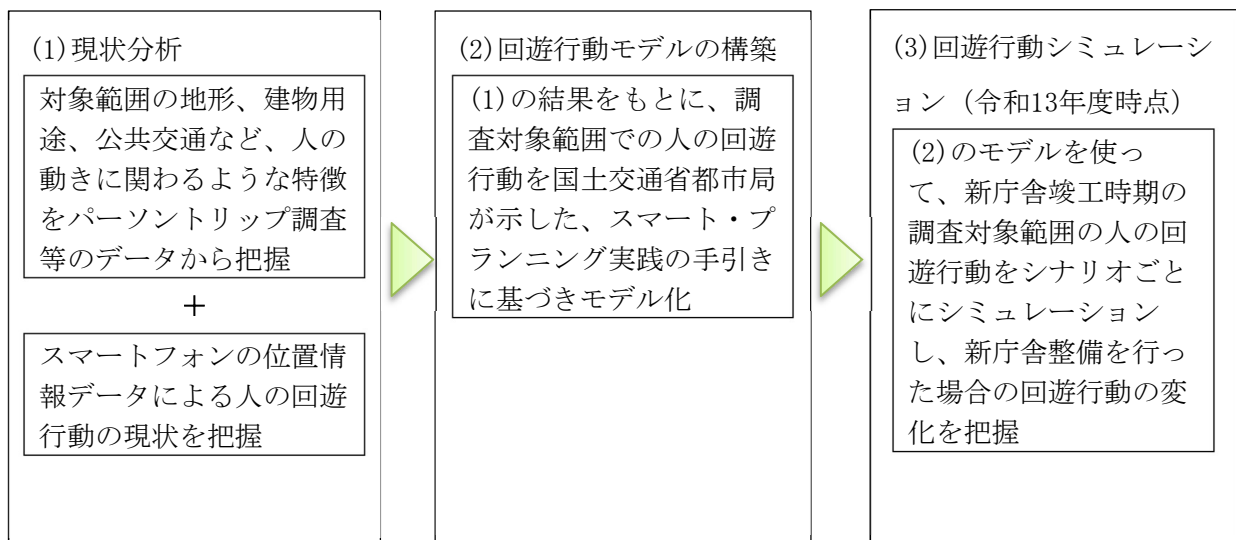


5 スマート・プランニングについて

1 スマート・プランニングの実施について

スマート・プランニングとは、個人単位の行動データをもとに、人の属性毎の行動特性を把握した上で、施設配置や歩行空間等を変化させたことによる歩行者の回遊行動をシミュレーションして、まちなかの施設配置や空間形成、交通対策等の検討につなげる新たな計画手法の一つです。

新庁舎整備に伴い生じる跡地等については、まちなかに新たな賑わいをもたらす有効活用が求められていることから、このスマート・プランニングの手法を用いて、新たな活用手法としてあげた住宅、商業、観光、公共の各施設の配置に応じて変化する回遊行動を客観的なデータにより分析をしました。



現状分析については、スマートフォンの位置情報データで取得した人流データの内、ユーザー数が豊富で、実測データの使用が可能である Agoop 社のデータを採用しました。

また、国土交通省都市局が示した、スマート・プランニング実践の手引きに基づいた回遊行動モデルを構築し、このモデルを用いて、想定したシナリオごとにシミュレーションを行い、回遊行動の変化を確認しました。

新たな活用手法の想定シナリオとしては、表 5-1 のとおり、新庁舎を整備せずに現庁舎のまま令和 13 年度を迎えたシナリオを S0 として、新庁舎を①または②に配置したものが S1 および S6 となります。また、それぞれ跡地となる敷地に、サウンディング型市場調査等から跡地等の活用手法として提案のあった、住宅、商業施設、観光施設、公共施設を配置したシナリオとして S2 から S5、S7 から S10 を想定しました。なお、④については、敷地規模が小さいことから住宅用途に限定してシミュレーションを行いました。また、まちなかりノベーション推進計画区域の回遊行動を中心にシミュレーションを行うとしたことから、歩行圏内ではない南二日町広場については、庁舎以外の

