

第3回 三島市新庁舎整備検討委員会 会議資料

日時： 令和5年7月10日（月） 午前10時から

場所： 市役所本館3階 第1会議室

目次

1	現庁舎の歴史的背景について	1
2	新庁舎の基本理念について	3
3	駐車場整備の規模について	4
4	建設コストとライフサイクルコストについて	8
5	スマート・プランニングについて	12
6	新庁舎整備候補地の検証について	23
7	基本構想の検討スケジュールについて	26
8	第3回市民ワークショップの概要	27

1 現庁舎の歴史的背景について

1 庁舎の変遷について

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

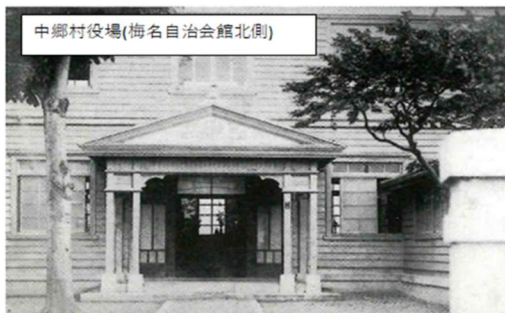
和暦	西暦	歴代	出来事
明治22年	1889年	初代	町村制の施行により三島町が発足する。庁舎は中央町にあった戸長役場を三島町役場として利用した。
時期不明	時期不明	二代目	中央町から北田町(現在地)へ庁舎が移転される。
明治37年	1904年	三代目	中央町へ新築し、移転される。
大正3年	1914年	四代目	南本町(社会福祉会館付近)にあった田方郡役所跡地へ移転される。
昭和7年	1932年	五代目	昭和5年の北伊豆震災により庁舎が被災した為、北田町(現在地)に庁舎を新築する。
昭和10年	1935年		北上村が三島町へ編入される。
昭和16年	1941年		三島町と錦田村が合併して三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



北上村役場(徳倉 青木橋東側)



錦田村役場(三島警察署東側)



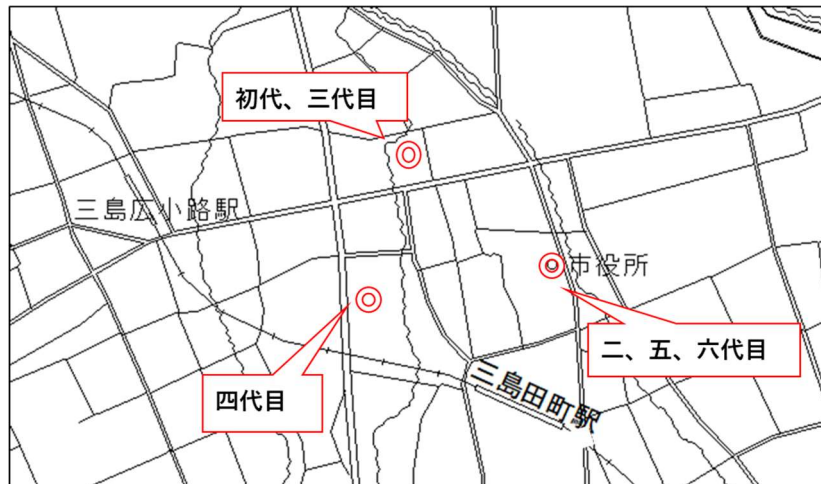
中郷村役場(梅名自治会館北側)



5代目三島町役場



6代目三島役所(現庁舎)



