

第1回 三島市新庁舎整備検討委員会 会議資料

日時： 令和5年1月30日（月） 午後2時から

場所： 市役所本館3階 第1会議室

目次

1	新庁舎整備の背景について	P. 1
2	これまでの経過について	P. 4
3	基本構想策定の検討体制について	P. 10
4	新庁舎整備の基本方針について	P. 12
5	新庁舎の規模について	P. 15
6	新庁舎整備候補地について	P. 22

1 新庁舎整備の背景について

(1) 現庁舎施設の現状と課題

市役所本庁舎は、昭和 35 年に建設され、平成 17 年度から平成 18 年度にかけて耐震補強を実施し、中央町別館は、昭和 34 年に建設され、平成 22 年度から平成 23 年度にかけて耐震補強を実施していることから、いずれも一定の耐震性能は確保しているが、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る。また、平成 8 年に建設された大社町別館を含めた現庁舎施設は 3 箇所に庁舎機能が分散していることから、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応に支障が生じている。

本庁舎は、平成 29 年度に実施した構造体耐久性調査において、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であったが、多額の費用負担が必要になるなど、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、費用対効果が見合わないと判断したことから、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たため、大規模改修は実施しない方針で、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る。

3 箇所の現庁舎施設は、いずれもスペースが不足しており、市民の待合や受付窓口、執務室などが狭隘となっているほか、会議室・倉庫なども十分に確保できず、さらには、セキュリティやプライバシーの確保、バリアフリー化などへの対応も不十分となっている。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る。これらに加え近年では、DX の推進によるデジタル化された情報通信技術への対応や、新型コロナウイルス感染症などを考慮した業務継続の観点での対策など、新たな課題への対応も必要となってきた。

(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は、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としており、さらには、平成 26 年 3 月には、ファシリティマネジメントの考えに基づいた調査・研究の実施を総合計画に加えたことから、平成 27 年 9 月に財政経営部内に検討会を立ち上げての準備を進め、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た。

また、市議会においては、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、公共施設保全計画に関する市長への提言がされた。新庁舎整備の提言としては、目標年度を設定し、施設規模や他施設との複合化、建設場所、経費節減等について研究を進める必要があること、建設基金としては、20 億円を目標に計画的に積み立てを行うべきとの報告を行っている。

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となっているが、多額の費用を投入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できないことから新庁舎整備が必要と判断し、公共施設保全計画において施設の使用終了予定年度を令和 13 年度と定めたことから、これを目標に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行く必要がある。

(3) 公共施設保全計画での位置付け

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、平成 28 年 3 月に公共施設等総合管理計画を策定し、令和 2 年 3 月には、この計画に基づき、施設ごとの対策内容（廃止や複合化、現状維持など）や改修・建替え等の実施時期を定めた公共施設保全計画を策定している。

庁舎施設については、これらの計画において、建築物の評価や、マネジメントの方向性、対策内容等を示している。

表 1-1 建築物の評価

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

表 1-2 マネジメントの方向性

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

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	対策内容																
本庁舎 本庁舎	本館	4,418	対策	建替え・統合・複合化受入れ			<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎建設に伴う統合及び複合化受入れ ・大規模改修は実施しない 																
			床面積	4,418	13,234	13,234																	
			事業費	4,000	4,000	0																	
			修繕費	159		238																	
	西館	2,052	対策	建替え・統合			<ul style="list-style-type: none"> ※複合化予定機能 保健センター、社会福祉会館、総合防災センター、電算センター、シルバー人材センター、コミセンの防災備蓄品 																
			床面積	2,052	0	0																	
			事業費	0	0	0																	
			修繕費	74		0																	
	屋外文書庫	470	対策	建替え・統合			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">複合化予定機能の内訳(面積)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保健センター</td> <td>770</td> </tr> <tr> <td>社会福祉会館</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>総合防災センター</td> <td>453</td> </tr> <tr> <td>電算センター</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>シルバー人材センター</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>防災備蓄品</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,813</td> </tr> </tbody> </table>	複合化予定機能の内訳(面積)		保健センター	770	社会福祉会館	700	総合防災センター	453	電算センター	190	シルバー人材センター	100	防災備蓄品	600	合計	2,813
			複合化予定機能の内訳(面積)																				
			保健センター	770																			
			社会福祉会館	700																			
	総合防災センター	453																					
	電算センター	190																					
	シルバー人材センター	100																					
	防災備蓄品	600																					
合計	2,813																						
床面積	470	0	0																				
事業費	0	0	0																				
修繕費	17		0																				
情報センター	190	対策	建替え・統合																				
		床面積	190	0	0																		
		事業費	0	0	0																		
		修繕費	7		0																		
中央町別館	2,395	対策	建替え・統合																				
		床面積	2,395	0	0																		
		事業費	0	0	0																		
		修繕費	86		0																		
大社町別館	896	対策	建替え・統合																				
		床面積	896	0	0																		
		事業費	0	0	0																		
		修繕費	32		0																		
合計	10,421	床面積	10,421	13,234	13,234																		
		経費	4,188	4,188	238																		

※1 平成 28 年 4 月 1 日時点の床面積を基準としている。

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

2 これまでの検討経過について

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

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、回答者の中から希望者を募り市民会議を開催した。その結果は令和 3 年 3 月に検討成果として報告を受けている。なお、令和 4 年度からは基本構想策定のため、市民ワークショップを開催している。

市議会においては、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る。

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 年度よりサウンディング型市場調査に取り組み、多くの意見や提案をいただいている。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る。