施設配置は行っていません。

なお、各施設の想定においては、敷地規模に応じて配置が可能と考えられる周辺の類似施設のデータを取り入れてシミュレーションを行っています。

表 5-1 活用手法想定シナリオ

		シナリオ番号										
		S0	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10
個別条件	①現庁舎（北田町）	現	庁	庁	庁	庁	庁		住	商	観	公
	②南二日町広場	グ	グ	グ	グ	グ	グ	庁	庁	庁	庁	庁
	③中央町別館・大社町別館・社会福祉会館	現		住	商	観	公		住	商	観	公
	④高齢者生きがいセンター・西地区コミュニティ防災センター	現		住	住	住	住		住	住	住	住
共通条件		令和13年度時点の予測 ・社人研の結果に基づく令和13年度時点の将来推計人口を反映(人口減を加味) ・三島駅南口東街区再開発事業の完了による影響を反映										

凡例 庁:庁舎 グ:グラウンド 現:現庁舎 住:住宅 商:商業施設 観:観光施設
公:公共的施設（交流施設）

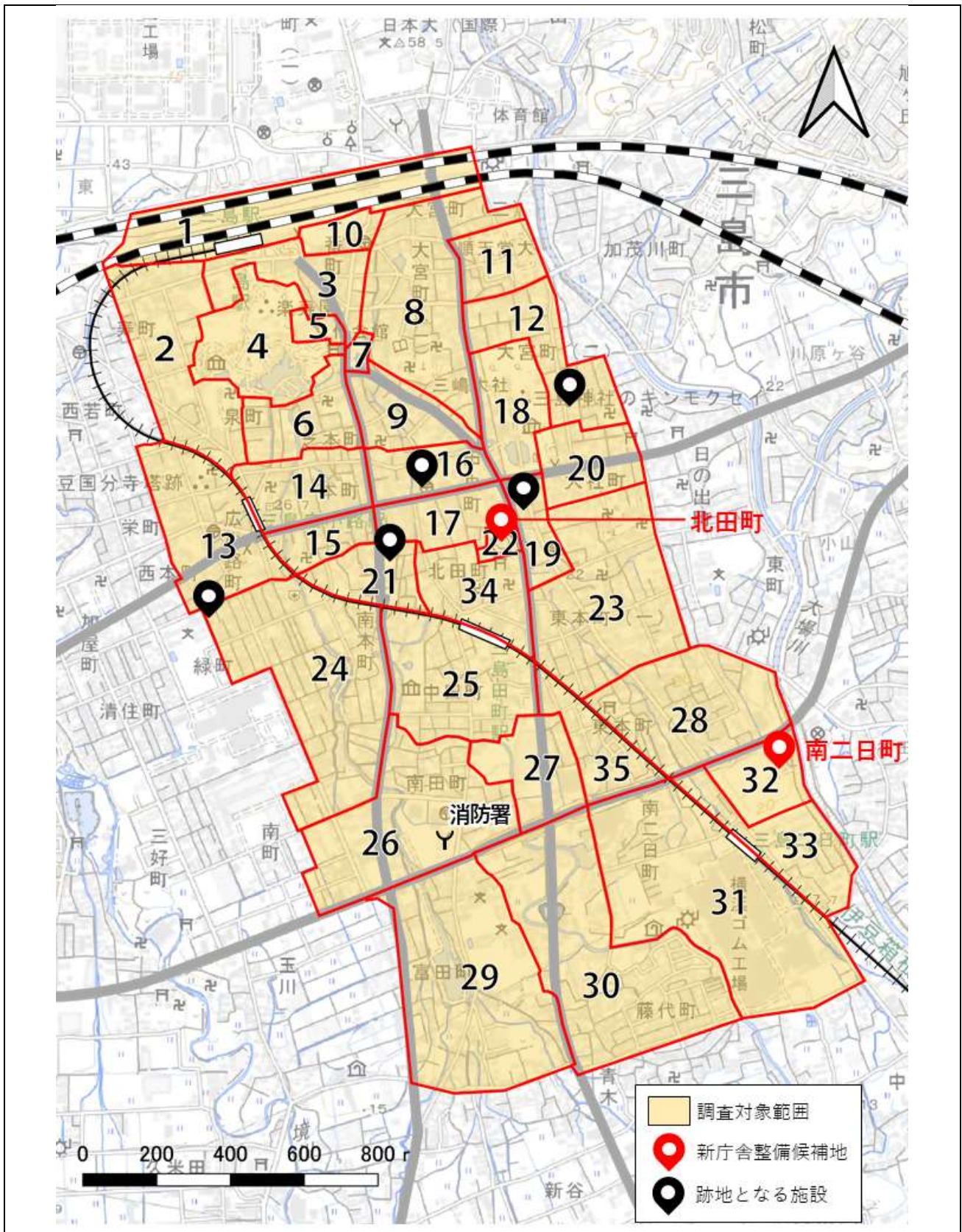
表 5-2 跡地ごとの用途別規模

跡地	本庁舎	中央町別館	大社町別館	社会福祉会館	高齢者生きがいセンター	西地区コミュニティ防災センター
所在地	北田町 4-47	中央町 5-5	大社町 1-10	南本町 20-30	大宮町 2-3-35	緑町 6-6
敷地面積	約 7,000 m ²	約 1,000 m ²	約 770 m ²	約 790 m ²	約 660 m ²	約 270 m ²
用途地域	近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率	80%	80%	80%	80%	60%	60%
容積率	200%	400%	200%	200%	200%	200%
想定導入用途別・回遊行動シミュレーションモデル反映上の条件						
住宅※ ¹	約 166 戸	約 48 戸	約 18 戸	約 19 戸	約 16 戸	約 6 戸
商業・観光・公共※ ²	約 14,000 m ²	約 4,000 m ²	約 1,540 m ²	約 1,580 m ²	—	—

※¹ 住戸数から入居者数を仮設（入居者数はPT調査の平均世帯人数に基づく）・住戸数は、最大容積率消化→95%、80 m²/戸（ファミリータイプ想定）で概算

※² 最大容積率消化した場合の面積（延床面積相当）

この11 (S0~S10) のシナリオについて、調査対象範囲を35ゾーンに区分してシミュレーションを行い、滞在回数増減と平均滞在時間増減、滞在増減エリアについて、平日と休日に分けて結果を整理しました。



2 シミュレーション結果

建替えをせずに現庁舎のまま令和13年度を迎えた場合のシナリオ0と比較して、各ゾーンにおける1か月間の平日及び休日の滞在回数の増減を表したものが表5-3及び表5-4となります。

表5-3 【平日】におけるゾーン別滞在回数の比較

番号	平日 名称	回数 シナリオ0	シナリオ0との差分									
			シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9	シナリオ10
1	三島駅	53,060	-1,071	-1,001	-851	173	-311	630	-314	-507	-1,349	-346
2	寿町・泉町	30,633	-531	667	1,523	-1,207	-1,655	647	543	-812	898	-140
3	駅前繁華街	57,098	-712	-1,090	-882	-374	-1,236	-941	1,130	-1,399	-1,937	-94
4	楽寿園	9,386	1,024	1,674	2,977	1,014	1,521	400	2,175	760	-94	1,139
5	ゆうゆうホール	5,725	878	-589	-779	-1,021	148	-189	696	-203	261	-276
6	源兵衛川	8,018	654	-170	176	70	82	149	380	455	-529	-576
7	白滝公園	3,200	2,149	980	2,022	762	1,770	1,528	604	1,010	2,604	1,424