2 北田町(現在地)の歴史について

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

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

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



出典：三島市郷土資料館 編集発行

「みしま町」、「きたうえ村」、「にしきだ村」、「なかざと村」

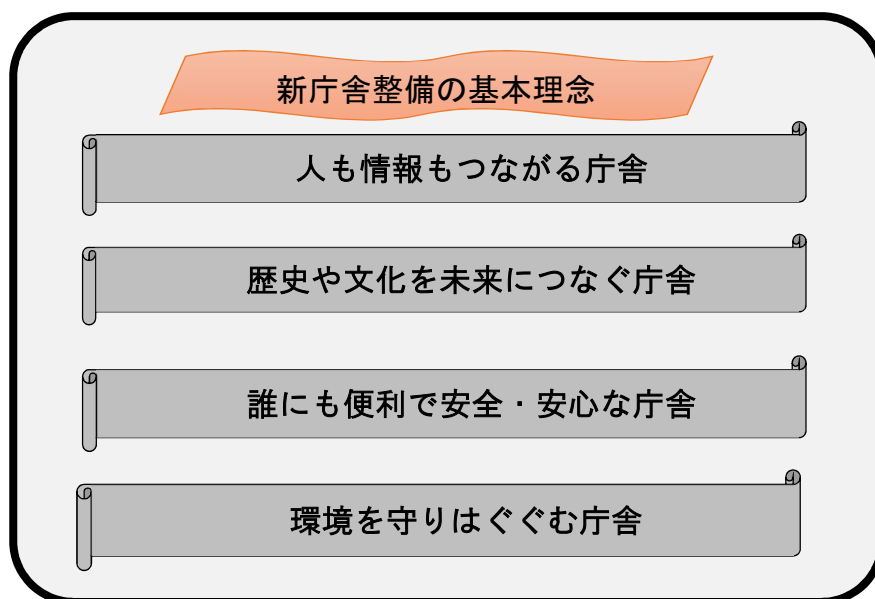
2 新庁舎の基本理念について

これまでに、ファシリティマネジメントの観点を踏まえて、庁舎の老朽化、狭隘化、分散化といった問題を改善することへの意見とあわせて、新庁舎整備の基本的な理念につながる意見をいただきました。

市民会議からは、新庁舎の理想像として、「歴史と未来の融合!」「全ての市民に配慮した利便性の高い世界に誇りを持てる庁舎」「デジタルとアナログの共存する庁舎」「すべての人が行きたいと思う市役所」「ココに行くと三島のすべてが分かる!!」といった理想像（キャッチフレーズ）をいただき、市民ワークショップでは、「文化、子ども、防災のためのスペース」「まちのコンシェルジュ機能」「防災や情報発信の場所」「わざわざ行きたくなる庁舎」「繋がりづくりや相談ができる場所」「手続きではなく相談事をする場所」「世代間の交流ができる場所」「まちの魅力を発信する場所」といった理想の庁舎像についての意見や、公共施設マネジメント検討委員会からは、「市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間整備」の検討について提言がありました。

また、第5次三島市総合計画の策定に当たり開催した市民未来会議では、残したいモノ・コトとして、「人と人とのつながり」というキーワードが意見の大半を占めことから、「つながりを力に変える」を第5次三島市総合計画の基本理念として定めており、将来都市像を「せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・みしま」と定めており、さらに、第3次環境基本計画では、「未来へつなぐ 自然豊かな 快適環境のまち 三島」を望ましい環境像として定め、「湧水がつくるせせらぎ、箱根西麓からまちなかに広がる緑さわやかな空気あふれる、自然豊かなまち「三島」住んでいる人や訪れる人、みんなが快適に過ごせるまちを協働・共創によって未来へとつないでいく」としています。

これらの意見や考え方をもとに、新庁舎整備の実現に向けた根幹となる考え方として次の4つを基本理念に定めます。



3 駐車場整備の規模について

1 自動車利用の現状

静岡県自動車保有台数調査によれば、三島市における自家用乗用車の車両1台当たりの人口は、県内5位と高く、1台の車両が支える人が多いことがわかります。また、1世帯当たりの自家用乗用車の車両数は県内で29位となっており、1世帯が持つ車両数が県平均と比べても少ないことがわかります。