表 2-1 実施した主な取り組みについて

開催日	実施内容	庁内	議会	市民等
平成 27 年 9 月 3 日	新庁舎建設に関する財政経営部内検討会	●		
平成 28 年 2 月 10 日	新庁舎建設に関する財政経営部内検討会	●		
平成 28 年 5 月 9 日	平成 28 年度第 1 回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成 28 年 5 月 25 日	平成 28 年度第 2 回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成 28 年 9 月 28 日	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会設置 (計 17 回の会議を開催)		●	
平成 28 年 10 月 7 日	平成 28 年度第 3 回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成 29 年 8 月 30 日	平成 29 年度第 1 回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成 29 年 10 月 18 日～ 19 日	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会視察 (甲府市役所)		●	
平成 30 年 1 月 24 日	視察研修 (茅ヶ崎市役所、平塚市役所)	●		
平成 30 年 2 月	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会調査 報告書	●	●	
平成 30 年 7 月 2 日～4 日	市議会総務委員会視察 (檀原市役所)		●	
平成 31 年 3 月 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 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	●		
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	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11月1日	市議会報告会（総務委員会）		●	●
令和4年11月7日	市議会報告会（総務委員会）		●	●
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	●		●

※●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る。この内、庁舎施設については次のとおりとなっている。

庁舎施設についての提言

- 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べきである。
- 庁舎建設基金の目標積立額は明示しにくいものの、新庁舎建設のための起債の上限は75%とされていることから、最低でも当局で目標としている20億円に向け、計画的に積み立てをすべきである。

(2) 庁舎に関する市民アンケート調査

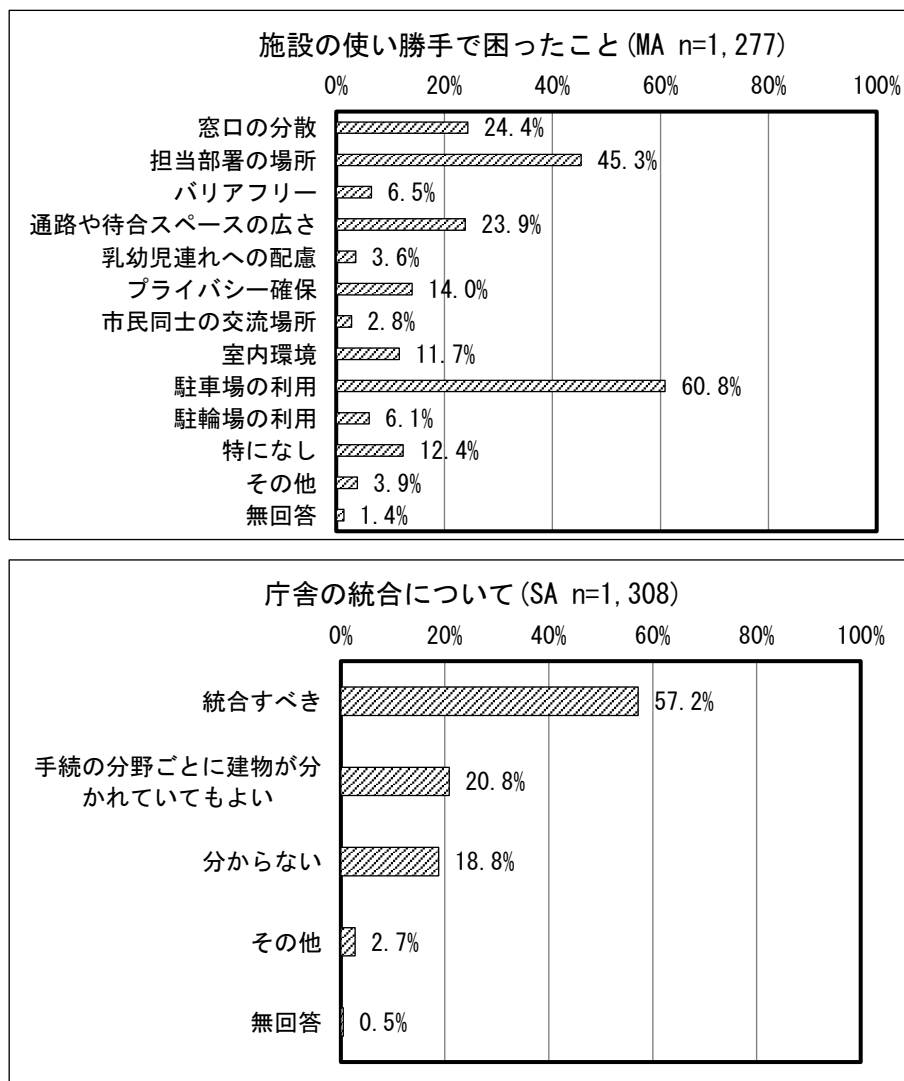
市民の意見を新庁舎整備に関する検討へ反映させることを目的に、次のとおり庁舎に関する市民アンケート調査を実施した。

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	・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)



(3) 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月に市内6会場で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事項について要望・提言を受けている。

新庁舎整備にあたっての要望・提言

- 十分な駐車場の設置
- 分散している各施設を可能な限り一箇所に集中させる
- 高齢者や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
- 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）
- 交通アクセスの確保

これに対して市からは、現庁舎の課題の洗い出し、新庁舎に求める機能や規模、候補地などについて検討するため、「庁舎に関する市民アンケート調査」を踏まえて、「庁舎のあり方を考える市民会議」を実施する旨を回答している。

(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開催した。市民会議の検討結果は次のとおりである。

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」を候補地として、新築で整備する手法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) 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た。本調査の結果は表 2-3 のとおりである。

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つの事業体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、市場性が低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行く必要がある中で、ZEB化などの対策は不可欠となるが、一方で建設コストの増加要因となる。

		<ul style="list-style-type: none"> ・市民ニーズに合わせた民間施設の導入は採算性を確保することが難しいケースも多く、事業者の採算性を確保するために使用料の減免などを求める意見が多くあった。 ・南二日町は想定最大規模（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。
--	--	--

