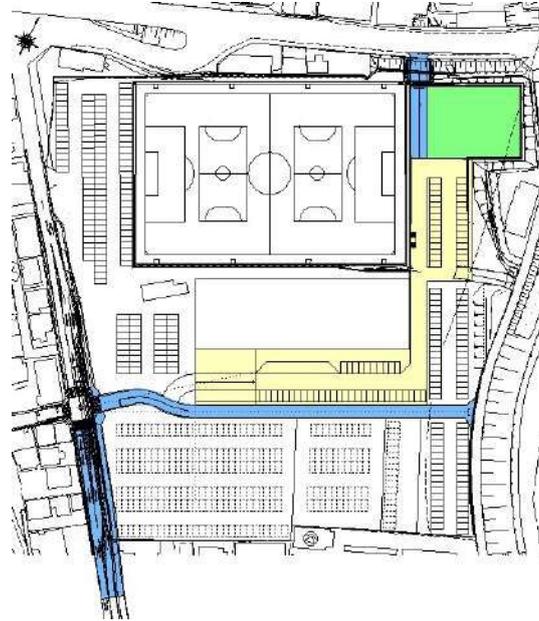
多目的グラウンド北側に工事ヤードを設け、建物を建設します。斜線部となります。

3. 各候補地の新たな配置計画

南二日町広場での移転計画

2 外構等整備

- ・外構整備、道路整備、グラウンドゴルフ場、マウンドアップ等を行います。



70

建物の完成に合わせて、外構整備、道路整備、グラウンドゴルフ場、マウンドアップ等を行います。

3. 各候補地の新たな配置計画

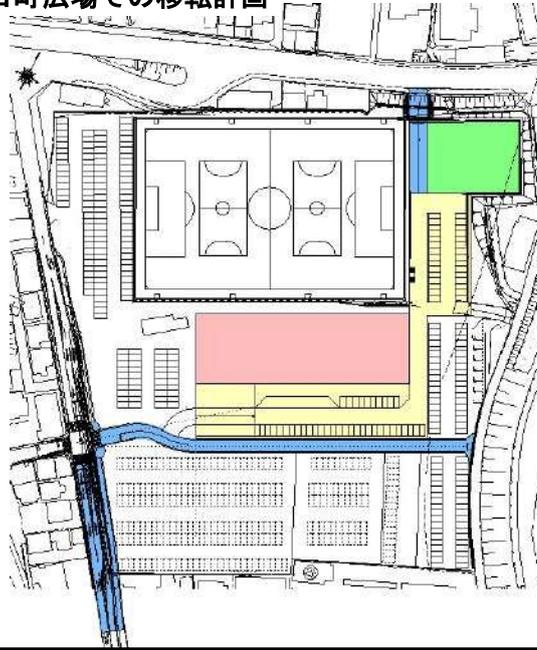
南二日町広場での移転計画

3 完成

- ・全てを引っ越し事業完了

新庁舎

5階建て 13,234㎡
1階部分 約2,700㎡

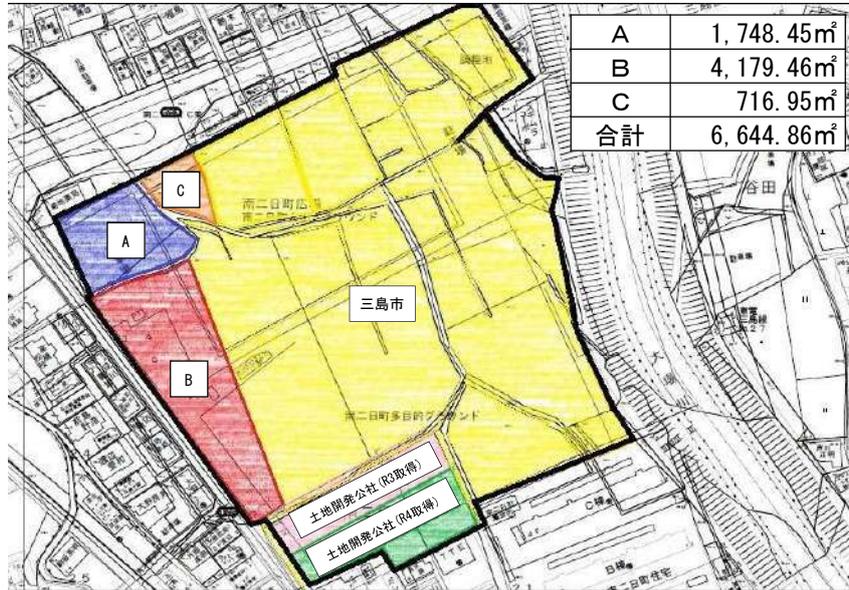


71

全てを引っ越し、事業が完了となります。

3. 各候補地の新たな配置計画

南二日町広場の敷地所有状況



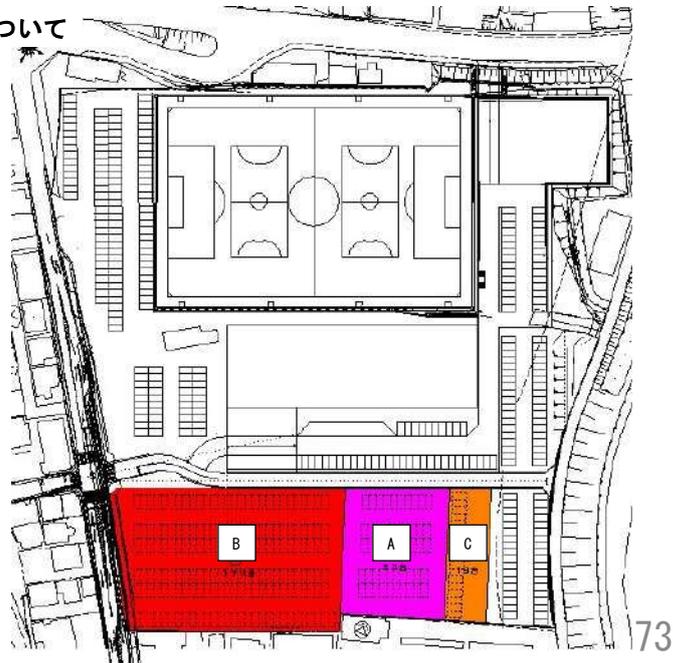
72

次に、借地部分の区画を整理し片舎敷地と分けることについて説明します。こちらの図にあるA、B、Cの敷地が借地となります。

3. 各候補地の新たな配置計画

南二日町広場の借地の交換について

借地部分を敷地南側の土地と交換し、交換後の借地部分については、職員用の駐車場としての利用を検討する。（借地料の支払いを公費から使用する職員へ移行することを検討します。）



今回の計画では、庁舎敷地を借地としないために、図のように、新たに整備する道路部分南側に借地部分相当の敷地を設け交換していただくことを考えています。交換した敷地は、職員駐車場として利用することを検討しており、グラウンド敷地や庁舎敷地としての借地は解消されますので、現状よりも市の負担が大幅に軽減されるものと考えます。

