

新庁舎整備に向けて

財政経営部公共財産保全課

項目

- 現庁舎の現状と課題について P3～4
- これまでの経過について P5～7
- 新庁舎整備の候補地について P8～9
- 新庁舎の規模について P10～11
- サウンディング型市場調査について P12～20
- 今後のスケジュールについて P21～23

現庁舎の現状と課題について

1. 現庁舎の現状

本庁舎及び本庁舎機能を補完する中央町及び大社町別館を主要な庁舎機能として検証する。

延べ面積・敷地面積等

名称	延べ面積	敷地面積	建設年
本庁舎	7,130m ²	7,000m ²	S35
中央町別館	2,395m ²	1,123m ²	S34
大社町別館	896m ²	787m ² ※	H8
合計	10,421m ²	8,910m ²	—

※借地（駐車場）の部分は除く。

執務室

庁舎	職員数（人）※ ¹	面積（m ² ）※ ¹	単位面積（m ² /人）	基準※ ² （m ² /人）
本庁舎	448	2,053	4.6	6.3
中央町別館	134	733	5.5	
大社町別館	53	248	4.7	

※¹ 令和2年10月1日時点の数値。

※² 庁舎施設の営繕計画を実施するために、国土交通省大臣官房営繕部が定めた基準である新営一般庁舎面積算定基準により算出した数値。

現庁舎の現状と課題について

2. 現庁舎の課題

- 市民アンケートや市民会議、職員アンケートなどを通じて以下の様な課題を把握している。
- 本庁舎、中央町別館ともに建設から60年以上が経過しており、**施設の老朽化**が進んでいる。
 - 特に配管などの**建築設備の老朽化**が進み、毎年多額の維持管理費用が掛かっている。
 - 建物内部の**スペースが不足**しており、市民の待合や受付窓口、執務室などの**狭隘化**や、会議室・倉庫等が十分に確保できていない。また、敷地内の**駐車場が狭隘**で、**慢性的に混雑**している状況にある。
 - 庁舎機能が本庁舎に加え、中央町別館、大社町別館に分散されており、**来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応に支障**が生じている。
 - セキュリティやプライバシーの確保、バリアフリー化等への対応が出来ていない。
 - DXの推進などデジタル化された情報通信技術に対応できる施設となっていない。

3. 新庁舎整備の必要性

- 平成29年度に行った本庁舎の構造体耐久性調査の結果では、適切な改修工事を実施することで、建設から80年程度までは使用が可能との結果が出たが、**施設の老朽化**に加え、分散配置による庁舎の**機能的な課題等を解決**していかなければならないことから、新庁舎整備が必要であると考えている。このことから、費用対効果を勘案して、施設の長寿命化に必要となる大規模な改修工事の実施を見送っている。

これまでの経過について

1. 新庁舎整備庁内検討委員会

平成28年度に新庁舎整備に係る検討を行うため、三島市庁議の設置及び運営に関する規程第2条第2項及び第17条の規定に基づき新庁舎整備庁内検討委員会を設置し、これまでに計9回の委員会を開催しており、会議の内容は三島市ホームページで公開している。

開催日	実施内容
平成28年5月9日	平成28年度 第1回 新庁舎建設検討委員会
平成28年5月25日	平成28年度 第2回 新庁舎建設検討委員会
平成28年10月7日	平成28年度 第3回 新庁舎建設検討委員会
平成29年8月30日	平成29年度 第1回 新庁舎建設検討委員会
平成30年1月24日	視察研修（茅ヶ崎市役所、平塚市役所）
令和元年5月29日	令和元年度 第1回 新庁舎建設検討委員会
令和2年8月24日	令和2年度 第1回 新庁舎建設検討委員会
令和3年5月26日	令和3年度 第1回 新庁舎建設検討委員会
令和3年10月5日	令和3年度 第2回 新庁舎建設検討委員会
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年度より委員会の名称を「新庁舎建設検討委員会」から「新庁舎整備庁内検討委員会」に変更している。