(6) 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る。

ア 庁舎等跡地の有効活用

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



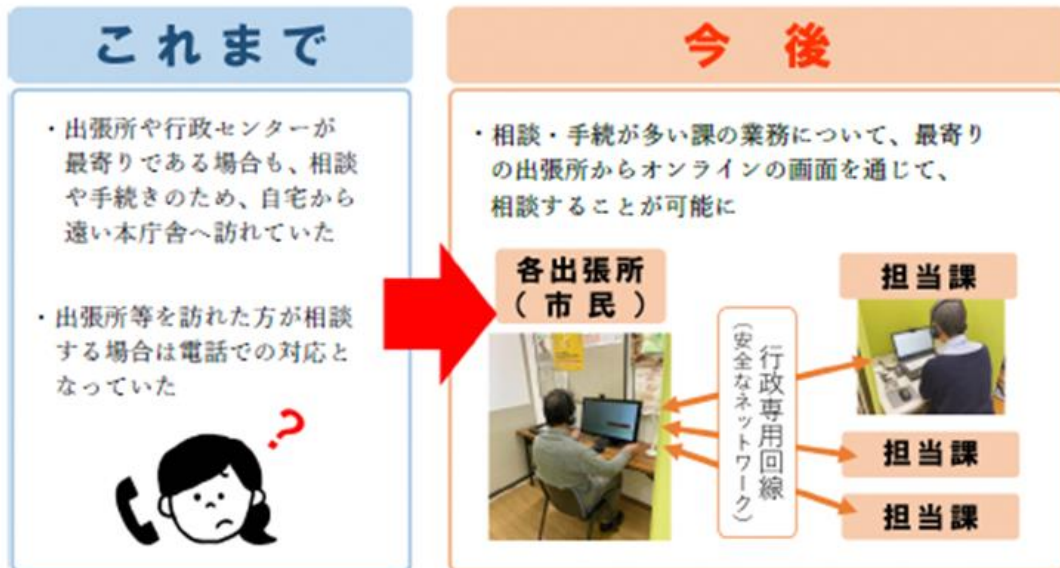
合宿における現地調査の様子



最終発表の様子

イ サテライト市役所による窓口サービスの調査研究

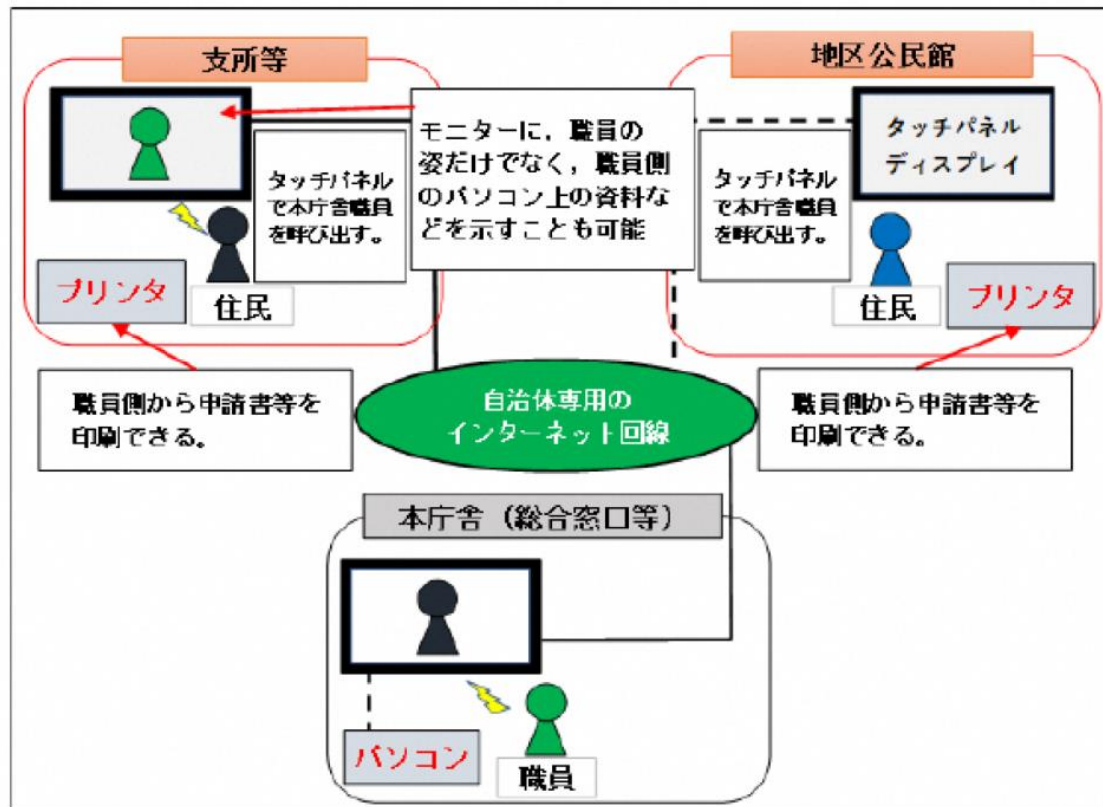
オンラインなどを通じ、庁舎に来ることなく手続きや相談が行える体制整備を検討している。例えば、庁舎と文化プラザなどの出先施設をDX技術によってネットワークでつなぎ、最寄りの施設から様々な手続きを可能とする、いわゆるサテライト市役所によるサービスの提供について、先進事例を調査し、民間事業者からの技術提案を受けるなど、調査研究を進めている。



- 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

3 基本構想策定の検討体制について

(1) 新庁舎整備検討委員会

新庁舎整備について必要な事項を検討するに当たり、学術的・専門的な見地からの意見聴取及び公共的団体等の意見把握をするため、新庁舎整備検討委員会を開催する。

(2) 市民ワークショップ

新庁舎整備における基本構想に、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する。(第1回市民ワークショップは令和4年11月12日に開催済み。)