また、自動車保有台数については、増減はあるものの減少傾向にあります。

一方で、市民アンケートによれば、市役所を訪れる際に最も利用する交通手段として74.5%の方が自家用車としており、来庁者の自動車ニーズが高いことがわかります。

表3-1 静岡州市町別自動車保有台数 ー人口・世帯比ー

令和4年4月1日現在

	保有総数 (台)	うち自家用 乗用車 (台)	うち二 輪・原 付 (台)	車両1台当たり人口(人)				1世帯当たり車両数(台)			
				保有 総数	順 位	自家 用乗 用車	順 位	自家 用乗 用車	順 位	二 輪・ 原付	順 位
県	3,132,047	2,216,856	355,110	1.15	-	1.62	-	1.48	-	0.24	-
三島市	79,162	58,665	9,943	1.35	2	1.82	5	1.26	29	0.21	27

(静岡県)

表3-2 年別自動車保有台数(平成29年~令和4年)

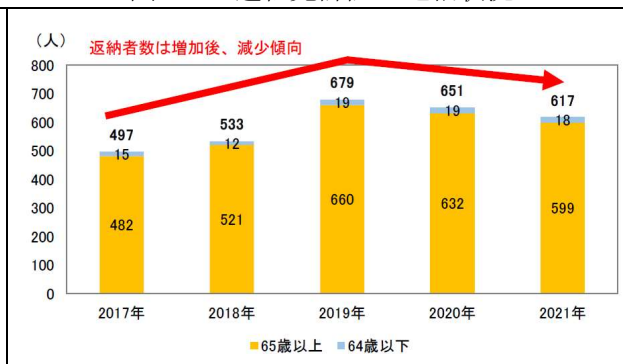
	自動車台数(台)					
	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	平成31年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)
県	3,146,649	3,145,817	3,143,126	3,136,141	3,136,260	3,132,047
三島市	80,186	79,959	79,731	79,533	79,579	79,162

(静岡県)