3. 各候補地の新たな配置計画

概算事業費比較

(千円)

整備地	北田町（現在地）	南二日町広場
配置計画	新・北田町	新・南二日町
庁舎建設費	9,967,748	9,186,027
仮設庁舎整備費	48,724	0
立体駐車場建設費	695,980	0
造成費※ ¹	81,651	374,742
解体工事費	214,638	214,638
付帯業務費	102,531	102,531
用地費※ ²	43,254	0
道路整備費※ ³	0	158,720
合計	11,154,526	10,036,658

※1：立体駐車場整備及び浸水対策に伴う造成に要する費用

※2：物件補償費、営業補償費は考慮していない。

※3：道路整備費は土木課による概算

北田町（現在地）では、庁舎建設、仮設庁舎、立体駐車場に加えて地盤切り下げに伴う擁壁の築造、隣接地取得に伴う用地費等を考慮しています。

南二日町広場では、庁舎建設に加え、浸水対策のためのマウンドアップ、建物基礎、乗り入れ口等の他、道路整備に係る費用等を考慮しています。

いずれも引っ越しや備品、OA機器等に関しては事業スキームが定まっていないことから算出できません。

74

こちらが、配置計画ごとの概算事業費となります。

北田町（現在地）では、庁舎建設、仮設庁舎、立体駐車場に加えて地盤切り下げに伴う擁壁の築造、隣接地取得に伴う用地費等を考慮しています。

南二日町広場では、庁舎建設に加え、浸水対策のためのマウンドアップ、建物基礎、乗り入れ口等の他、道路整備に係る費用等を考慮しています。

いずれも引っ越しや備品、OA機器等に関しては考慮していません。

3. 各候補地の新たな配置計画

概算LCC比較

(千円)

