

## 第2回 三島市新庁舎整備検討委員会 会議資料

日時： 令和5年3月29日（水） 午後1時30分から

場所： 市役所本館3階 第1会議室

### 目次

1	配置計画及び概算事業費について	P. 1
2	PPP/PFI事業手法の導入検討について	P. 5
3	自治体アンケート調査について	P. 8
4	スマート・プランニングについて	P. 14
5	新庁舎整備候補地の検証について	P. 17

# 1 配置計画及び概算事業費について

平成 28 年度第 3 回新庁舎整備庁内検討委員会において検討した仮配置をもとに、従来方式による事業として、北田町（現在地）で約 115 億円、南二日町広場では浸水対策を含めて約 9 億円の想定事業費を見込んでいたが、さらなる検討を重ね、次の 6 つの配置計画（表 1-1 から表 1-6）について、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た。

**【前提条件】**

- ・施設規模は 13,234 m<sup>2</sup>
- ・駐車場台数は 250 台
- ・立体駐車場の規模は、1 台当たり 40 m<sup>2</sup>で算定
- ・仮設庁舎、立体駐車場の位置は未設定

表 1-1 配置計画① 北田町（現在地）

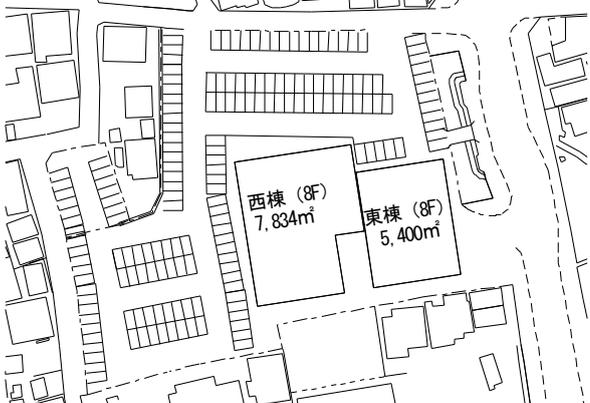
整備地	北田町（現在地）		検証
配置計画			平地駐車場183台  メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は875m <sup>2</sup> 程度（議会棟相当） ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる  デメリット ・高層の建物となる ・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・250台駐車の場合必要な立体駐車場は2,680m <sup>2</sup> 程度
			概算事業費 (千円)
	庁舎建設費	9,160,690	
	仮設庁舎建設費	134,621	
	立体駐車場建設費	988,075	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	199,511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

表 1-2 配置計画② 北田町(現在地)

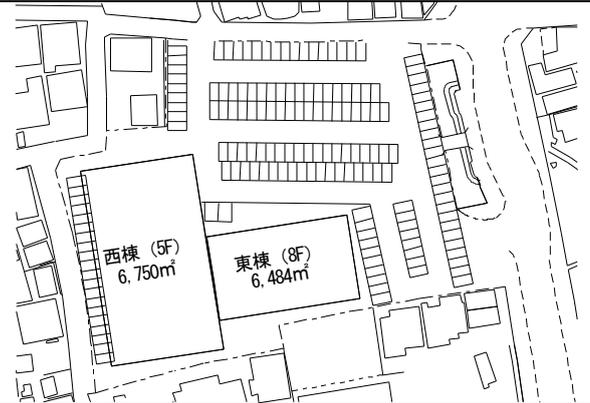
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場173台  メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は2,522㎡程度（西館相当） ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる  デメリット
			・一部が高層の建物となる ・隣接地の活用が必要（約300㎡を見込んでいる。） ・工期がかかる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・250台駐車の場合必要な立体駐車場は3,080㎡程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,153,458	
	仮設庁舎建設費	382,241	
	立体駐車場建設費	1,128,140	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	43,254	
	計	11,008,053	

表 1-3 配置計画③ 北田町(現在地) ※平成 28 年仮配置ベース

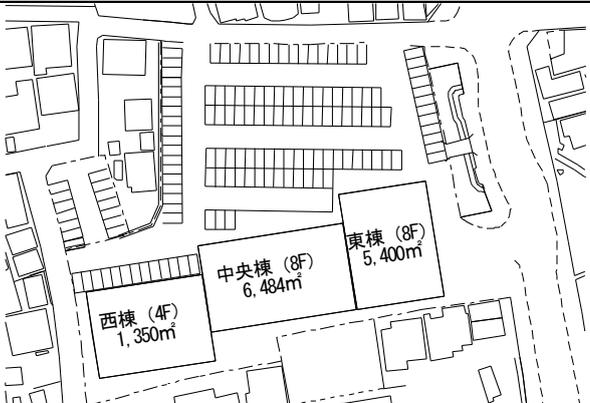
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場158台  メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は875㎡程度（議会棟相当） ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる  デメリット
			・一部が高層の建物となる ・階段、エレベータ等の共用部が多くなり執務室等が減る ・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・駐車スペースが確保しにくい ・250台駐車の場合必要な立体駐車場は3,680㎡程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	10,096,187	
	仮設庁舎建設費	134,621	
	立体駐車場建設費	1,338,093	
	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 1-4 配置計画④ 北田町(現在地)

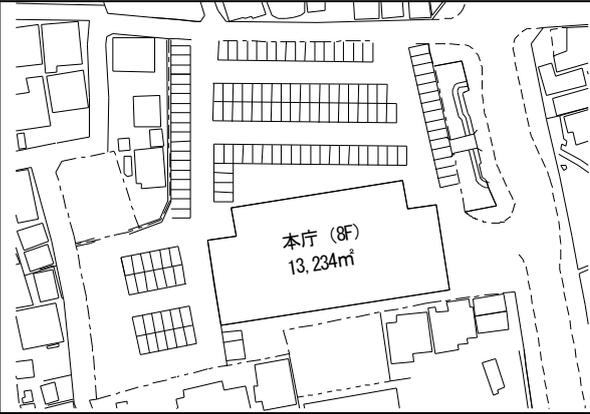
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場179台  メリット ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい  デメリット ・高層の建物となる ・仮設庁舎の規模が大きくなる ・仮庁舎の想定規模は7,130㎡程度 (本庁舎相当)
			・250台駐車の場合必要な立体駐車場は2,840㎡程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	8,418,277	
	仮設庁舎建設費	1,070,994	
	立体駐車場建設費	1,044,110	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	0	
	計	10,834,341	