※ 令和4年4月25日に実施した、新庁舎整備庁内検討委員会については、現在、ホームページ公開に向けて準備中となっている。

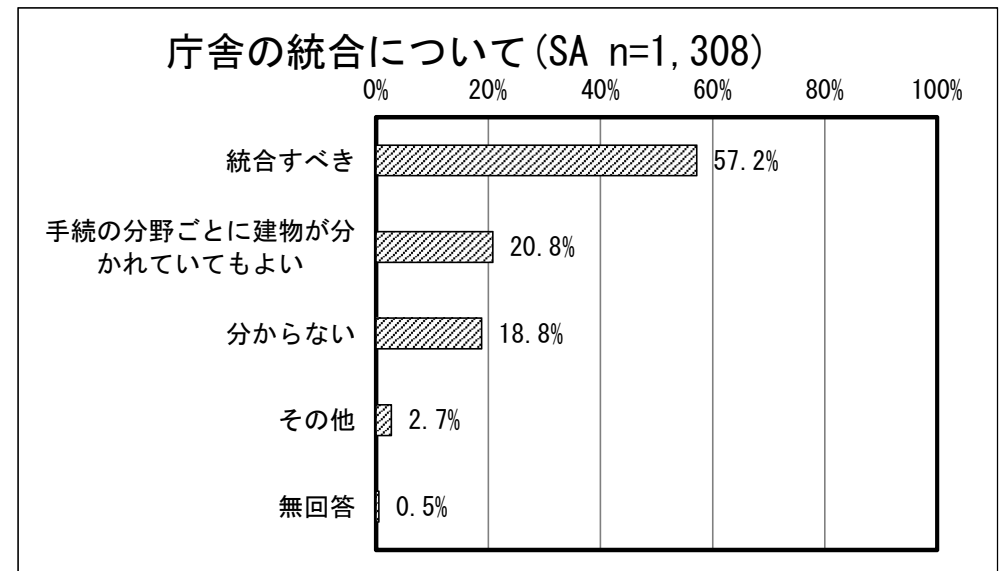
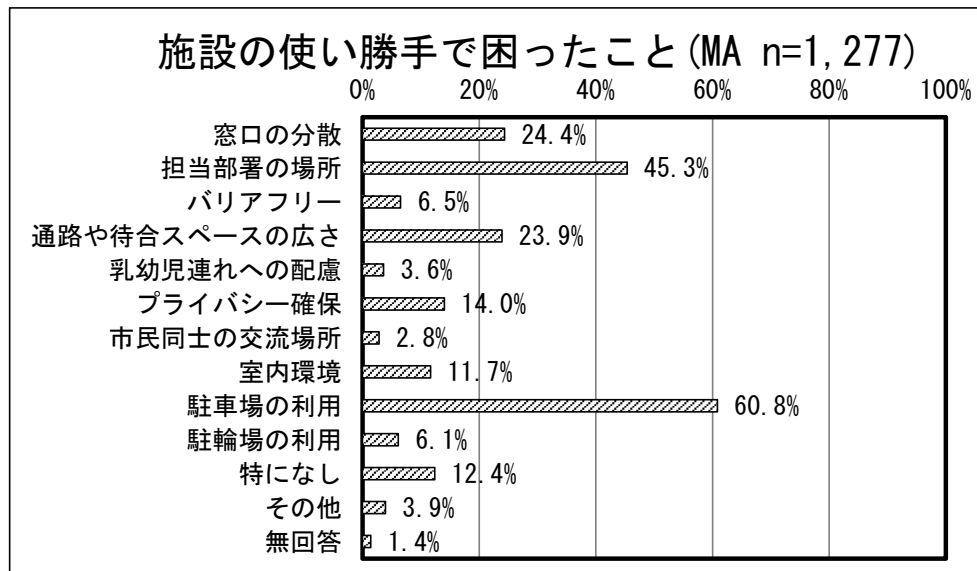
これまでの経過について

2. 市民アンケート

新庁舎整備に関する市民意見を事業に反映させることを目的に市民アンケートを実施した。

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	2019年11月15日（金）配布 11月25日（月）回収
標本数回収率	配布数：2,000票、回収数：1,308票、回収率：65.4%

アンケート結果(抜粋)



これまでの経過について

3. 市民会議

市民アンケートを通じて参加を希望された市民を対象に実施した市民会議は、令和2年2月1日に第1回目を開催し、同年12月までに計5回開催した。なお、第5回目については、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて書面開催とした。

回数	実施日	テーマ	参加人数
第1回	令和2年2月1日	「現庁舎を見て、知ってほしい。」	36人
第2回	令和2年10月3日	「新築or大規模修繕どちらにすべきか？」 「庁舎は、どこにあると良いでしょうか？」	26人
第3回	令和2年10月17日	「新庁舎に必要な機能は何でしょうか？」 「どんな新庁舎とすべきですか？」	28人
第4回	令和2年11月7日	「庁舎整備との関わり方」	14人
第5回	書面開催	「三島市庁舎のあり方を考える市民会議検討成果報告書(案)」の確認	—