図3-1 運転免許証の保有状況

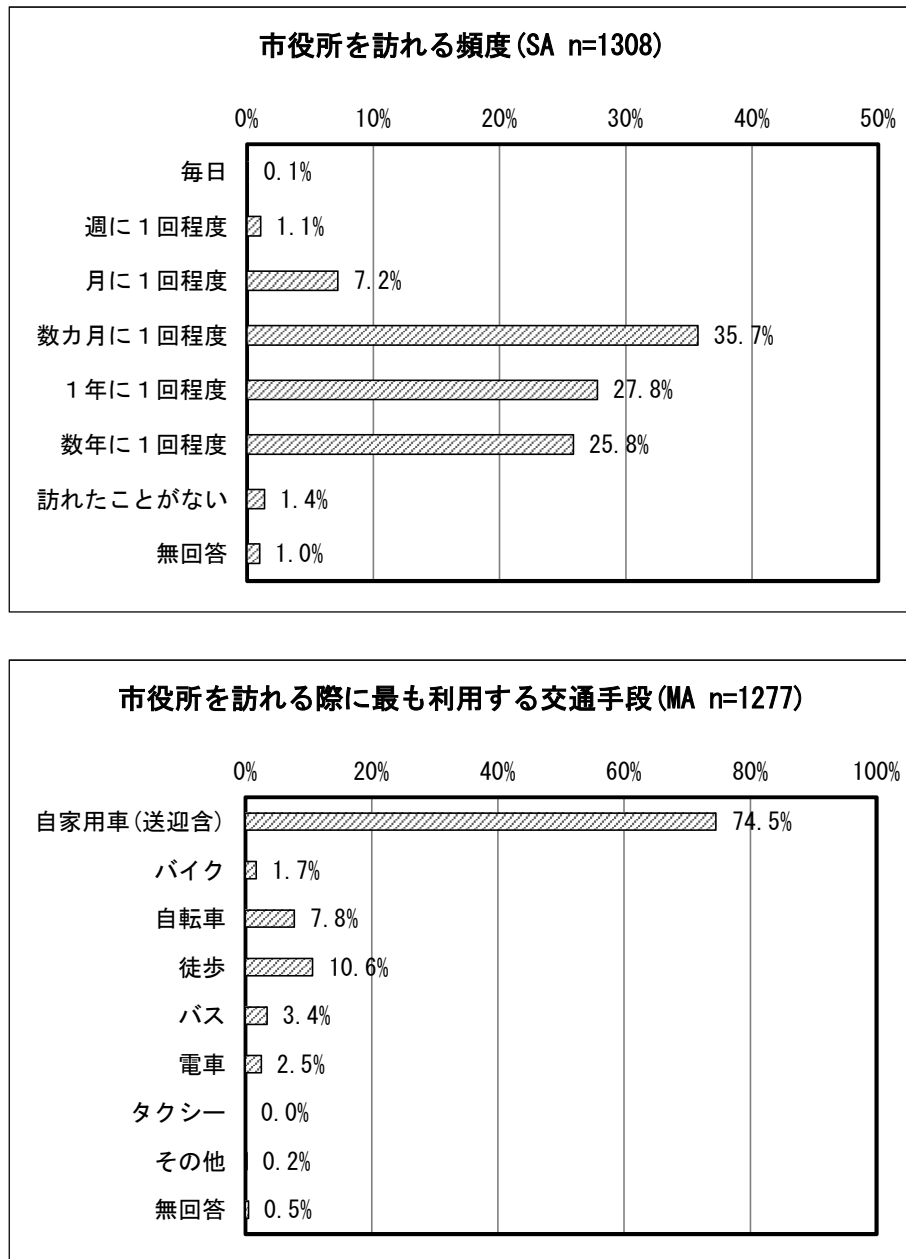


図3-2 運転免許証の返納状況



(三島市地域公共交通計画)

図 3-3 市民アンケート結果（抜粋）



2 駐車場整備の規模

現庁舎の駐車台数は表 3-3 のとおりですが、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）を参考に算定しています。

表3-3 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	その他施設	合計
来庁者	63	6	4	0	26	99
公用車等	30	9	4	54	27	124
合計	93	15	8	54	53	223

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、次の式で表されます。なお、将来を見据えた規模となるように、現在の人口(2023年5月31日現在)及び社人研ベースにおける令和47年度(2065年)の将来の人口推計を基に来庁者台数を算定します。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%を想定できるとされています。

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

表3-4 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	窓口	106,489	0.9%	64.36%	617
	窓口以外		0.6%		412
将来の人口	窓口	64,705	0.9%	64.36%	344
	窓口以外		0.6%		230

表3-5 三島市の自動車保有率

現在の人口 ^{※1}	106,489人	
上記の内18歳以上の人口 ^{※1}	91,155人	A
自動車保有台数 ^{※2}	58,665台	B
自動車保有率	64.36%	B/A*100 (%)

※1 三島市の統計(2023年5月31日現在)による数値

※2 令和4年静岡県自動車保有台数調査による三島市の自動車保有総数のうち自家用乗用車台数

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、次の式で表されます。ここで、集中度(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分と想定しています。

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

表3-6 来庁者台数の算定

区分		来庁者台数	集中度	平均滞留時間	必要駐車台数
現在の人口	窓口	617	30%	20分	62台
	窓口以外	412		60分	124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次表となります。