表 1-5 配置計画⑤ 南二日町広場

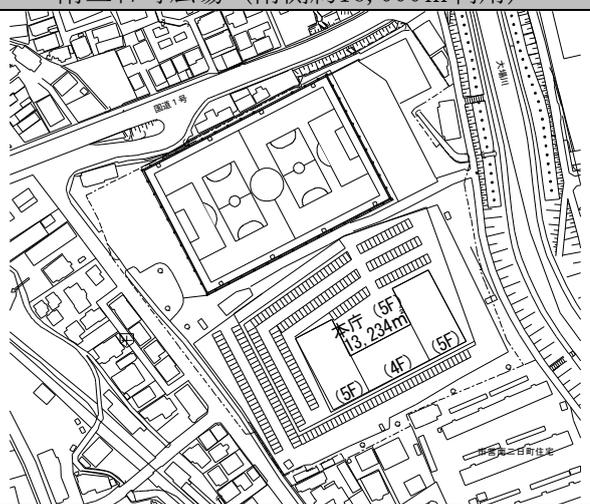
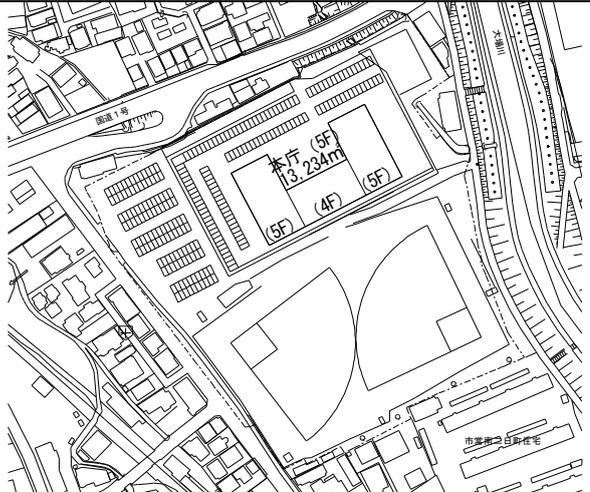
整備地	南二日町広場 (南側約16,000㎡利用)		検証
配置計画			平地駐車場250台  メリット ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい  デメリット ・浸水対策が必要 ・用途地域 (一住) の変更若しくは建築基準法第48条の規定による許可が必要
			・多目的グラウンドの代替えの検討が必要
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	8,558,089	
	仮設庁舎建設費	0	
	立体駐車場建設費	0	
	浸水対策費	661,787	
	解体工事費	199,511	
	付帯業務費	101,449	
	用地費	0	
	計	9,520,836	

表 1-6 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㎡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 ・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 ㎡から 7,130 ㎡程度必要となり、立体駐車場が 2,680 ㎡から 3,680 ㎡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 億円となる。

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るが、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 億円となる。

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る。

## 2 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

1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) を算定する。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%を示している。

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る。

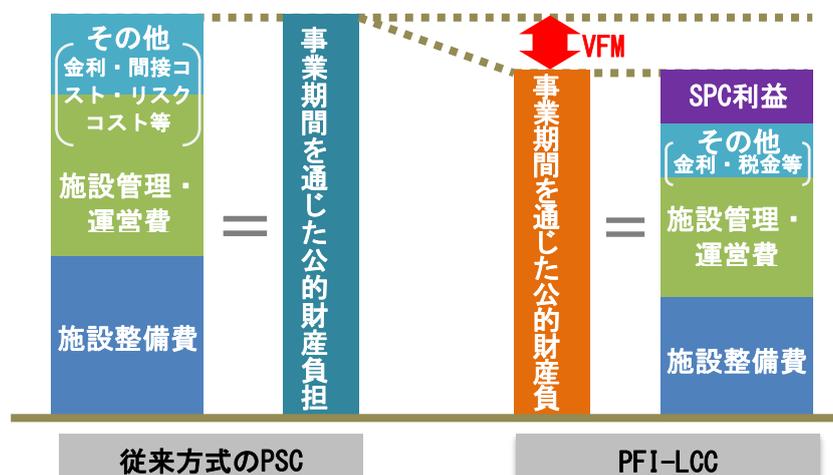
また、PFI手法では民間ノウハウを利用した積極的な営業活動や質の高いサービス提供等により収入増を期待することが考えられるが、PFI事業選定時では、具体的な営業活動の内容やサービスメニューが未確定であり具体的に収入増加分を見積もることが難しいため、利用料金収入は見込んでいない。

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る。

表 2-1 BTO方式及びBOT方式の概要

BTO方式 Build-Transfer-Operate	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。</li> </ul>
BOT方式 Build-Operate-Transfer	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>業務範囲と契約はBTO方式と同じ。</li> <li>対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。</li> </ul>

図2-1 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るが、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た。

表 2 - 2 VFM 算定結果

区分	従来方式 (PSC)	BTO 方式		BOT 方式	
		PFI-LCC	VFM	PFI-LCC	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%

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ている。

## (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、デメリットを検証する。

表3-1 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。

### 3 自治体アンケート調査について

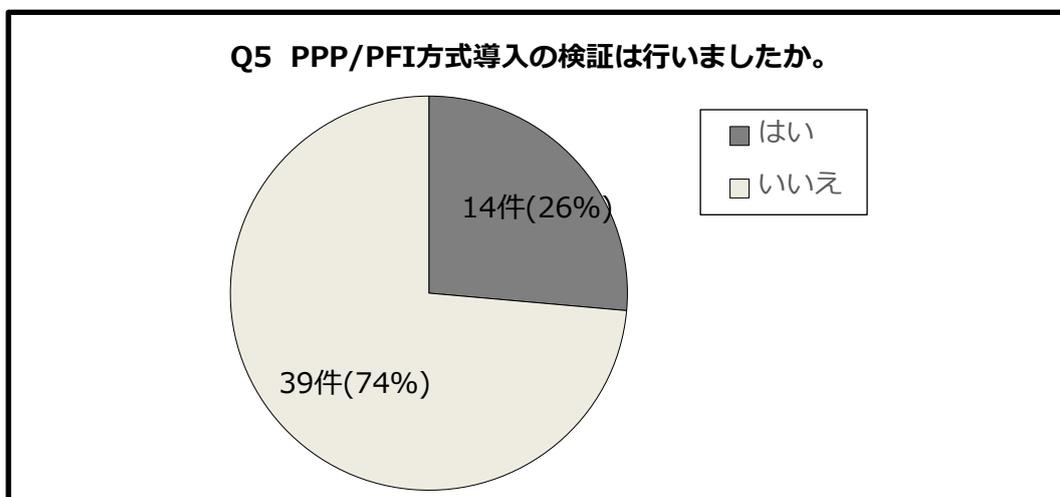
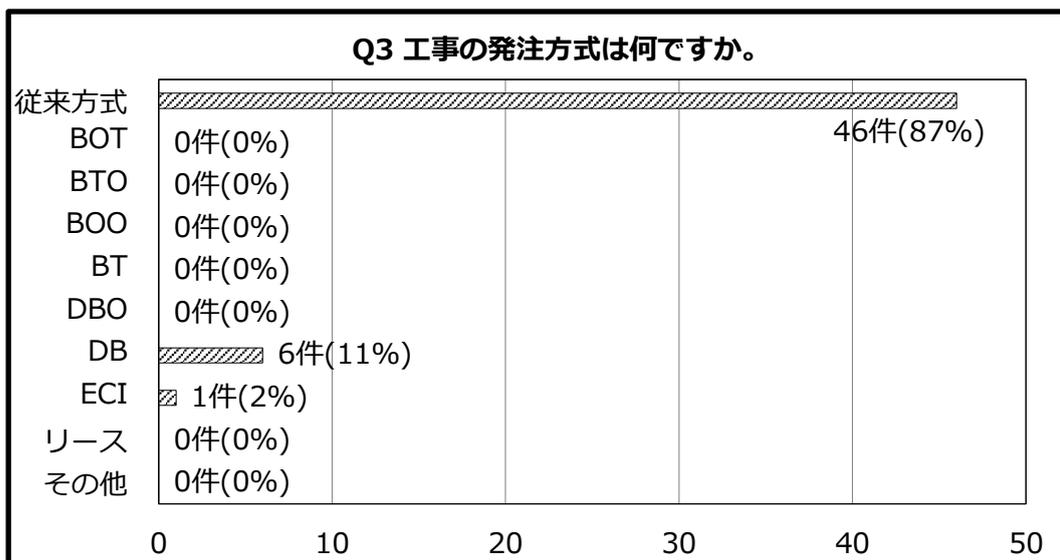
新庁舎整備に関する先進事例を把握するために、令和3年度に新庁舎の供用を開始した自治体に対して、新庁舎整備に関するアンケート調査を実施した。