市民会議のまとめ

- 整備手法については、殆どが「新築」にすべきとの意見でまとまった。
- 候補地においては、「現在地」と「南二日町広場」で意見が大きく分かれた。
- 第2回目の市民会議において、**現在地若しくは南二日町広場等を候補地として、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。

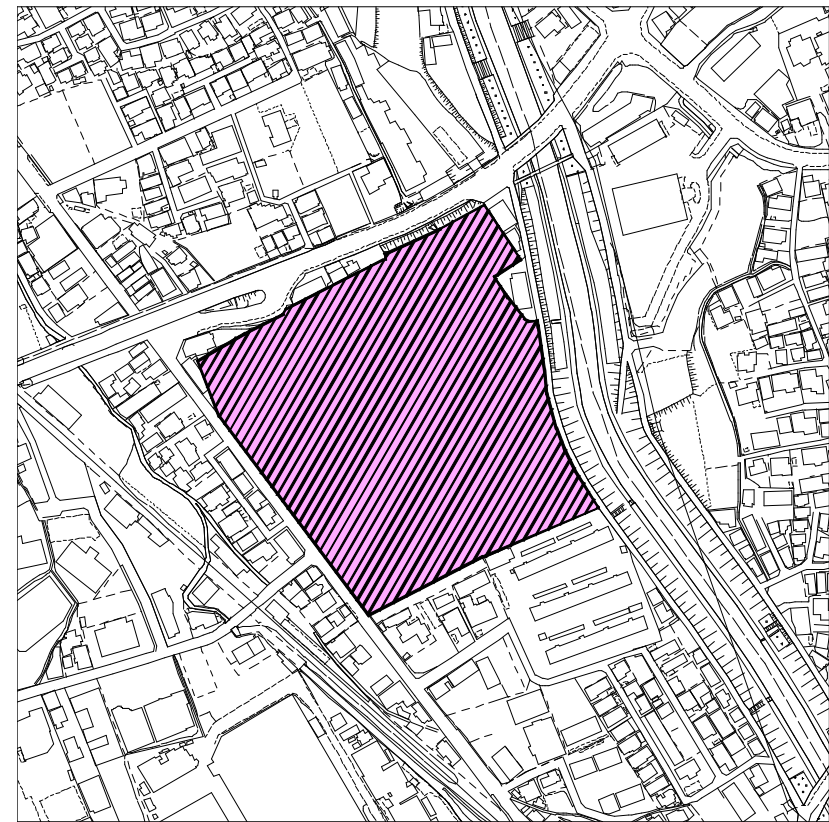
新庁舎整備の候補地について

1. 新庁舎整備の候補地

- 新庁舎の整備については、令和元年度から令和2年度にかけて実施した市民会議で意見が多かった「北田町(現在地)」及び「南二日町(南二日町広場)」が有力な候補地となっている。



500m



500m

新庁舎整備の候補地について

2. 候補地の詳細

		北田町(現在地)	南二日町(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+借地
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

新庁舎の規模について

1. 建物の延べ面積

- 公共施設保全計画（個別施設計画）に基づき、市民の利便性及び事務効率の向上、また、災害時の拠点としての機能充実を図る観点から、本庁機能の統合を主として考えている。
- 新庁舎の延べ面積は、現在の三庁舎の延べ面積に、複合化が可能と考える施設の想定必要延べ面積を加えた合計となる13,234㎡を想定規模としている。
- 想定規模は、国土交通省が定めた基準面積には満たないが、DXの推進などが想定されており、現段階では適切な面積であると考えている。

施設名	建物名	現在(㎡)	統合・複合化後(㎡)
本庁舎	本館	7,130.52	10,421.00
中央町別館	中央町別館	2,395.19	
大社町別館	別館庁舎	895.80	
電算センター	電算センター	0.00	190.00
高齢者いきがいセンター	本館A	333.33	100.00
保健センター	保健センターA	819.00	770.00
保健センター	保健センターB	800.00	0.00
社会福祉会館	館舎	1,173.45	700.00
総合防災センター	防災センター	675.56	453.00
東地区コミュニティ防災センター	防災センター	408.28	150.00
西地区コミュニティ防災センター	防災センター	481.59	150.00
南地区コミュニティ防災センター	防災センター	400.00	150.00
北地区コミュニティ防災センター	防災センター	275.50	150.00
計		15,788.22	13,234.00