新庁舎整備における駐車場台数は、表3-7に示す現在人口による310台と将来人口による179台の平均 240台を目安として検討していきます。

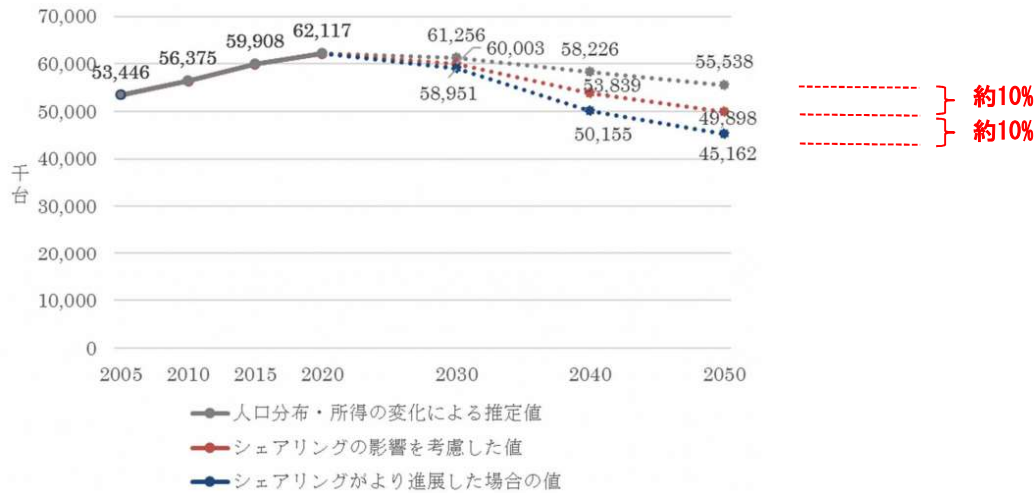
表3-7 来庁者駐車台数の比較

区分	現在の人口	将来の人口	現状(参考)
来庁者	186	104	99
公用車等	124	75	124
合計	310	179	223

※将来を見据えた公用車等台数については、人口割合に合わせて減少すると仮定

なお、地域住民のニーズに対応した次世代の移動サービスとして期待されるMaaSの導入が将来的に拡大した場合、シェアリングサービスの影響で約10%、さらに低速自動運転の普及によるさらなる進展の影響でさらに約10%自動車保有率が減少する可能性も考えられることから、目安としてさらに10台程度の駐車スペースを削減できる可能性はありますが、新たに乗降スペースの拡張等が必要となることも考えられるため、将来的な変化に対応できる状況を、供用開始の段階から事前に考慮して、この10台程度の駐車スペースは、将来の可変性に対応できるように検討を進めます。

図3-4 乗用車保有台数予測結果（全国）



自動車関連税制に関する税収シミュレーション等調査（東京都主税局）

4 建設コストとライフサイクルコストについて

1 建設コストの算定

前回提示の配置計画①から⑥の概算事業費について、国土交通省から令和6年度版の予算単価の公表があったことから改めて算定をしました。

【前提条件】

- ・整備手法は新築で、規模は13,234㎡。
 - ・駐車台数は179台から310台の平均となる240台とする。
 - ・国土交通省大臣官房官庁営繕部新営予算単価(令和6年度版)等により算定。
- 【標準予算単価×13,234㎡】 + 【標準予算単価算出基準を用いた実情による加算】
- ・標準予算単価については、概算事業費の算定段階であることから一律の単価を採用。
 - ・標準予算単価算出基準を用いた実情による加算については、建物を分割して計画することを考慮し、トイレの個所数等に応じた高齢者・障害者施策や、受変電設備、自家発電設備、太陽光発電設備、共同受信、電話交換設備、エレベータ設備等に違いがある。
 - ・構内舗装については、敷地面積から建物建築面積の差を整備するものとして算出。
 - ・仮設庁舎は、想定規模により算出。
 - ・立体駐車場は、1台当たり(40㎡)×(必要台数)により算出。
 - ・解体工事費、付帯業務費は一律の単価を採用。
 - ・庁舎建設費、仮設庁舎建設費、立体駐車場建設費については、設計業務に係る費用を加算。
 - ・仮設庁舎、立体駐車場の位置は未設定。
 - ・物価上昇率は年間3%を考慮。
 - ・引越し費用等その他経費は未計上。

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2,280㎡から3,280㎡程度必要となることから、概算事業費は約113億4千万円から約127億4千万円となります。なお、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ります。

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りますが、浸水対策費がかかることから、概算事業費は、約102億5千万円から103億円となります。なお、配置計画によっては、サッカーグラウンド等の代替え施設を再整備する費用等が別途必要になります。