#### (1) 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%

#### (2) 自治体アンケート結果

- ア 発注方式は従来方式（設計施工分離発注）が46団体と最も多く、次いでDB方式（設計施工一括発注）が6団体、ECI方式が1団体の順となっている。
- イ PFI方式については、検討した自治体が26%あるが、実際に採用した自治体は無かった。

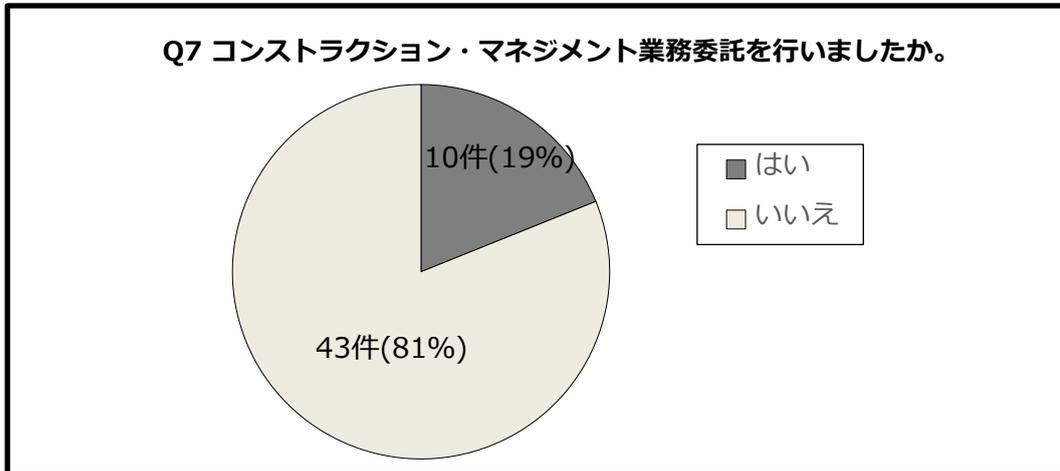


- ウ 事業の透明性や実効性、VE（バリューエンジニアリング）【※性能や価値を下げずにコ

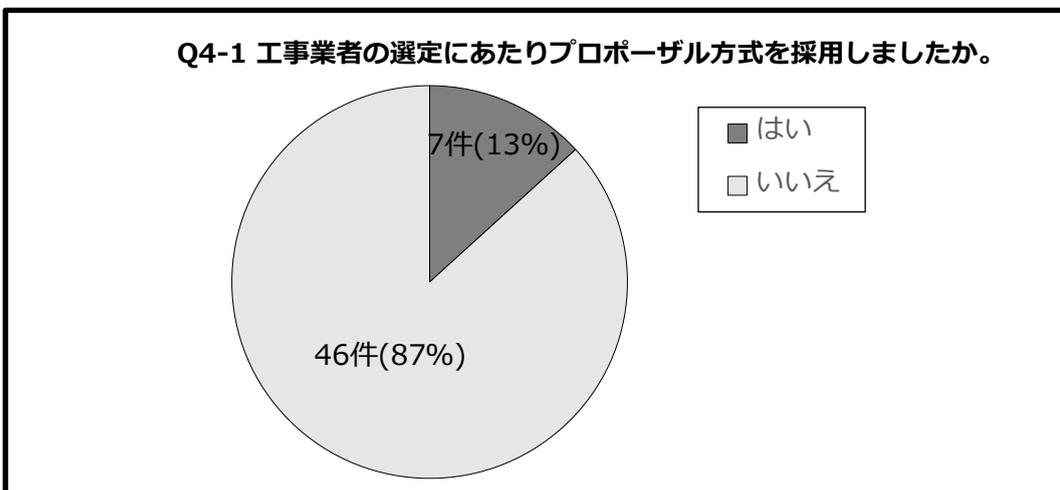
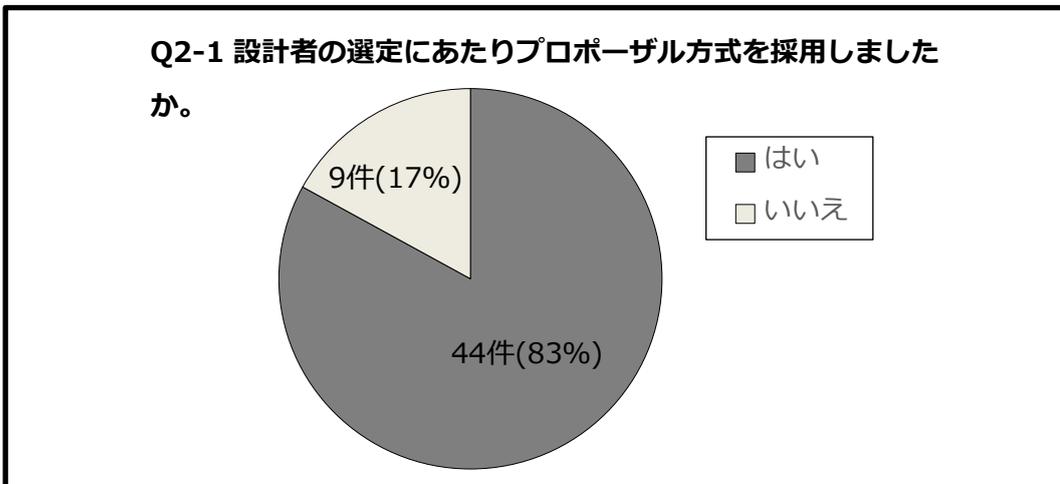
ストを抑えること】等を確保するため、CMr（コンストラクション・マネージャー）が技術的な中立性を保ちながら発注者の立場に立ってマネジメントを行うCM（コンストラクション・マネジメント）業務を実施した自治体は10団体となっている。