(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、新庁舎整備庁内検討委員会を開催する。

図 3-1 基本構想策定フロー

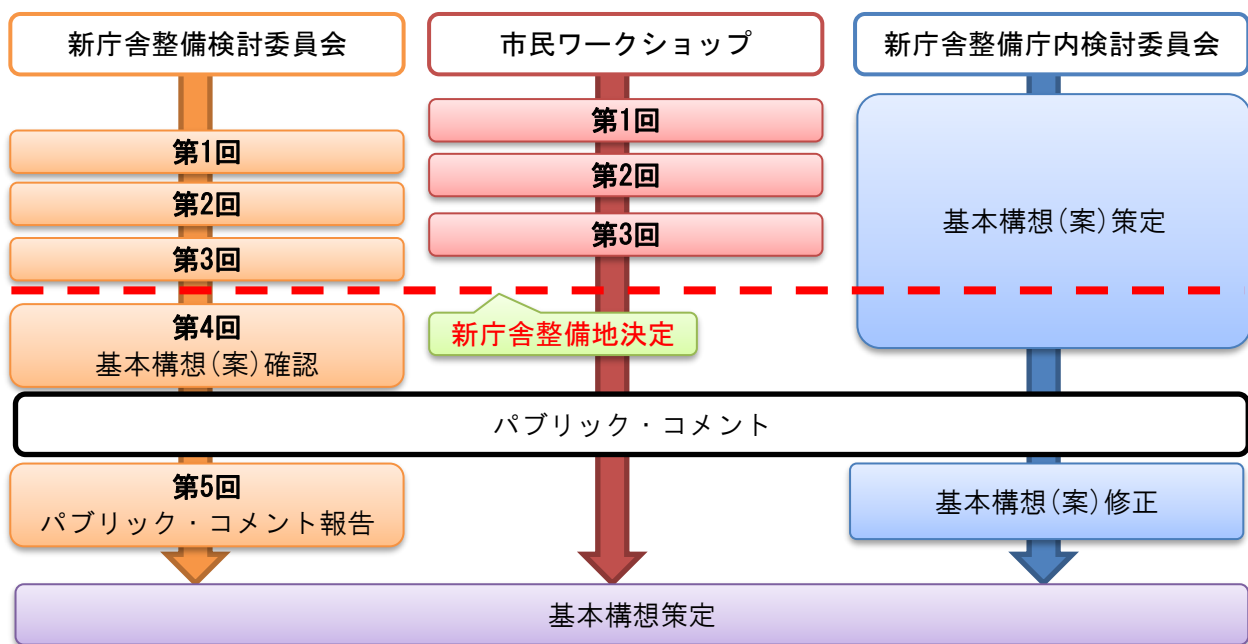


表 3-1 新庁舎整備庁内検討委員会開催状況

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

回	開催年月日	検討事項(次第)
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 ・P F I 方式による建設可能性について
5	令和1年5月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎建設検討委員会で、これまで検討・研究してきた内容について ・新庁舎建設事業の今後の進め方について ・市民アンケート(案)の内容について ・業務委託仕様書(案)について
6	令和2年8月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートの結果について ・市民会議の開催状況について ・新庁舎整備に関する職員アンケート調査について ・新庁舎の施設規模について
7	令和3年5月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎整備のスケジュール(案)について ・市民会議の検討成果について ・新庁舎整備に関する職場・職員アンケート調査の結果について ・新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査の方向性(案)について ・令和3年度の検討事項について
8	令和3年10月5日	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング型市場調査の実施について ・新庁舎整備に関する委託業務について ・基本構想策定等における市民意見の反映方法について
9	令和4年4月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会の名称変更について ・サウンディング型市場調査の結果について ・基本構想策定支援業務委託について ・ワークショップの開催について ・(仮称)三島市新庁舎整備検討委員会の設置について

4 新庁舎整備の基本方針について

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

(1) 整備候補地、整備手法の選定

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

表 4-1 これまでの検討で候補から除外したもの

整備候補地、整備手法	適さない理由
現庁舎の大規模改修	施設が手狭であり集約化が困難。築後60年以上が経過し老朽化が進んでいることから費用対効果が見合わない。
南田町広場での新築	敷地規模が現在地よりも狭く、手前に消防庁舎がある事で奥まった敷地となっており、間口も狭く出入りが国道1号線からの1カ所となる。
三島駅南口での新築	三島駅南口については「にぎわいの創出」、「商業の活性化」を優先することとしておりコンセプトが相違している。 再開発事業と事業スケジュールが相違している。 再開発事業における定期借地部分となる市有地の規模は現在地よりも狭い。
中央町別館と周辺民有地での新築	事業スケジュールが相違している。 市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多いため、庁舎機能を1カ所に集約化することを前提に検討を進める。

(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て行く。

また、これまでの取り組みでは、施設の利便性を向上させるものとして、金融機関や、国・県等の公共施設、市政・観光の情報コーナー、レストラン・カフェ、コンビニエンスストア、市民交流施設などの複合化や、サウンディング型市場調査では、道の駅を併設するといった意見をいただいているが、これらについては、候補地ごとに条件が異なることから、必要性や費用対効果をしっかりと見極める必要がある。

(4) 将来を見据えた庁舎とまちづくり

ア DX 推進への対応、スマート市役所

公共施設保全計画では、新庁舎のコンセプトを「市役所に来る必要がない市役所」としており、令和元年12月に定めた「三島市スマート市役所宣言」に基づき、AIやRPAなどを積極的に利用することで市民サービスのあり方を変えていくとしている。また、令和3年9月に定めた「三