整備地	北田町（現在地）	南二日町広場
配置計画	新・北田町	新・南二日町
建設コスト※	11,063,000	9,878,000
運用コスト	3,040,000	2,860,000
保全コスト（修繕費、更新費等含む）	18,499,000	17,536,000
使用終了時コスト	704,000	624,000
合計	33,306,000	30,898,000

※概算事業費から仮設庁舎整備費及び用地費、道路整備費を除いたもの。

75

こちらは、概算のライフサイクルコストになります。先ほど説明しました通り、令和5年度版の最新のプログラムを用いました。
また、建物は80年に、立体駐車場は40年に目標使用年数を設定しています。

3. 各候補地の新たな配置計画

	現施設の1階にある主なもの	1階に配置したほうが良いと考えられるもの
本庁舎	市民課	市民課
	保険年金課	保険年金課
	福祉総務課	福祉総務課
	介護保険課	介護保険課
	地域包括ケア推進課	地域包括ケア推進課
	会計課	会計課
	市民生活相談センター	市民生活相談センター
	情報公開コーナー	情報公開コーナー
	第6会議室	
		子育て支援課（現在は2F） 子ども保育課（現在は2F）
西館	課税課	課税課
	市税収納課	市税収納課
	障がい福祉課	障がい福祉課
	法務局窓口	法務局窓口
中央町別館	水道課	
	上下水道料金お客様センター チャレンジ教室	上下水道料金お客様センター
大社町別館	会議室	
保健センター	健康づくり課	健康づくり課
社会福祉会館	社会福祉協議会	社会福祉協議会
	身体障害者福祉会	身体障害者福祉会
	介護保険室	介護保険室
高齢者いきがいセンター	事務室	事務室
	相談室	相談室

76

次に、それぞれの候補地で整備する建物の1階部分にどのような部署の配置が可能かについてですが、

まず、現在、1階部分にある主な部署は、表の左側となります。

また、関係部署からの聞き取り調査等によって、1階に配置したほうが良いものとして、表の右側の部署が挙げられています。

これを見ますと、一部は1階ではなくてもよいとする一方で、子育て部門は1階に欲しいとの意見がありました。

現在は、2階にあります。

3. 各候補地の新たな配置計画

	1階に配置したほうが良いと考えられるもの	想定面積	北田町（現在地）1階で可能	南二日町1階で可能
1階面積			約2,000㎡	約2,700㎡
1階執務室面積			約1,200㎡	約1,600㎡
本庁舎	市民課	169	●	●
	保険年金課	169	●	●
	福祉総務課	263	●	●
	介護保険課	122	●	●
	地域包括ケア推進課	103	●	●
	会計課	56		●
	市民生活相談センター	28	●	●
	情報公開コーナー	5	●	●
	子育て支援課（現在は2階） 子ども保育課（現在は2階）	85 113		● ●
西館	課税課	273		●
	市税収納課	141		●
	障がい福祉課	113	●	●
	法務局窓口	10		●
中央町別館	上下水道料金お客様センター			
大社町別館				
保健センター	健康づくり課	263	●	●
	社会福祉協議会	67	●	●
社会福祉会館	身体障害者福祉会	30	●	●
	介護保険室	54	●	●
高齢者いきがいセンター	事務室			
	相談室			

目安とする1階面積から、会議室、倉庫、廊下、階段室のほか、保健センターの健康づくり課以外の部分、社会福祉会館等の執務室以外を差し引き、残りの部分を庁舎執務室として利用する場合の1階部分の執務室面積は表中のとおりですが、この面積に対して、候補地ごとに配置できる部署は、表の●印となります。

なお、各部署の想定面積は、執務室面積の概算値として考える約4,600㎡を令和5年度の機構図による職員数で案分したものとなります。（会計年度任用職員は含んでいません。）