エ DB方式を採用した自治体は、すべてCM業務を実施している。

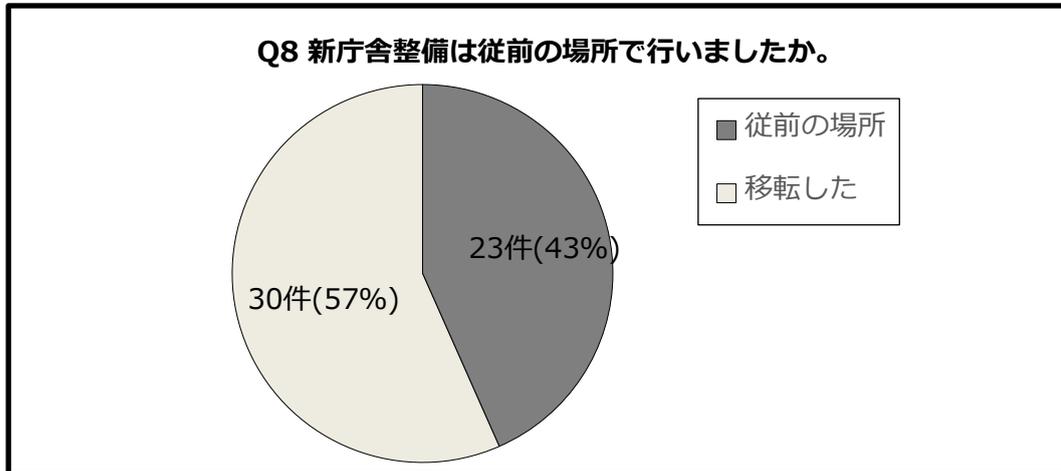
オ DB方式を採用した自治体の半数は、従前の場所で庁舎機能を集約している。



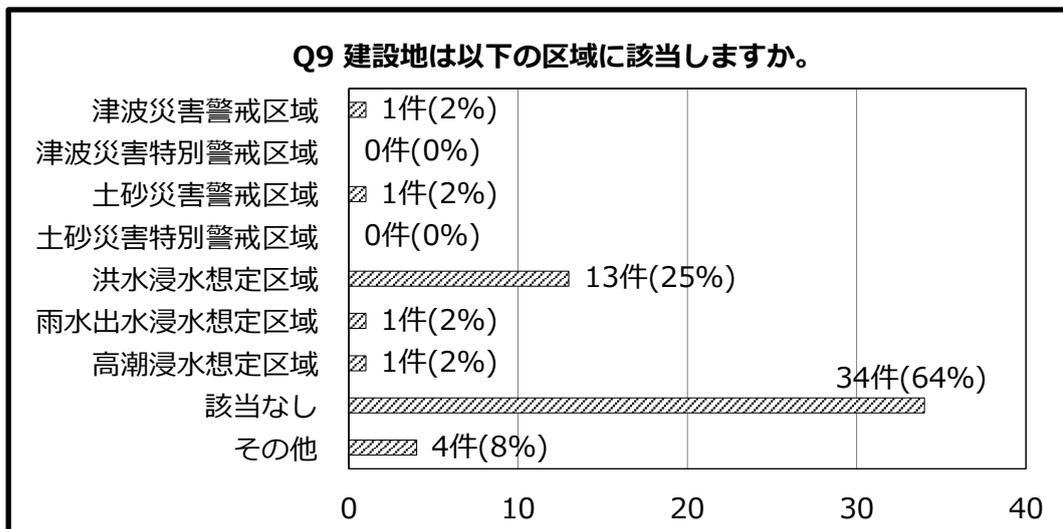
カ 設計業者の選定にプロポーザル方式を採用した団体が多く、83%が実施しているが、工事業者の選定については13%になっており、選定方針に違いがみられる。



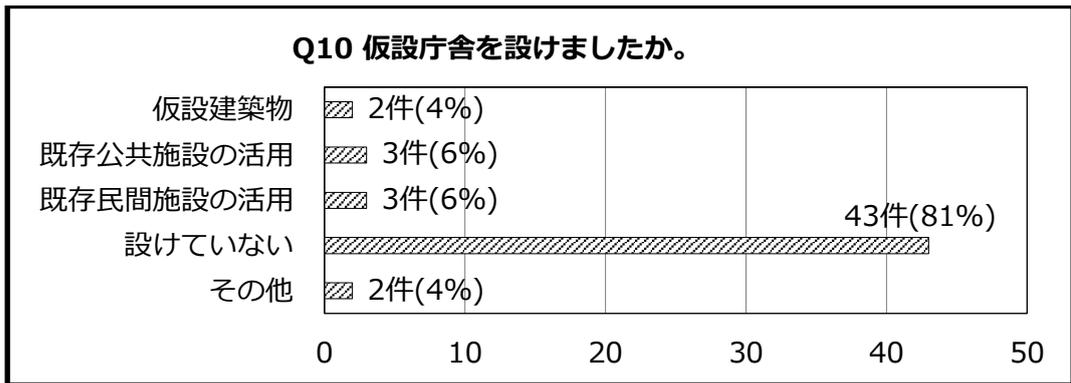
- キ 新庁舎の整備地については、従前の場所が43%、移転が57%となっており、移転が14ポイント高い。
- ク 移転の理由としては、「従前敷地が手狭である」「仮設庁舎が不要である」「十分な駐車スペースが確保できる」「分散する庁舎機能を集約できる」「津波や土砂災害からの安全性の確保」「文化施設や民間施設との複合化の実現性」などが挙げられている。



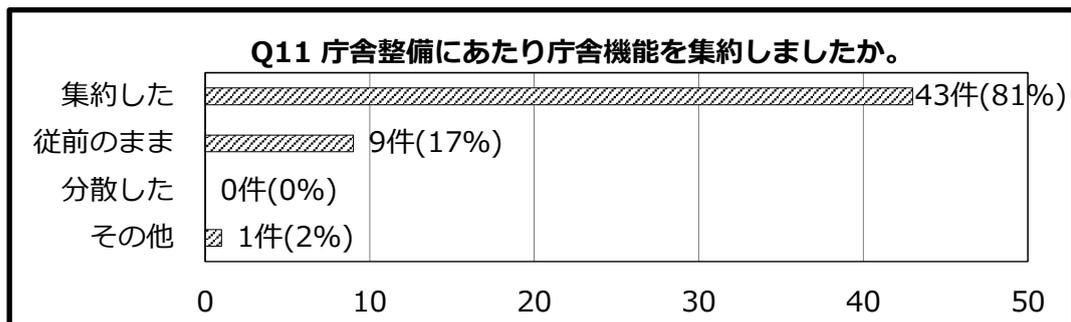
- ケ 洪水浸水想定区域については、13団体が区域内に庁舎を整備しており、このうち、移転先が区域内となる自治体が6団体となっている。また対策として、地盤のかさ上げ、止水、設備機器の上層階設置を行う例が多い。
- コ 平坦地であることから浸水時に施設への侵入導線が確保できないことを移転理由の一つにあげた自治体が1団体ある。