島市のDXに関する基本方針」では、10項目のテーマについて重点的に取り組むとしており、これらを踏まえた庁舎機能のあり方について検討していく必要がある。

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る。

表 4-2 三島市スマート市役所宣言

<p>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。</p> <p>1 3つのデジタルファースト戦略</p> <p>(1) 市民サービスのデジタルファースト</p> <p>(2) 行政運営のデジタルファースト</p> <p>(3) まちづくりのデジタルファースト</p> <p>2 3つの戦略の取り組み推進項目</p> <p>(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</p> <p>①窓口サービスのオンライン化</p> <p>②AIを活用した問合せ対応</p> <p>③スマホなど多様な市民ニーズに対応した情報発信</p> <p>④ICT活用による多言語対応</p> <p>⑤キャッシュレス決済の推進</p> <p>⑥災害時の迅速な窓口対応</p> <p>⑦市民の情報を守る厳格なセキュリティ対策</p> <p>(2) 行政運営のデジタルファースト デジタルマーケティングの実践と AI などデジタル技術の活用により、政策がしっかり届き、効果が測定できる正確で生産性の高い行政運営を目指す</p> <p>①観光など広報事業のデジタルを活用したマーケティングの推進</p> <p>②作る：届ける：計測する＝3：6：1の考え方による広報の推進</p> <p>③オープンデータの利活用推進</p> <p>④AIや RPAなど先端技術を活用した業務の効率化</p> <p>⑤データセンターの積極的な活用によるクラウド化の推進</p> <p>⑥デジタル技術を活用した働き方改革の推進</p> <p>(3) まちづくりのデジタルファースト デジタル技術やデジタル情報を活用して、産業の活性化や市の関係人口にとって魅力が伝わり効果が測定できるデジタルマーケティング、市民の利便性が高いスマートシティを推進する</p> <p>①デジタル人材の育成</p> <p>②産官学民が連携したデータ利活用の推進</p> <p>③医療、介護、健康分野のデータ活用による健康寿命延伸</p> <p>④ICT活用による交通の最適化とインフラ管理</p> <p>⑤ICT活用による中小企業の生産性向上</p> <p>⑥農業など各産業分野でのAI等先端技術の活用</p>

表 4-3 三島市のDXに関する基本方針（重点テーマ）

<p>①情報システムの標準化・共通化</p> <p>②マイナンバーカードの普及と活用サービスの拡大</p> <p>③行政手続のオンライン化</p> <p>④業務のデジタル化の推進</p> <p>⑤働き方改革の推進</p>
--

- ⑥情報セキュリティの強化
- ⑦地域社会のデジタル化とデジタルデバイド解消
- ⑧スマートシティなど官民連携したデータ利活用の推進
- ⑨ホームページ等を活用した情報発信の強化とデジタルマーケティングの推進
- ⑩デジタル人材の育成

イ 新たな働き方への対応

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

ウ 感染症対策

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

エ 環境への配慮

地球温暖化対策を積極的に実施して行く必要がある中で、ZEB化の検討や、省資源・省エネルギー設備の導入、自然エネルギーや再生可能エネルギーの活用といった対策は不可欠であるが、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る。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く。

オ 施設の可変性

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

カ 跡地等の有効活用

分散化する庁舎機能を集約化することで、いくつかの敷地が跡地等となる。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する必要がある。

5 新庁舎の規模について

(1) 新営一般庁舎面積算定基準による施設規模

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

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

	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値	
執務 面積	特別職	2	18.0	36	119	1.1	131	
	部長	19	9.0	171	564	1.1	621	
	課長級	41	5.0	205	677	1.1	744	
	課長補佐	45	2.5	112.5	371	1.1	408	
	係長級	55	1.8	99	327	1.1	359	
	一般職員	475	1.0	475	1,568	1.1	1,724	
	小計	637		1098.5			3,988	
庁舎 付属 面積	室名	算定方法			面積(㎡)			備考
					基準値	係数	算定値	
	会議室	職員100人にあたり40㎡、10人増す毎に4㎡			255	1.1	280	
	電話交換室	換算人員1000-1200を採用			94	1.0	94	
	倉庫	事務室の13%			471	1.0	471	
	台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社町別館142.8㎡)			220	1.0	220	追加
	宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)			10	1.0	10	
	湯沸室	S=13㎡×8階			104	1.0	104	
	受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5㎡			6.5	1.0	6.5	
	便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(637人)			204	1.0	204	
	医務室				140	1.0	140	
	売店	S=N×0.085 N:執務人員(637人)			54	1.0	54	
	食堂及び喫茶室				280	1.0	280	
		小計①					1,864	
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合			831	1.0	831	
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合			131	1.0	131	
	自家発電機室				29	1.0	29	
		小計②					991	
議会 関係	議場、委員会室及び議員控室	S=N×35㎡ N:議員定数(22人)			770	1.0	770	H22総務省*
その他 諸室	その他諸室	S=N×7㎡ N:執務人員(637人)			4,459	1.0	4,459	H22総務省*
	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及び洗面所の重複する面積を控除			-553	1.0	-553	
		小計③					3,906	
交通 部分	玄関、廊下、階段室等	S=N×35% N:有効面積(11,131㎡)			3,896	1.0	3,896	
	合計①(小計①+小計②+小計③)					15,415		

複合施設	電算センター		190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター		100	1.0	100	
	保健センター		770	1.0	770	
	社会福祉会館		700	1.0	700	
	総合防災センター		453	1.0	453	
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災センター防災倉庫(150㎡×4)	600	1.0	600	
	合計②					2,813
全体(合計①+合計②)					18,228	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

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

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

	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考	
		執務人員	換算率	換算人員①	基準値①×3.3㎡	係数	算定値		
執務面積	事務室	特別職	2	18.0	36	119	1.1	131	
		部長	16	9.0	144	475	1.1	523	
		課長級	34	5.0	170	561	1.1	617	
		課長補佐	38	2.5	95	314	1.1	345	
		係長級	46	1.8	82.8	273	1.1	301	
		一般職員	397	1.0	397	1,310	1.1	1,441	
		小計	533		925			3,357	
庁舎	付属面積	室名	算定方法		面積(㎡)			備考	
					基準値	係数	算定値		
		会議室	職員100人にあたり40㎡、10人増す毎に4㎡		213	1.1	235		
		電話交換室	換算人員600-800を採用		68	1.0	68		
		倉庫	事務室の13%		397	1.0	397		
		台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社町別館142.8㎡)		220	1.0	220	追加	
		宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)		10	1.0	10		
		湯沸室	S=13㎡×8階		104	1.0	104		
		受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5㎡		6.5	1.0	6.5		
		便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(533人)		171	1.0	171		
		医務室			140	1.0	140		
		売店	S=N×0.085 N:執務人員(533人)		45	1.0	45		
		食堂及び喫茶室			280	1.0	280		
		小計①				1,676			
設備関係面積	機械室	冷暖房の場合		831	1.0	831			
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合		131	1.0	131			
	自家発電機室			29	1.0	29			