新庁舎の規模について

2. 想定事業費

- 想定事業費は現在地で約115億円、南二日町広場では約85億円を見込んでいる。
- 南二日町は千年に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91億円になることも考えられる。

建設地	庁舎面積 (m ²)	駐車場			延べ面積 (m ²)	単価 (m ² /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 (m ²)	形態					
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(個別施設計画)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25m²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、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。

サウンディング型市場調査について

1. サウンディングの目的

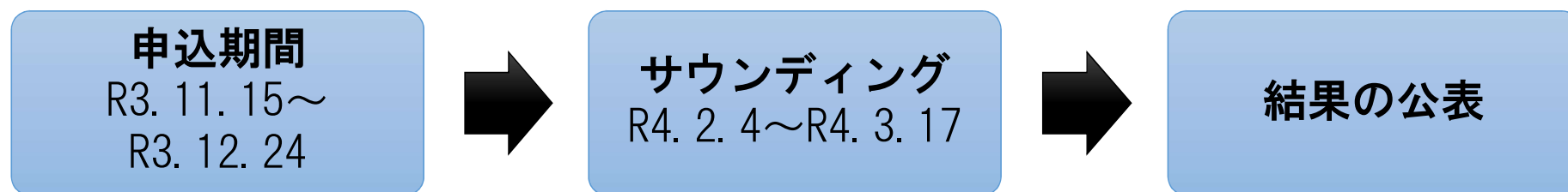
新庁舎整備にあたり、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図るため、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力の活用の可能性を検討するとともに、庁舎等跡地の利活用方法についての可能性を検討するため、サウンディング型市場調査を実施した。

2. サウンディング実施概要

○サウンディングの内容

「新庁舎の事業手法等について」「庁舎等の跡地の利活用について」

○サウンディングのスケジュール



○参加者数

13社(建設関係 6社、コンサル・不動産関係 5社、その他 2社)

サウンディング型市場調査について

3. サウンディングの結果

○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">・敷地面積が狭いため、民間収益施設の余地が少なくPFI※1の導入は厳しいが、BT0方式※2であれば可能性がある。・仮設庁舎の規模を縮小する上で、早い段階で工事業者が関わることは有効である。・現庁舎の一部を利用しながら工事を行うのであればDB方式※3やECI方式※4は有効である。
南二日町 広場	<ul style="list-style-type: none">・敷地的には余剰があるので、比較的規模の大きい民間収益施設との併設が可能である。・国道1号線からのアクセスが可能であれば、PFIの導入の可能性が高くなる。・庁舎と道の駅を併設したPFIによる事業の具体例もある。・仮設庁舎が必要ではないため、コストや工期の面で有利である。

※1 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスが提供できる場合に採用される。

※2 PFIの中の一つの方式で、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。

※3 設計業務と施工業務を分離して発注する従来方式とは異なり、設計と施工を一括して発注する方式。施工ノウハウを設計に反映しやすくコスト縮減効果が期待できる。

※4 プロジェクトの設計段階から施工者の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式。

サウンディング型市場調査について

3. サウンディングの結果(続き)

○庁舎等の跡地の利活用について

北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地に隣接しているため、商業用・住宅用としての市場性が高い。・ 市民交流や子育て支援の場を作り易い。・ 観光機能（観光バスターミナルなど）、市民交流施設としての活用が考えられる。・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態が あっている。
南二日町広場	<ul style="list-style-type: none">・ 国道1号線からの動線が確保できれば、商業用としての市場性は高くなる。・ 中心市街地から離れているためマンション用地としての市場性は高くない。
中央町別館	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地に位置しているため、商業用・住宅用としての市場性が高い。・ メイン道路に対して間口が狭いため、ボリューム検討が必要となる。・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態が あっている。

サウンディング型市場調査について

3. サウンディングの結果(続き)

○庁舎等の跡地の利活用について(続き)

大社町別館	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地に隣接しているため、商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業化のハードルは高い。・ 施設が比較的新しいことから再利用の可能性はある。・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
高齢者生きがいセンター	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地に隣接しているため、商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
西地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。

サウンディング型市場調査について

3. サウンディングの結果(続き)