8	蒔池公園	21,134	-779	781	1,019	774	2,226	607	1,820	1,594	238	694
9	桜川	8,161	140	485	152	349	303	43	202	-100	248	-263
10	再開発エリア	19,319	-339	677	916	792	-16	783	856	-59	1,678	550
11	順天堂大学	17,090	-382	-427	695	1,675	2,479	1,343	2,561	1,722	-79	1,693
12	シルバー人材センター	4,583	-580	-410	-513	-608	-563	-625	-331	-608	-518	-563
13	三島広小路駅西	29,442	-1,244	161	-616	-2,118	-1,750	-2,780	-513	-1,131	67	-991
14	三島広小路駅東（マックスバリュ）	20,388	1,129	-188	-37	529	-157	288	1,635	688	-572	464
15	三島広小路駅東（三石神社）	9,190	346	953	148	132	786	-14	511	652	723	350
16	中央町（中央町別館）	13,694	-303	-688	1,189	-516	66	342	-146	1,303	-97	109
17	中央町（みしまプラザホテル）	17,829	790	898	516	636	189	-271	578	-500	-0.12	-287
18	三嶋大社	10,036	-198	139	179	69	445	35	861	634	554	321
19	糸ひす参道	5,183	-455	-188	144	525	-104	-381	99	389	387	342
20	大社町北	5,274	-200	85	-237	59	73	-289	346	59	57	-193
21	社会福祉会館	8,825	-525	-711	-191	-361	-492	-855	-644	-91	-259	-582
22	市役所	6,238	14,770	15,167	14,144	14,344	14,657	-4,455	-5,696	741	-1,555	-2,560
23	大社町南	15,834	2,083	1,477	-282	837	107	767	1,210	464	663	1,166
24	南本町	26,254	576	-1,232	-323	2,015	-2,040	-540	1,189	-1,555	1,890	-1,463
25	中田町（佐野美術館）	23,300	-999	-615	-260	-54	-242	-512	-307	1,002	-171	-74
26	南田町	34,712	94	677	99	-195	240	248	1,200	169	300	609
27	イトーヨーカドー	77,739	115	6,113	1,967	287	1,442	2,481	2,030	1,752	4,248	1,780
28	東本町東	8,384	0	407	106	63	69	367	343	117	352	61
29	南小中学校	29,370	18	1,217	-30	412	-516	728	1,821	1,107	-319	311
30	青木	25,424	-109	109	49	23	372	372	538	110	-169	-110
31	横浜ゴム工場	32,921	233	-486	-296	891	1,634	957	1,365	1,339	1,582	1,450
32	南二日町広場	7,781	115	-516	-1,234	-1,154	1,004	14,267	16,443	15,335	15,211	16,890
33	南二日町	7,526	-309	-957	-712	-212	-853	434	-178	354	739	528
34	三島田町駅北	18,852	-112	-1,448	-691	111	-2,054	-1,119	-209	-1,549	-1,506	-1,666
35	東本町西	5,884	432	164	-109	762	155	673	803	768	1,760	290
	エリア全体	677,489	16,696	22,113	19,979	19,484	17,778	15,121	33,601	24,007	25,305	19,986