		小計②				991	
議会関係	議場、委員会室及び議員控室	S=N×35㎡ N:議員定数(18人)		630	1.0	630	H22総務省*
その他諸室	その他諸室	S=N×7㎡ N:執務人員(533人)		3,731	1.0	3,731	H22総務省*
	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及び洗面所の重複する面積を控除		-452	1.0	-452	
	小計③					3,279	
交通部分	玄関、廊下、階段室等	S=N×35% N:有効面積(9,606㎡)		3,362	1.0	3,362	
合計①(小計①+小計②+小計③)						13,295	
複合施設	電算センター			190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター			100	1.0	100	
	保健センター			770	1.0	770	
	社会福社会館			700	1.0	700	
	総合防災センター			453	1.0	453	
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災センター防災倉庫(150㎡×4)		600	1.0	600	
	合計②						2,813
全体(合計①+合計②)						16,108	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

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

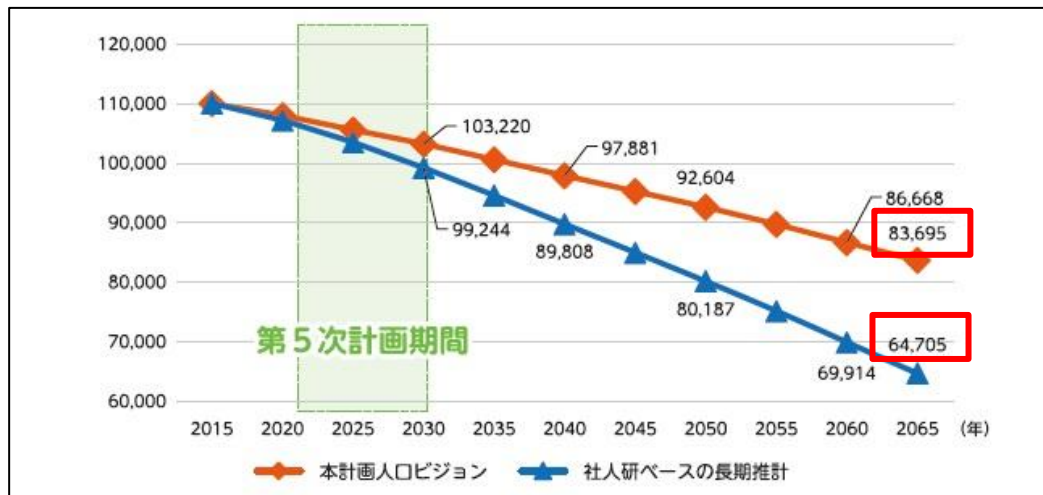
	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考	
		執務人員	換算率	換算人員①	基準値①×3.3㎡	係数	算定値		
執務面積	事務室	特別職	2	18.0	36	119	1.1	131	
		部長	12	9.0	108	356	1.1	392	
		課長級	27	5.0	135	446	1.1	490	
		課長補佐	29	2.5	72.5	239	1.1	263	
		係長級	35	1.8	63	208	1.1	229	
		一般職員	307	1.0	307	1,013	1.1	1,114	
		小計	412		722			2,619	
庁舎	付属面積	室名	算定方法		面積(㎡)			備考	
			基準値	係数	算定値				
		会議室	職員100人にあたり40㎡、10人増す毎に4㎡		165	1.1	181		
		電話交換室	換算人員600-800を採用		68	1.0	68		
		倉庫	事務室の13%		310	1.0	310		
		台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社町別館142.8㎡)		220	1.0	220	追加	
		宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)		10	1.0	10		
		湯沸室	S=13㎡×8階		104	1.0	104		
		受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5㎡		6.5	1.0	6.5		
		便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(412人)		132	1.0	132		
医務室			140	1.0	140				

	売店	S=N×0.085 N:執務人員(412人)	35	1.0	35	
	食堂及び喫茶室		280	1.0	280	
	小計①					1,486
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合	831	1.0	831	
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合	131	1.0	131	
	自家発電機室		29	1.0	29	
	小計②					991
議会 関係	議場、委員会室 及び議員控室	S=N×35㎡ N:議員定数(14人)	490	1.0	490	H22総務省*
その他 諸室	その他諸室	S=N×7㎡ N:執務人員(412人)	2,884	1.0	2,884	H22総務省*
	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及 び洗面所の重複する面積を控 除	-365	1.0	-365	
	小計③					2,519
交通 部分	玄関、廊下、階 段室等	S=N×35% N:有効面積(7,851㎡)	2,748	1.0	2,748	
合計①(小計①+小計②+小計③)					10,853	
複合 施設	電算センター		190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター		100	1.0	100	
	保健センター		770	1.0	770	
	社会福祉会館		700	1.0	700	
	総合防災センター		453	1.0	453	
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災セ ンター防災倉庫(150㎡×4)	600	1.0	600	
	合計②					2,813
全体(合計①+合計②)					13,666	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