○その他の意見

- ・ DB方式におけるCM業務※¹の導入は有効である。
- ・ CM業務によって10%程度コスト削減ができることもある。
- ・ CM業務におけるPFS方式※²の導入は、過度なコストダウンにつながる可能性がある。
- ・ ZEB※³化することで10~30%のコストアップとなる。
- ・ 庁舎主体のPFIでは投資回収が困難である。
- ・ 民間収益施設は独立採算性や撤退リスクを考えると別棟がよい。

※1 コンストラクションマネージャー（CMR）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種マネジメントの全部又は一部を行う業務。

※2 成果連動型民間委託契約方式(PFS)とは、委託事業において、その事業によって解決を目指す行政課題に対応した成果指標を設定し、委託に係る費用を、当該成果指標の改善状況に連動させる事業方式。

※3 快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次消費エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと。

サウンディング型市場調査について

3. サウンディングの結果(続き)

○その他の意見(続き)

- ・採算性の確保が困難な民間施設を導入する場合には、飲食店等の調理場や商品陳列場所以外は使用料の減免が必要である。
- ・南二日町は河川が近いいため防災拠点としては対策を講じる必要があり不利である。
- ・将来、余剰となった床面積は別用途で活用できるように建設時に工夫が必要である。
- ・行政機能がコンパクトに集約されたとしても、それをつなぐモビリティやIoT※1などの技術があれば、偏りのない市民サービスの提供が可能である。
- ・工事は市内業者と大手ゼネコンでJV※2を組むことが現実的である。

※1 様々なものがインターネットに接続され、情報交換をすることにより相互に制御する仕組み。それによるデジタル社会の実現を指す。

※2 建設企業が、単独で受注及び施工を行う通常の場合と異なり、複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体をいう。ジョイントベンチャー(共同企業体)

サウンディング型市場調査について

4. まとめ

○新庁舎の事業手法等について

(北田町)

- ・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、食堂等の必要最低に限定した上で、建設後すぐに市が買取り、事業者には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)

- ・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。

サウンディング型市場調査について

4. まとめ(続き)

○庁舎等の跡地の利活用について

(中心市街地)

- ・北田町、中央町、大社町は、意見にばらつきはあるものの、商業用としての市場性はあるが、規模や形状によって活用の幅が限られてしまうといった意見が多い。また、住宅用としての市場性を評価する意見も多くあった。
- ・市街地では1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があつていとの意見もあった。

(南二日町)

- ・南二日町は国道から乗り入れが可能であれば商業施設を中心に活用の幅は広がるが、一方で、比較的求めやすい戸建住宅が市場にある中で、市街地から離れた場所でのマンションは、市場性が高くないとの意見もあった。

(その他の敷地)

- ・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。

サウンディング型市場調査について

4. まとめ(続き)

○その他の意見について

- ・ 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。
- ・ 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等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。

今後のスケジュールについて

1. 市民意見の把握

市民が望む庁舎となるように、様々な手法によって市民意見を把握することに努めていく。

- ・ ワークショップの開催
- ・ (仮称) 三島市新庁舎整備検討委員会の設置
- ・ 広報、SNS等を活用した情報の発信や意見の把握
- ・ 議員説明会の実施 など

2. ワークショップの開催

新庁舎整備における基本構想・基本計画には、**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、ワークショップを開催する方針としている。

○ワークショップ参加者の構成

ワークショップ参加者は市民、各関係団体の推薦者、学生及び市職員の30人程度で構成することを考えている。なお、市民は前回の**市民会議参加者**から継続してワークショップへの**参加を希望する**方を募ることを考えており、市職員は35歳未満の**若手職員**から公募する予定としている。

○ワークショップのテーマ

- ・ 新庁舎整備の基本理念と必要な機能について
- ・ 新庁舎の整備場所について
- ・ 街中の賑わいにつなげる跡地等の活用方法

3. (仮称)三島市新庁舎整備検討委員会の設置

新庁舎整備における基本構想・基本計画の策定に必要な新庁舎整備の基本理念、庁舎に備えるべき施設・機能、庁舎の整備方法や建設候補地、三島市のまちづくりのなかで求められる庁舎のあり方などについて、**学術的及び専門的**な見地からの意見、**自治会、商工、福祉及び環境等に関連する公共的団体等**からの意見を伺うため、新庁舎整備検討委員会を設置する方針としている。