これらにより、両候補地の概算事業費には、約10億9千万円から約24億4千万円程度の差があります。

表4-1 最新【令和6年度予算単価による】概算事業費の比較(単位: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						
庁舎建設費	9,966,720	9,958,667	10,990,712	9,151,923	9,318,690	9,361,588
仮設庁舎建設費	145,789	414,217	145,789	1,161,094	0	0
立体駐車場建設費	911,405	1,061,828	1,287,310	971,588	0	0
浸水対策費	0	0	0	0	661,787	574,615
解体工事費	214,638	214,638	214,638	214,638	214,638	214,638
付帯業務費	102,531	102,531	102,531	102,531	102,531	102,531
用地費	0	43,254	0	0	0	0
概算事業費	11,341,083	11,795,135	12,740,980	11,601,774	10,297,646	10,253,372

表4-2 (参考) 前回【令和5年度予算単価による】概算事業費の比較 (単位：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						
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

この結果、令和5年度予算単価による概算事業費と、最新版の令和6年度予算単価による概算事業費では、北田町(現在地)で約7億6千万円から8億7千万円、南二日町で約7億8千万円から8億3千万円の増加となります。

表4-3 概算事業費の比較 (予算年度別) (単位：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						
令和5年度予算単価	10,584,346	11,008,053	11,869,861	10,834,341	9,520,836	9,425,896
令和6年度予算単価	<u>11,341,083</u>	<u>11,795,135</u>	<u>12,740,980</u>	<u>11,601,774</u>	<u>10,297,646</u>	<u>10,253,372</u>
差額	756,737	787,082	871,119	767,433	776,810	827,476

2. LCCの算定

建築物の生涯にかかるコスト(ライフサイクルコスト(以下、LCC))とは、建築物の建設に直接必要となる建設コスト、使用期間中の光熱水費や保険料等の運用コスト、維持管理や修繕等に係る保全コスト、建物取り壊し時に係る解体処分のコストを総計したものをいいます。

基本構想策定段階における配置計画ごとの概算LCCについて、国土交通省大臣官房官庁営繕部が監修した「平成31年版建築物のライフサイクルコスト(以下、LCC計算プログラム)(最新版)」をもとに、最新の建設コストを用いて次の条件で算定しました。

【前提条件】

- ・LCC計算プログラムにより算定。
- ・新庁舎の使用年数は80年とする。
- ・算定方式は床面積入力法とする。
- ・修繕等コストの算出に使用する外部足場の面積は建物の想定規模により計画ごと算定する。
- ・立体駐車場が必要な計画は立体駐車場のLCCも含む。
- ・建設コストは、設計コスト、新築コスト、工事監理コスト等のコストを指す。
- ・運用コストは、光熱水コスト、保険料等のコストを指す。
- ・保全コストは、維持管理コスト、修繕等コスト等のコストを指す。
- ・解体処分コストは、解体コスト、廃棄処分コスト等のコストを指す。
- ・修繕等コストは、分解整備費(設備機器のオーバーホール)、修繕費、更新費のコストを指す。
- ・修繕費とは、建築物の機能・性能を実用上支障のない状態まで回復させるコストを指す(ただ

し、分解整備費、更新費は除く)。

- ・更新費とは、建築部分の全面的な取り換え、設備機器・部材全体の取り換えのコストを指す。
- ・物価上昇率は年間3%を考慮。
- ・仮設庁舎費は含まない。
- ・土地の売却収入や用地の取得費は含まない。
- ・引っ越し費用等その他経費は含まない。

北田町（現在地）においては、棟の分割や高層化による建設コストの他、駐車場の立体化による運用コスト及び保全コストの影響により、概算 LCC は約 393 億 4 千万円から約 431 億 3 千万円となります。

南二日町広場においては、棟の分割や高層化、駐車場の立体化が不要になることから、概算 LCC は約 345 億 5 千万円から約 345 億 9 千万円となります。