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

図5-1 将来人口推計



出典：第5次三島市総合計画

表 5-4 市区町村別人口1万当たり職員数一覧（令和3年4月1日現在）

Ⅱ-3（85団体）

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

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

出典：類似団体別職員数の状況（総務省）

(2) 公共施設保全計画における新庁舎の施設規模

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

表 5-5 公共施設保全計画における新庁舎の施設規模

区分	施設名	建物名	現在 延べ面積 (単位:㎡)	複合後 延べ面積 (単位:㎡)
庁舎施設	本庁舎	本館	4,418.08	10,421
		西館	2,052.40	
		屋外文書庫	470.04	
		情報センター	190.00	
	中央町別館	中央町別館	2,395.19	
大社町別館	別館庁舎	895.80		
その他施設	電算センター	電算センター	—	190
	高齢者いきがいセンター	本館A	333.33	100
	保健センター	保健センターA	819.00	770
		保健センターB	800.00	0
	社会福祉会館	館舎	1,173.45	700
	総合防災センター	防災センター	675.56	453
	東地区コミュニティ防災センター	防災センター	408.28	150
	西地区コミュニティ防災センター	防災センター	481.59	150
	南地区コミュニティ防災センター	防災センター	400.00	150
北地区コミュニティ防災センター	防災センター	275.50	150	
面積計			15,788.22	13,234

※ 延べ面積には駐車場、駐輪場等の用途に供する部分は含まれていない。

(3) 新庁舎の規模

施設規模の算定結果をまとめたものが表 5-6 となる。これを見ると新営一般庁舎面積算定基準(社人研ベース将来職員数)と公共施設保全計画による数値がほぼ等しい結果になっている。

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

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

表 5-6 施設規模算定結果

基準・根拠	延べ面積(m ²)
新営一般庁舎面積算定基準	18,228
新営一般庁舎面積算定基準(人口ビジョンベース将来職員数)	16,108
新営一般庁舎面積算定基準(社人研ベース将来職員数)	13,666
公共施設保全計画	13,234

また、現在の駐車台数は表 5-7 のとおりであるが、新庁舎整備における必要台数は、「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正)及び「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」(関龍夫)を参考に算定する。なお、公用車等については現状維持とする。

表 5-7 現在の駐車台数

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

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

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

表 5-8 来庁者台数の算定

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

表 5-9 三島市の自動車保有率

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

※1 三島市の統計(令和3年11月30日現在)による数値

※2 令和3年静岡県自動車保有台数調査による数値

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

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

表 5-10 来庁者台数の算定

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

必要駐車台数をまとめたものが表 5-11 である。よって、新庁舎整備における駐車場台数は、222 台から 289 台を目安として検討していく。

表 5-11 来庁者駐車台数の比較

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

(4) 想定事業費

想定事業費は北田町（現在地）で約 115 億円、南二日町広場では約 85 億円を見込んでいる。南二日町は 1,000 年に 1 度の規模で必要となる浸水対策に最大で約 6 億円が別途かかることも想定されており、想定事業費は最大で約 91 億円になることも考えられる。

表 5-12 想定事業費

建設地	庁舎面積 (㎡)	駐車場			延べ面積 (㎡)	単価 (㎡/千円)	建設費 (千円) ①	その他 経費 ②	事業費 (千円) ①+②
		台数 (台)	面積 (㎡)	形態					
北田町（現在地）	13,234	170	4,250	立体	17,484	658	11,498,408	30,000	11,528,408
南二日町広場	13,234	210	0	平面	13,234	639	8,451,096	15,000	8,466,096

※整備手法は新築を想定している。

※庁舎面積は、公共施設保全計画の新庁舎の面積としている。（当該面積には駐車場等の附属建築物の延べ面積は含まれていない。）

※現在地における立体駐車場の計画台数が 170 台とあるのは、容積率の算定において可能な範囲の台数としているためである。

※立体駐車場の面積は 1 台あたり 25 ㎡で算定している。

※単価には解体費、仮設庁舎建設費及び駐車場整備費等が含まれる。

※単価は国土交通省大臣官房官庁営繕部新営予算単価(最新版)等により算定しており、現時点(令和 3 年度)から完成時(令和13年度)までの物価上昇率(年間3%程度)を見込んでいる。