※面積は参考値

77

これに対して、候補地ごとに目安とする1階面積から、会議室、倉庫、廊下、階段室のほか、保健センターの健康づくり課以外の部分、社会福祉会館等の執務室以外を差し引き、残りの部分を庁舎執務室として利用する場合の1F部分の執務室面積は北田町で約1,200㎡、南二日町広場で約1,600㎡となり、この面積に対して、候補地ごとに配置できる部署は、表の●印とようになるものと考えております。

なお、各部署の想定面積は、庁舎施設13,234㎡の内、執務室面積の概算値として考える約4,600㎡を令和5年度の機構図による職員数で案分したものとなります。なお、会計年度任用職員はこれに含んでいません。

3. 各候補地の新たな配置計画

各候補地の1階部分に設けられない部署については、2階に配置することが考えられますが、より円滑に移動ができるようにするためには、エスカレータの配置を検討する必要があるものと考えます。

エスカレータを設置した庁舎の事例（町田市）



三菱電機ホームページより

78

各候補地の1F部分に設けられない部署については、2Fに配置することが考えられますが、より円滑に移動ができるようにするためには、エスカレータの配置を検討する必要があるものと考えます。こちらは、エスカレータを配置した庁舎の例で、町田市役所となります。

4. 今後の進め方

次に、今後の進め方になります。

4. 今後の進め方

令和6年1月16日	新庁舎整備検討委員会	
令和6年1月16日	自治会連合会正副会長説明	説明会を開催する旨を報告
令和6年1月から3月	市内6地区での説明会	市内6地区の各全体会を想定説明と合わせて、住民への資料の回覧を依頼
令和6年5月	アンケート調査の実施	
令和6年6月	議員説明会	アンケート結果の報告
令和6年8月	議員説明会	市としての整備地方針決定報告
令和6年8月	新庁舎整備検討委員会	
令和6年9月1日から10月2日	パブリック・コメント	基本構想（案）
令和6年11月	新庁舎整備検討委員会	
令和6年12月	議員説明会	

80

今後の進め方として、先ほどご説明した2つの新たな配置計画を携えて、自治会を中心に説明してまいりたいと考えております。

まず、令和6年の1月16日に、自治会連合会正副会長の集まりがございますので、こちらに出向き説明会の実施をお願いしてまいります。

その後、市内6地区が実施する全体会等に出向き、事業説明を行うとともに、地域住民に対して回覧板等によって内容の周知を図ります。

6地区での説明会を年度内には終了し、令和6年の5月には、無作為抽出による市民アンケートを実施し、議会に報告させていただいた上で、その後、市としての整備地の方針決定を進めてまいります。

その後、議員説明会でご報告し、その内容に合わせた基本構想案を策定して、パブリックコメントを実施し、基本構想を完成させていきたいと考えております。

4. 今後の進め方

アンケート調査概要（案）

- ・ 調査項目
北田町（現在地）と南二日町広場のどちらの候補地が整備地としてふさわしいか選択していただく2択方式の1問とする。
- ・ 調査対象
対象者 : 15歳以上の三島市民10,000人
抽出方法 : 地区、年齢による人口比率を加味した無作為抽出

10,000人とした理由

通常、国や市のアンケート調査では信頼水準※を統計学上十分とされている95%に設定しており、内閣府実施の「国民生活に関する世論調査(令和4年度)」で3,000人、三島市の市民意識調査で2,000人へ送付していますが、今回は更に精度を高める必要があるものととらえ、信頼水準を99.7%に設定し、10,000人へ送付したいと考えています。

※信頼水準

統計学上、正しく判断できる確率のことです。信頼水準を99.7%とすることは、常に99.7%の精度で同様の結果が得られることを意味します。

81

アンケート調査の概要としては、調査項目は、北田町(現在地)と南二日町広場のどちらの候補地が整備地としてふさわしいか選択していただく2択方式の1問としたいと考えています。

また、調査対象は、将来長きにわたってご利用いただく庁舎ですので、できるだけ若い方からの意向も取り入れていきたいと考え、対象年齢を15歳以上としていきたいと考えています。実施件数は1万件として、抽出方法は、地区や人口比率を加味した無作為抽出を考えています。