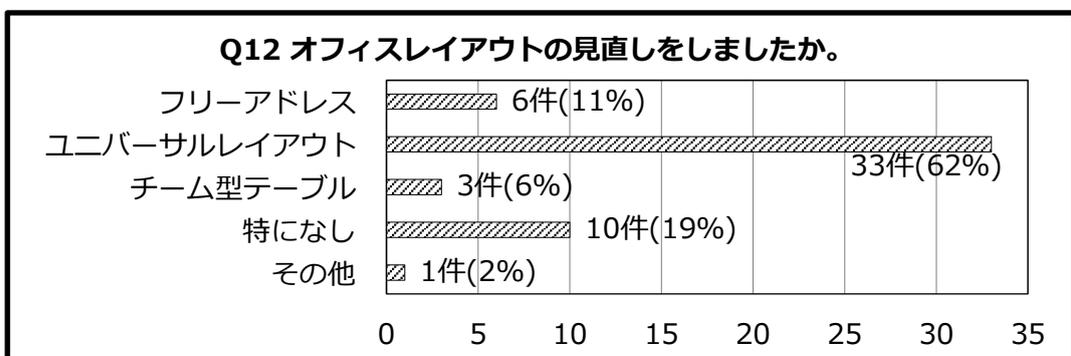
- サ 仮設庁舎を建設した自治体が2団体あるが、いずれも平成28年熊本地震により庁舎が被災したことを受け建設した仮設庁舎であり、新庁舎整備を目的とする仮設庁舎の建設事例は無かった。



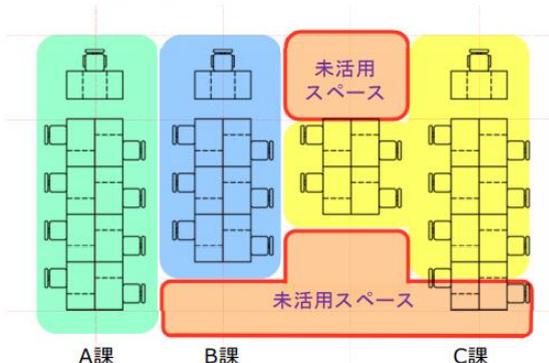
シ 庁舎機能を集約した自治体は81%と多く、新たに分散した団体は無かった。



ス オフィスレイアウトの見直しを行った自治体は81%となっており、ユニバーサルレイアウトを採用した自治体が最も多く34団体となっている。また、フリーアドレスも6団体が採用している。なお、オフィスレイアウトの見直しにあたり、オフィス環境整備支援業務の実施が32団体ある。

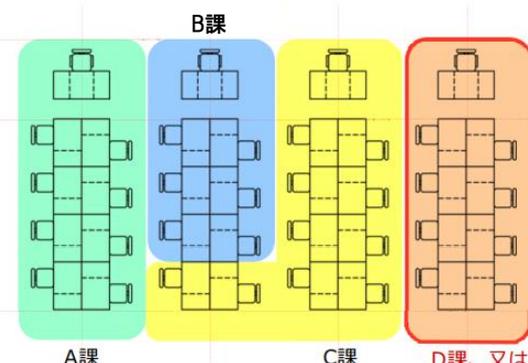


#### ■従来型レイアウト



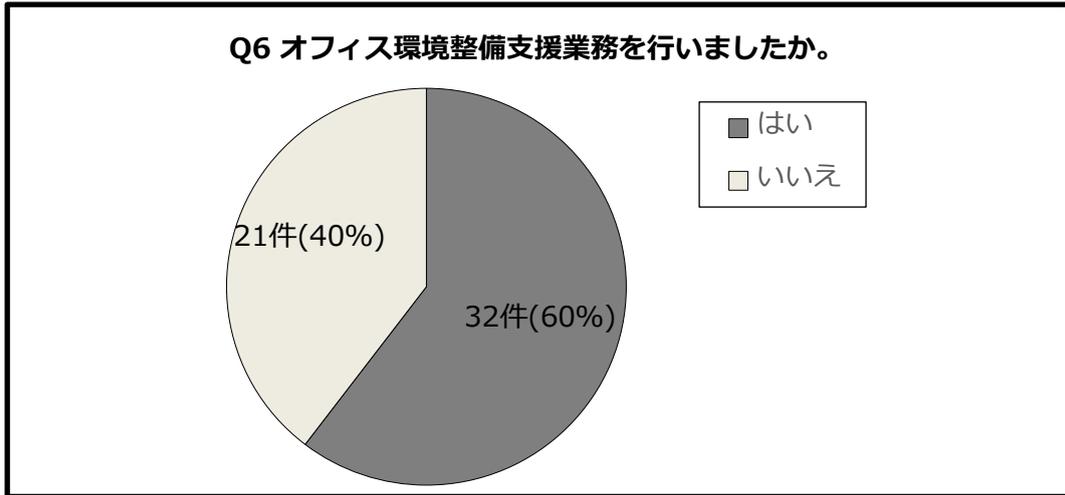
組織変更のたびにレイアウト変更やインフラ工事を実施

#### ■ユニバーサルレイアウト

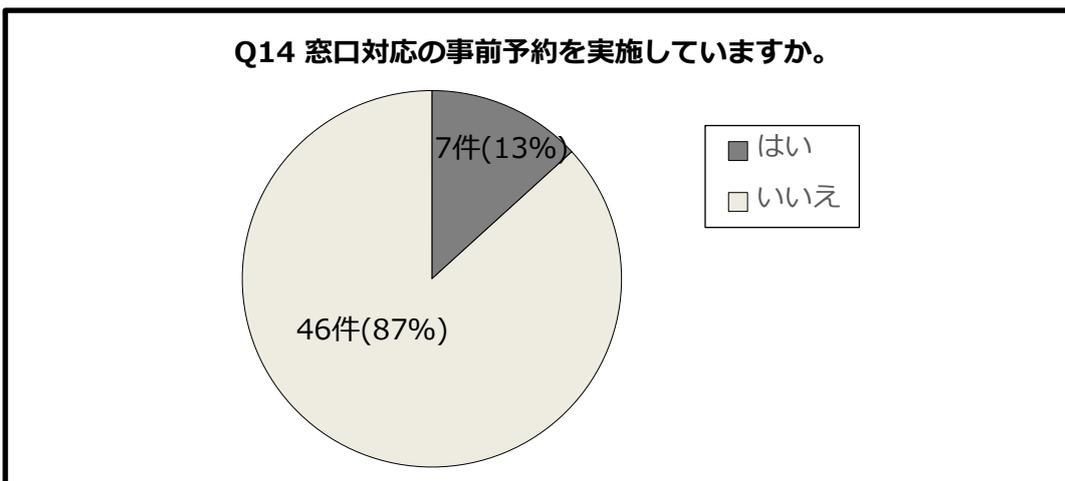
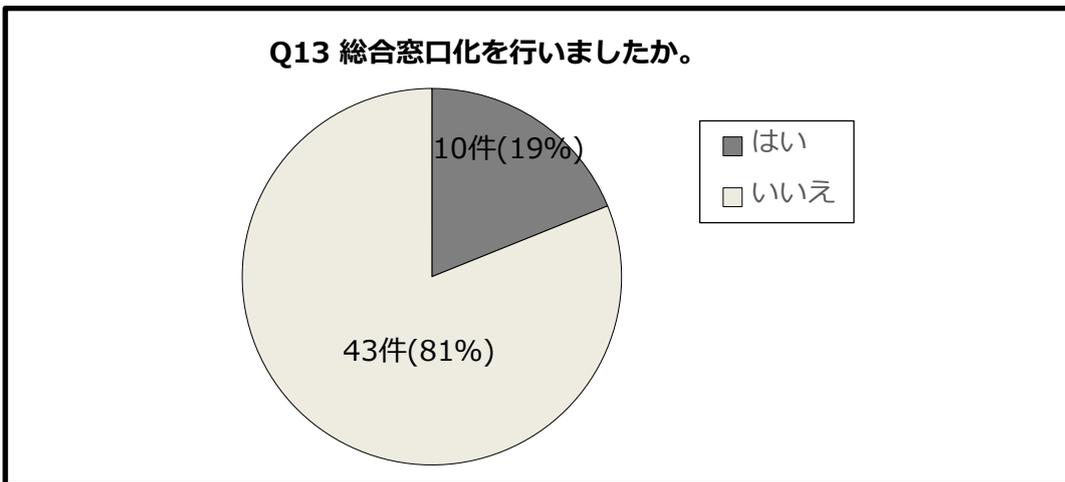