※その他経費は引越代(1回あたり15,000千円)を見込んでいる。

※駐車場等の面積を確保するため、北田町（現在地）では庁舎の高層化が想定されることから、建設単価が南二日町広場と比べて高くなる。

6 新庁舎整備候補地について

(1) 候補地の概要

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

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

図 6-1 新庁舎整備候補地周辺地図

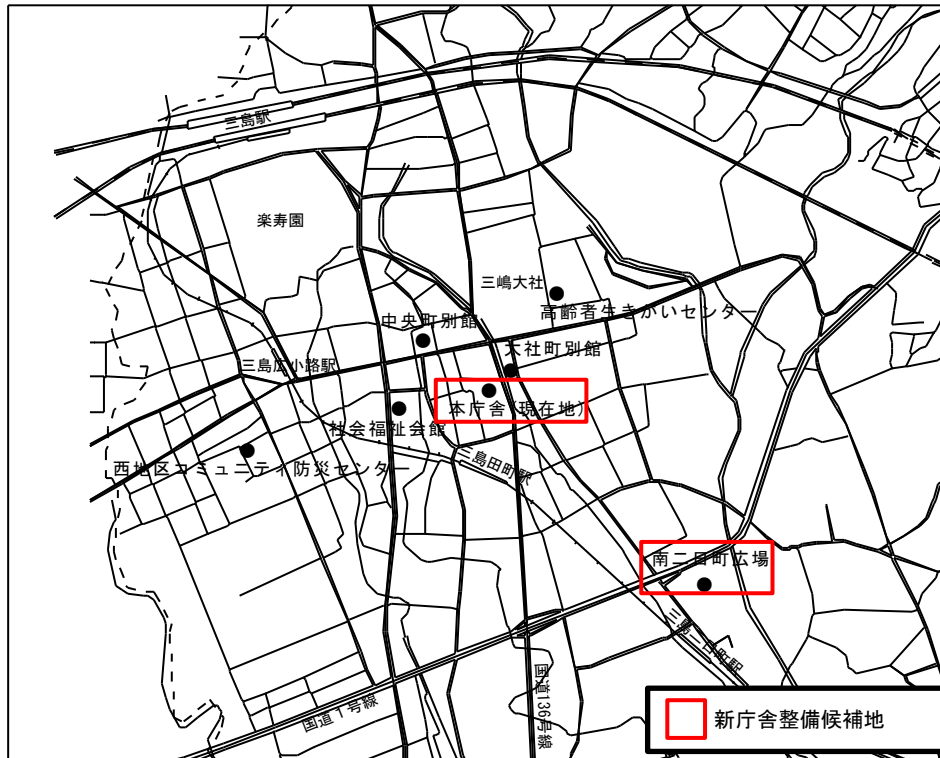
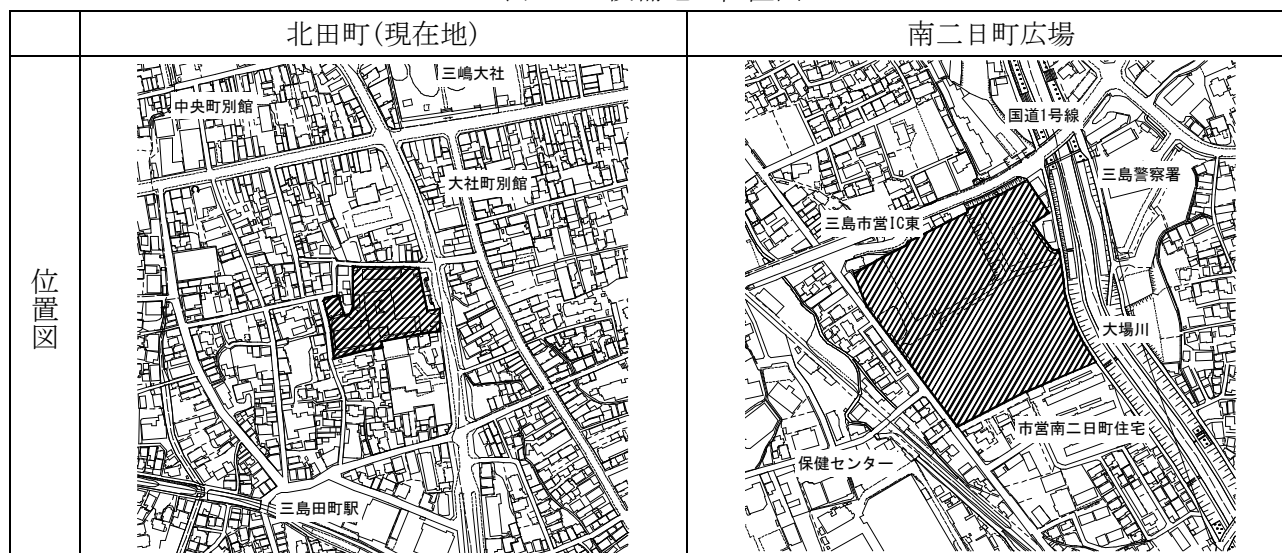


表 6-1 候補地の概要

		北田町(現在地)	南二日町広場
所在地		三島市北田町4-47	三島市南二日町22
敷地面積		約7,000㎡	約34,000㎡ (準住8,100㎡、1住25,900㎡)
所有状況		市有地	市有地(一部借地あり)
最寄り駅		三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)	三島二日町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)
用途地域		近隣商業地域	準住居地域(北側) 第1種住居地域(南側)
建蔽率等		建蔽率80%、容積率200%	建蔽率60%、容積率200%
防火指定		準防火地域	準防火地域(準住居地域) 第22条区域(第1種住居地域)
洪水浸水 想定区域	計画規模	区域外	区域外
	想定最大規模	区域外	区域内

表 6-2 候補地の位置図



(2) 候補地の各種計画における位置付け

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

新庁舎整備候補地の北田町(現在地)及び南二日町広場について、各計画では表 6-3 のとおり位置付けている。

表 6-3 各種計画における位置付け

計画	内容
第5次総合計画(2021-2030)	<p>概要：時代に合った自治体経営のあり方や、市民がまちに愛着や誇りをもち、持続的に発展できるまちづくりの指針を示した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の位置づけ(p. 34) <p>北田町(現在地)：「整備・集積系区域」の「中心市街地活性化ゾーン」 南二日町広場：なし</p>
第3次都市計画マスタープラン(2021-2030)	<p>概要：都市計画法第18条の2の規定に基づいて、市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めた計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目指すべき都市の姿(p. 14) <p>せせらぎや緑などの自然と歴史・文化が感じられるまちに活気が生まれ、生活を支える都市基盤が整備された快適で暮らしやすいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用基本計画(p. 18) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「中心拠点」かつ「中心商業・業務地」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的風致維持向上計画(p. 47) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「三嶋大社例大祭とつけ祭りにみる歴史的風致」、「市街地のせせらぎにみる歴史的風致」の区域内(北田町は「重点区域」に指定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域別構想(p. 49) <p>「旧三島町地域」：人々が集う豊かで活力に満ちたまち、癒しと味わいと魅力を感じるまち、安らぎとゆとりを感じるまち</p>
立地適正化計画(2015-2035)	<p>概要：都市機能や居住の誘導を行い、それらを公共交通でつなぐことで三島におけるコンパクトシティの形成を目指した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域の設定(p. 35) <p>北田町(現在地)：「市街化区域・都市型居住形成エリア」 南二日町広場：「市街化区域・中低層系居住形成エリア」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導(p. 63) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「都市機能誘導区域」</p>
第3次環境基本計画	<p>概要：市民・事業者・市の全てが、それぞれの立場で主体的かつ協力と連携を図り</p>

(2022-2031)	ながら、環境への負荷を低減するための計画 ・「快適で良好なまちづくりの推進」に関する市の取り組み(p. 46) 景観の保全と活用、計画的なまちづくりの推進、公共交通の維持向上・利用促進、 自然災害対策の推進
-------------	--