○委員会の構成

学識経験を有する方又は知識経験を有する方及び公共的団体等の推薦者10人程度で構成する予定としている。

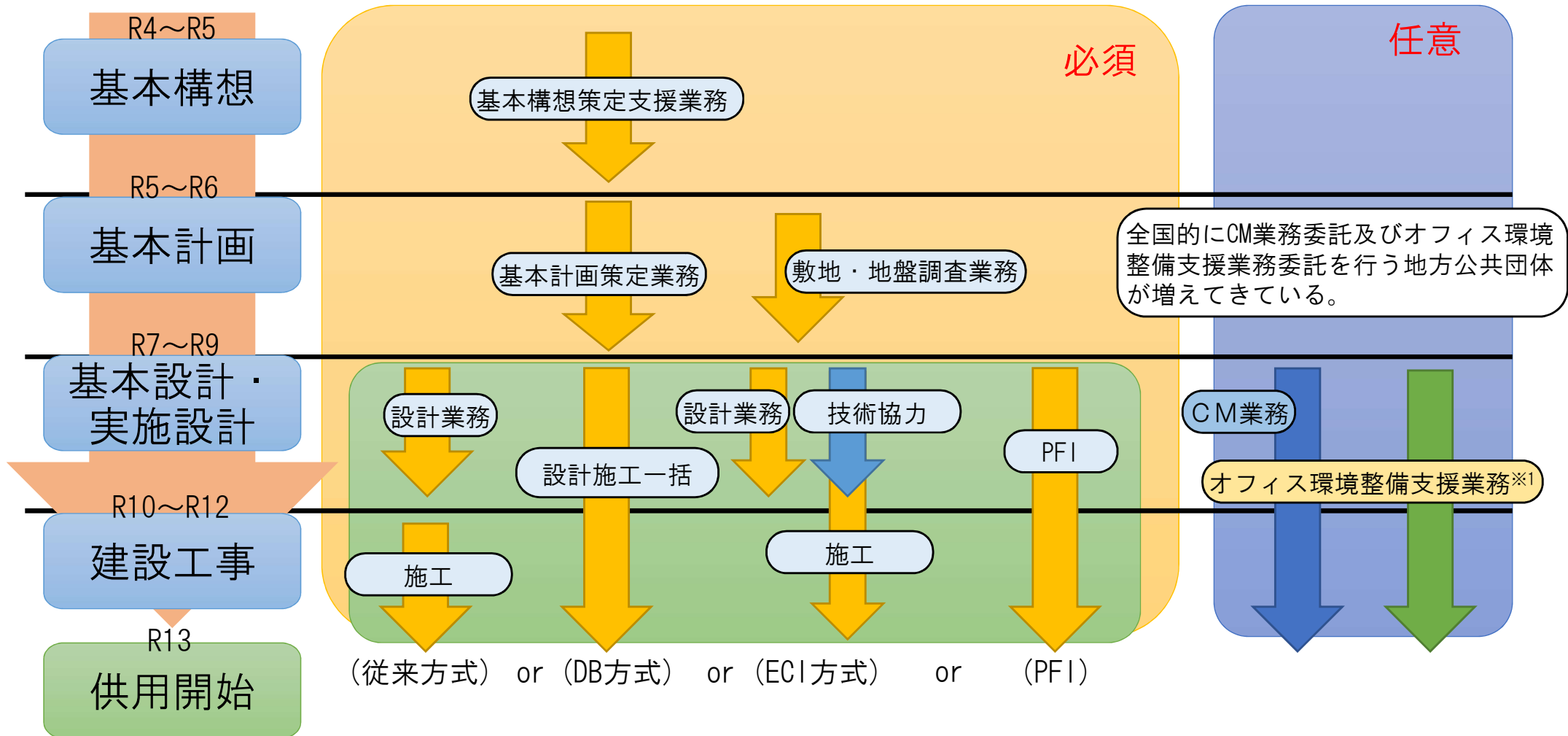
○委員会の検討事項

- ・ 現庁舎の現状及び問題点の把握に関すること。
- ・ 新庁舎整備の必要性に関すること。
- ・ 新庁舎の位置に関すること。
- ・ 新庁舎の機能及び規模に関すること。
- ・ 新庁舎整備の事業手法及び資金計画に関すること。
- ・ 新庁舎整備計画への市民の意見及び提案の反映に関すること。

今後のスケジュールについて

4. 基本行程のイメージ

市民意見の把握に努めることで、基本構想の完成を目指し、この中で、確定した建設地についても明記することを想定している。



※1 執務室等のレイアウト、窓口レイアウト及びサイン計画の策定、また、文書量削減等に係る支援、什器整備に係る支援、効率的な移転計画の策定などの支援を行う業務

ご清聴ありがとうございました。