デスク配置とインフラ設備の「固定化・ルール化」

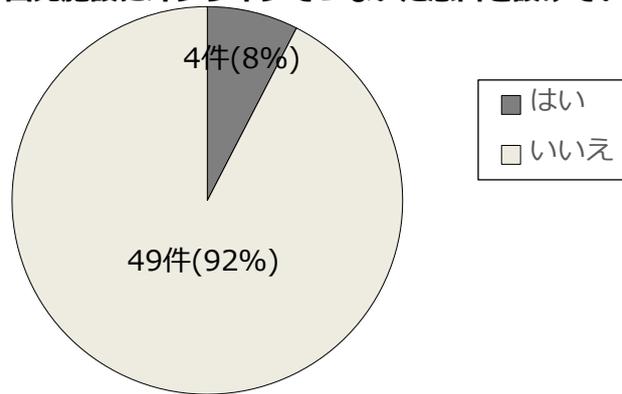
鹿沼市役所オフィス環境等調査業務報告書より



セ 総合窓口の実施が10団体、窓口の事前予約等の対応が7団体、出先機関とのオンライン接続が4団体と、窓口業務の見直しを実施した例も見受けられる。



Q15 出先施設にオンラインでつないだ窓口を設けていますか。

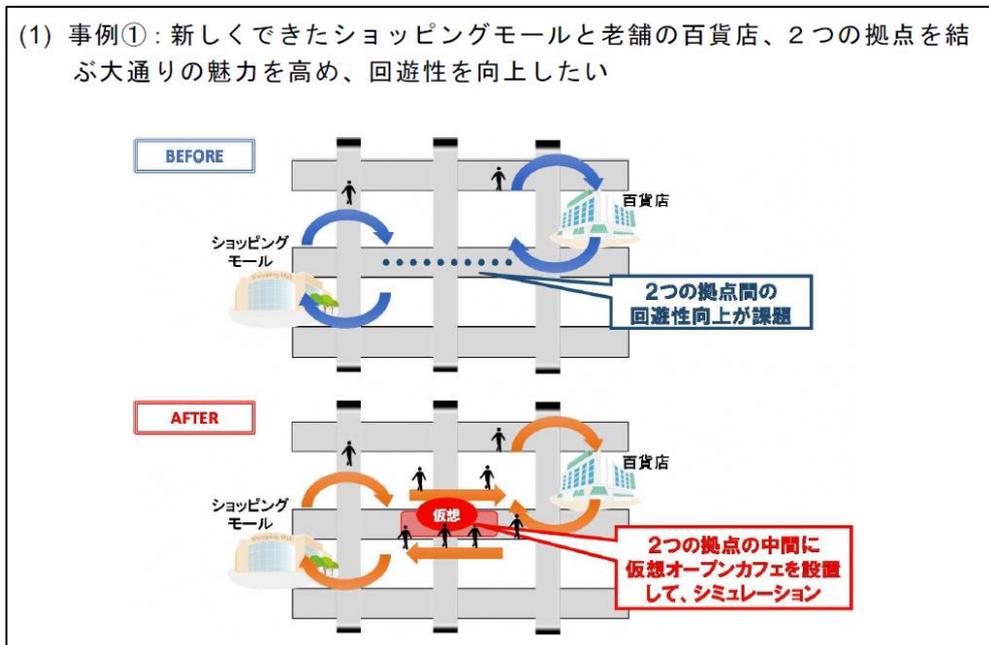
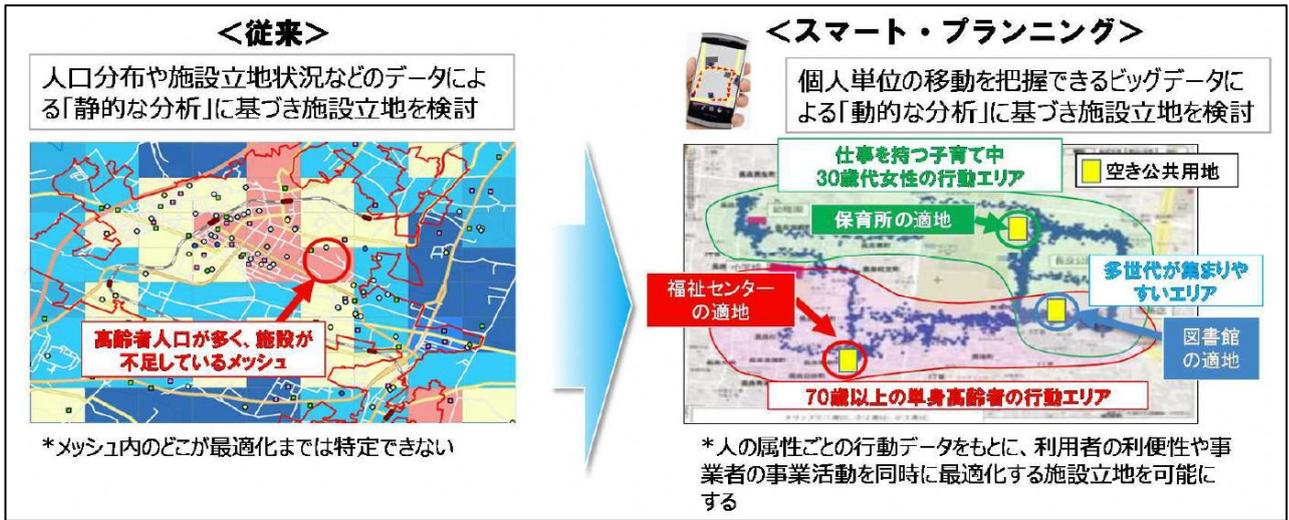