これらを比較した結果、両候補地の概算事業費には、48 億 1 千万円から 85 億 4 千万円程度の差があることがわかります。また、同じ北田町（現在地）においては、4 つの配置計画で最大約 37 億 8 千万円の差があります。南二日町広場については 2 つの配置計画はほぼ同程度となります。

表4-4 概算LCCの比較（単位：百万円）

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	11,195	11,338	12,595	10,441	10,298	10,254
運用コスト	3,870	3,970	4,120	3,910	3,301	3,301
保全コスト	23,986	24,590	25,579	24,207	20,319	20,319
解体処分コスト	787	808	838	795	671	671
合計	39,838	40,706	43,132	39,353	34,589	34,545

LCC は大きく分けて、建設コスト及び解体処分コストを合わせたイニシャルコストと、運用コスト及び保全コストを合わせたランニングコストに分けられます。

各配置計画の LCC 内訳比率の平均は以下のグラフのとおり、ランニングコストが全体の約 70% を占めていることから、LCC への影響はランニングコストによるものが大きいことがわかります。

図4-1 LCC内訳比率（算定値平均）



また LCC の内訳比率は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト」に掲載の大規模事務庁舎の参考値が図 4-2 となりますが、算定した図 4-1 値と近似していることが確認できます。

図4-2 LCC内訳比率（大規模事務庁舎参考値）



3 ライフサイクルCO2の算定

建築物が生涯にわたり排出する CO2 については、建築物の設計及び資材製造、建築を行う「建設時」、建物が使用される「運用時」、また、修繕、更新、解体を行う「修繕時」に大きく分類され、それぞれの段階で CO2 が排出されます。これら各段階で排出される CO2 を合計したものをライフサイクル CO2（以下、LCCO2）といいます。

LCCO2 については、建物の環境性能を評価し格付けする手法の一つである「CASSBEE」（建築環境総合性能評価システム）により算定することができますが、設計を行っていない基本構想策定段階で算定できる概算 LCCO2 では、検証項目において配置計画ごとに違いが生じなかったため、算定結果はいずれも同じ値となります。

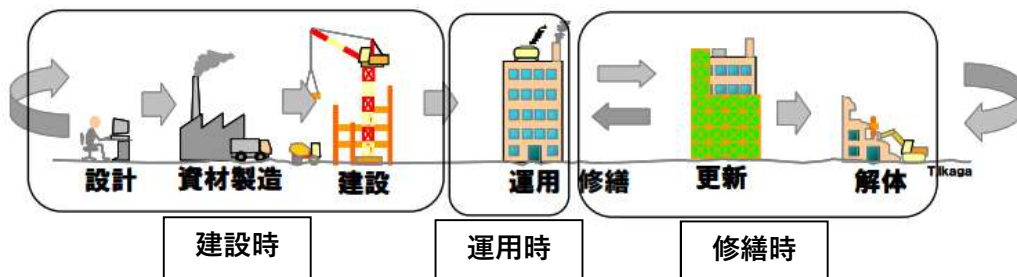
このことから、各配置計画を比較する資料とはなりませんでしたが、新庁舎整備事業を通じて排出される LCCO2 は、次の結果となります。

表 4-5 概算 LCCO2 の算定 (kg-CO₂/年 m²)

建設時	14.00	17%
運用時	52.64	64%
修繕時	16.21	18%
合計	82.85	100%

CO2 の排出量は運用時が全体の 64%を占めており、LCCO2 への影響は建物の運用時によるものが大きいことがわかります。

図4-3 LCCO2算定の各段階



運用時の CO2 の排出量を削減するには、太陽光などの再生可能エネルギーの導入が効果的と考えられますが、これら設備は一般的に、屋上や余剰敷地等に設置されることが多いため、敷地面積の広い南二日町での配置計画の方が比較的効果があるものと考えられますが、概算段階における算定では差はありませんでした。