また、1万人とした理由としては、通常、国や市のアンケート調査では信頼水準を統計学上十分とされている95%に設定しており、内閣府実施の「国民生活に関する世論調査(令和4年度)」で3,000人、三島市の市民意識調査で2,000人へ送付していますが、今回は更に精度を高める為、信頼水準を99.7%に設定することとしたため、1万人に送付したいと考えております。

この信頼水準とは、統計学上、正しく判断できる確率のことで、信頼水準を99.7%とすることは、常に99.7%の精度で同様の結果が得られることを意味します。

4. 今後の進め方

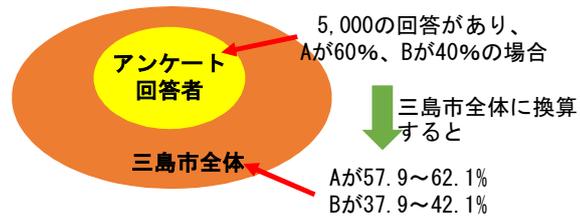
信頼水準を99.7%とした場合の標本誤差

回答数 (n)	標本誤差 (d)
10,000	±1.42%
9,000	±1.50%
8,000	±1.60%
7,000	±1.73%
6,000	±1.87%
5,000	±2.06%
4,000	±2.32%
3,000	±2.69%
2,000	±3.32%
1,000	±4.72%

標本誤差 (d) の計算式

$$d = \lambda \times \sqrt{\frac{(N-n)}{(N-1)} \times \frac{p(1-p)}{n}}$$

d = 標本誤差
 λ = 信頼水準 (99.7% = 3)
 N = 母数 (三島市15歳以上 = 94,350人 (R5.4.1))
 n = 標本数 (回答数)
 p = 当該比率 (= 0.5) (総務省統計局資料より)



標本誤差とはアンケート回答者の結果と全体の結果の誤差のことです。

例：三島市でAかBかの二択のアンケートを行い、5,000件の回答があり、Aが60%、Bが40%の結果になったとします。この場合、上記の計算式により標本誤差は2.06%となり、三島市全体に換算するとAが57.9~62.1%、Bが37.9~42.1%の範囲のことを意味します。

こちらの表は信頼水準を99.7%とした場合の標本誤差を表したものとなります。標本誤差とはサンプルの結果と全体の結果の誤差のことで、例えば、三島市でAかBかの二択のアンケートを行い、5,000件の回答があり、Aが60%、Bが40%の結果になったとします。この場合、標本誤差は2.06%となり、三島市全体に換算すると、Aが57.9~62.1%、Bが37.9~42.1%の範囲のことを意味します。これらの信頼水準や標本誤差を考慮し、1万人へのアンケート調査としたいと考えております。

4. 今後の進め方

【参考】他自治体のアンケート実施例

①滋賀県大津市(令和4年度)

内容：市役所の利用状況、庁舎整備の必要性、候補地等について
配布数：18歳以上10,000人(地区、年齢による人口比率を加味)
人口：343,839人(令和5年4月)

②山梨県甲府市(令和3年度)

内容：住みやすさ、魅力、将来像等について(市民意識調査)
配布数：15歳以上10,000人
人口：185,651人(令和5年4月)

③茨城県鉾田市(平成31年度)

内容：文化施設の必要の是非や、機能、場所等について
配布数：15歳以上10,000人、中学生1,186人の計11,186人
人口：46,998人(令和5年4月)

83

参考に他の自治体における1万人以上のアンケートの実施例を紹介しております。

①大津市では新庁舎に関するアンケートを基本構想策定前に1万人に行っています。

20問程度ある質問のうちのひとつに「4つの候補地からどこが望ましいか」問う質問があり、

結果、一番多い候補地(約46%)を軸に今後の検討を進める内容の基本構想を策定しています。

②甲府市では住みやすさや市の魅了などの関する市民意識調査を1万人に行っております。

③ほこた市ではもともと市民文化会館のような文化施設が無く、その整備の必要性の是非を中学生を

含めた1万1,186人に聞いています。結果としては必要とする声が多く、計画を進めましたが、物価高騰

による入札不調などを理由に現在は白紙となっております。

ご清聴ありがとうございました。

84

以上で、説明を終わります。ご意見、ご質問をよろしく願います。