## 4 スマート・プランニングについて

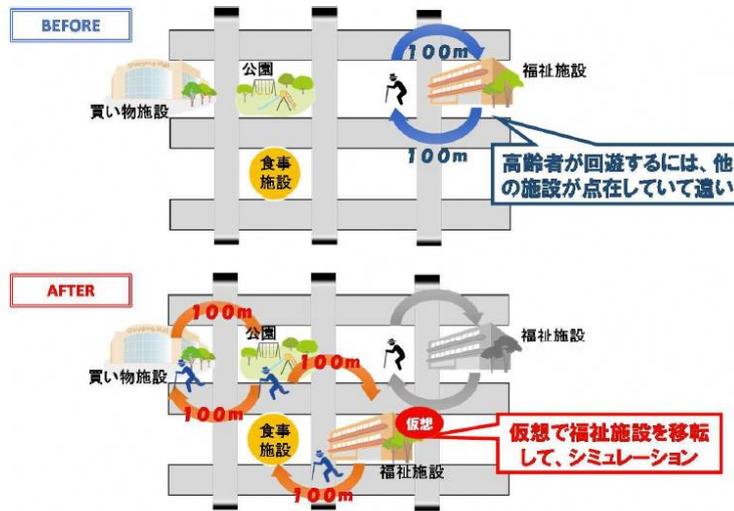
### (1) 跡地等有効活用を検証

分散している庁舎機能を集約することで生じる跡地等を有効活用して、まちなかの賑わいにつなげることが可能か、スマート・プランニングの手法を用いて検証を行っている。

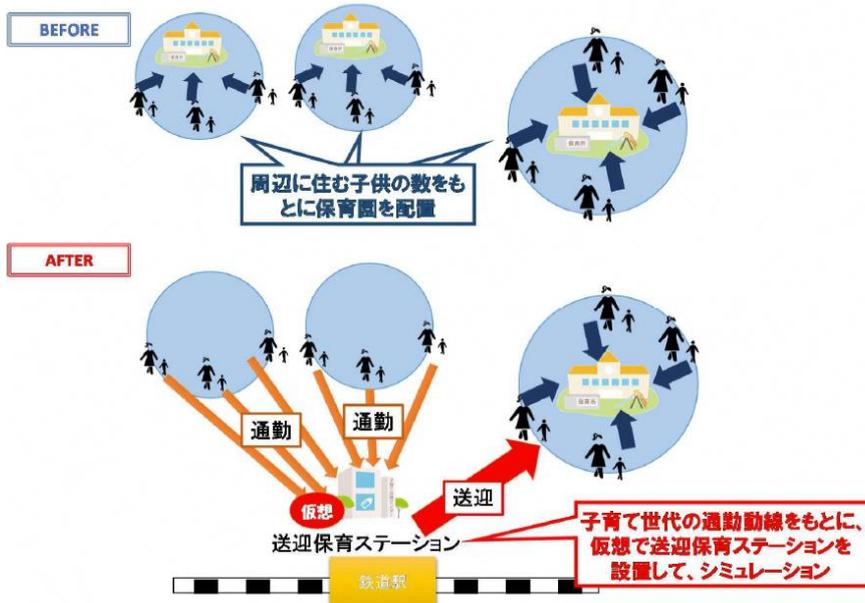
スマート・プランニングとは、スマートフォン GPS や Wi-fi アクセスポイント等による情報から人の移動を把握した「ビッグデータ」を基に、回遊性等の動的な分析を行い施設の立地等をシミュレーションするもの。



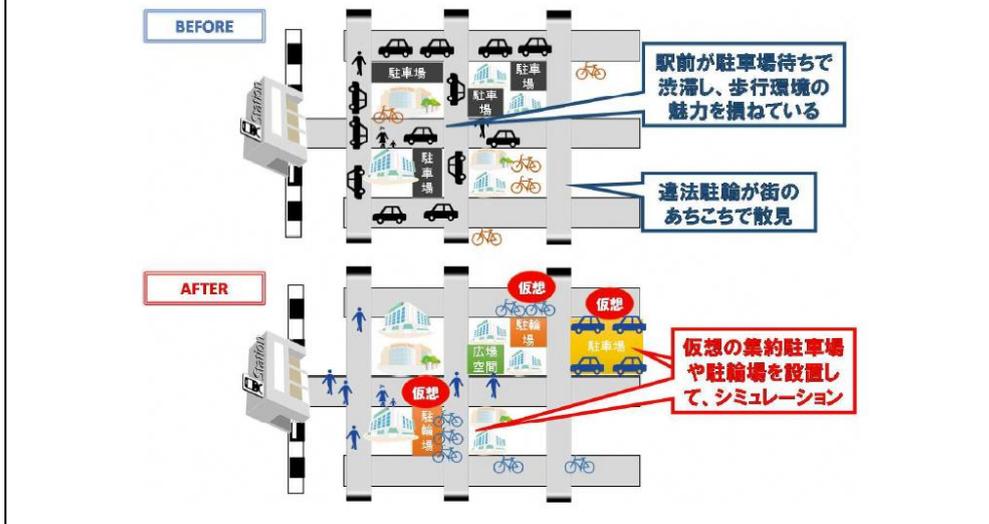
(2) 事例②：高齢者が健康のためにも歩いて暮らせるように、一度に歩ける距離を考慮して福祉施設の最適配置を検討したい



(3) 事例③：仕事と子育てが両立するまちづくりのために、保育園の最適立地を検討したい



(4) 事例④：違法駐輪や街中での自動車の錯綜を減らせるように、駐車場や駐輪場の最適配置を検討したい



スマート・プランニング実践の手引き（国土交通省都市局）より

## (2) スマート・プランニングの実施状況

現在、ビッグデータの活用による回遊行動の現状分析を行っている。

(分析内容)

- 回遊行動シミュレーションモデルの構築に必要なパーソントリップ調査や、駐車場データなどのデータを収集し、整理・分析する。
- 地区の特性が確認できる歩行者交通量データや、公共交通データなどの既往データを収集する。
- 対象範囲の流動人口を把握するため、GPS又は携帯電話基地局の位置情報データを収集し、属性別に整理し、以下の項目について分析する。

- ・現庁舎への来庁者等の把握（属性、時間帯等）
- ・新庁舎に複合化する施設への来場者の把握（属性、時間帯等）
- ・まちなかの施設（一般的に「たまり場」となり得る場所）の人流把握
- ・イベント時のまちなかへの来訪・滞留等の把握

今後は、現状分析をもとに回遊行動シミュレーションモデルを構築したうえで、現況及び複数のシナリオによりシミュレーションを行う。その結果から回遊性向上効果（地区内流動量の変化など）を予測、検証し、跡地の有効活用の方針策定に活用する。

## 5 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」「他施設の複合化の規模」「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、次のとおり検証した。

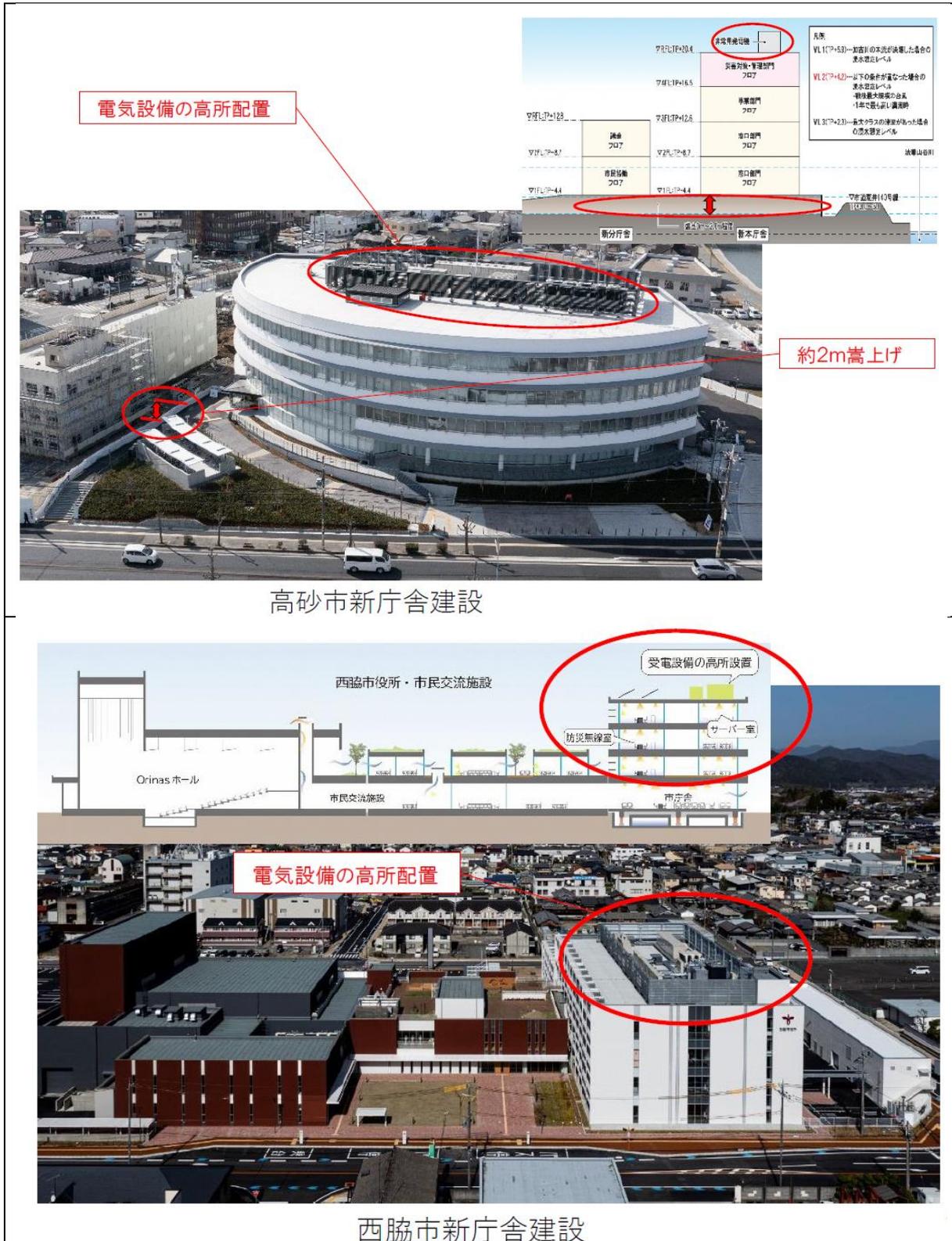
なお、今後、「まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用」について、スマート・プランニングの結果を基に検証する予定である。

### (1) 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るが、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る。また、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る。なお、慢性的な駐車場不足を踏まえ、他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る。

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、駐車場の確保や他施設の複合化も容易に行える。また、非現地建替えとなることから仮設庁舎は不要となる。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る。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るが、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る。

## 新庁舎整備における浸水対策の事例



国土交通省近畿地方整備局資料より

### (2) 概算事業費の観点

北田町（現所在地）について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るが、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る。なお、引越に係る費用や、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る。

南二日町広場について浸水対策を含めた想定事業費を 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る。なお、引越に係る費用や、配置計画によっては、サッカーグラウンド等の代替施設を再整備する費用等が別途必要となる。

概算事業費の比較

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	661787	574615
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

### (3) 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る。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る。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。

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、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るが、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る。

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る。

### (4) 他施設の複合化の規模の観点

北田町（現在地）における他施設の複合化は、法規上可能な延べ面積の範囲で導入の余地はあるが、必要性や採算性等を踏まえる必要がある。なお、他施設の利用主体は庁舎利用者が中心となる。なお、検討した 4 つの配置計画では、法規上建設が可能な延べ面積の 91% から 97% 程度を庁舎として利用するため、他施設に利用可能な延べ面積は、469 m<sup>2</sup> から 1,366

m<sup>2</sup>程度となる。

南二日町広場では、法規上可能な延べ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他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他施設の併設も可能である。

検討した2つの配置計画では、法規上建設が可能な延べ面積の37%から42%程度を庁舎として利用するため、他施設に利用可能な延べ面積は、18,766 m<sup>2</sup>から22,766 m<sup>2</sup>程度となる。

他施設の例	参考例及び規模	北田町（現在地）	南二日町広場
		469～1,366m <sup>2</sup>	18,766～22,766m <sup>2</sup>
金融機関	三島中央郵便局（約150m <sup>2</sup> ）、ATM（約5m <sup>2</sup> ）	○	○
国・県等の公共施設	法務局出張所（約20m <sup>2</sup> ）、職員20名程度の機関（約350m <sup>2</sup> ）	○	○
市政・観光の情報コーナー	旧三島駅総合観光案内所（約90m <sup>2</sup> ）	○	○
レストラン・カフェ	旧地下食堂（約100m <sup>2</sup> ）、ファミリーレストラン（約300m <sup>2</sup> ）	○	○
コンビニエンスストア	1店舗（132～198m <sup>2</sup> ） ※大手出店ガイドより	○	○
市民交流施設	市民活動センター（581m <sup>2</sup> ）	△	○
上記の内複数の組み合わせ		△	○
道の駅	敷地10,000m <sup>2</sup> 程度、施設700m <sup>2</sup> 程度	×	△（残地部分）

### (5) 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

		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	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。	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。	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、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。

## (6) 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た。

### ア 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。

## イ 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。

### (7) 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る。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た。

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

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る。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る。

これを踏まえ、北田町（現在地）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他施設の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になる。

南二日町については、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。

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。）