表5-4 【休日】におけるゾーン別滞在回数の比較

番号	休日 名称	回数 シナリオ0	シナリオ0との差分									
			シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9	シナリオ10
1	三島駅	16,970	82	-48	633	-523	-241	450	1,967	-309	800	365
2	寿町・泉町	12,424	505	-1,005	-843	-525	232	-845	-617	-486	-60	253
3	駅前繁華街	33,568	-227	763	-1,440	-46	-1,011	-369	1,547	-347	-188	-391
4	楽寿園	10,996	-296	-1,053	898	391	-174	391	3	1,078	439	367
5	ゆうゆうホール	1,810	484	59	-222	-235	-349	22	-186	-205	119	82
6	源兵衛川	6,570	-754	-706	-787	-946	-170	143	-587	-329	29	260
7	白滝公園	947	-190	319	347	269	1,083	-97	510	495	-133	553
8	蒔池公園	10,080	298	231	486	-229	857	1,319	-242	-300	-119	-119
9	桜川	4,263	657	-276	-157	-27	647	185	1,053	592	-116	-86
10	再開発エリア	14,752	-569	-820	547	-964	-656	110	-1,528	-260	-589	-648
11	順天堂大学	1,970	14	253	60	506	193	202	455	364	-306	-202
12	シルバー人材センター	2,269	-65	-39	275	-15	-59	-21	94	-15	-59	-59
13	三島広小路駅西	17,893	597	1,364	-602	145	1,054	267	-254	602	1,433	1,283
14	三島広小路駅東（マックスバリュ）	18,412	72	448	358	-1,195	231	843	266	488	1,268	1,490
15	三島広小路駅東（三石神社）	7,394	65	372	-550	-76	-329	-379	85	-361	-5	-299
16	中央町（中央町別館）	15,629	-123	749	851	3,876	-52	1,375	349	2,790	5,064	547
17	中央町（みしまプラザホテル）	11,848	-974	304	-108	1,030	-804	581	317	2,044	-382	-308
18	三嶋大社	14,228	-100	-271	-585	272	-558	-680	-226	508	-1,106	580
19	糸ひす参道	2,151	-46	-16	905	1,042	100	-46	29	905	1,042	100
20	大社町北	2,997	253	32	-34	44	29	700	435	393	256	679
21	社会福祉会館	2,245	-38	-64	891	1,120	66	93	10	891	1,075	148
22	市役所	496	2,406	2,414	2,407	2,407	2,407	-478	-496	8,088	9,678	776
23	大社町南	5,090	0	73	15	15	15	0	186	15	15	15
24	南本町	13,130	371	330	279	204	371	425	398	515	344	55
25	中田町（佐野美術館）	12,957	491	687	413	807	58	645	1,654	515	650	539
26	南田町	21,887	-69	163	86	-10	-53	493	347	43	36	57
27	イトーヨーカドー	54,405	1,155	1,166	1,076	1,595	154	2,079	1,790	715	796	470
28	東本町東	4,737	-89	-78	306	-77	-76	-101	643	-73	192	-77
29	南小中学校	15,885	-915	-479	879	-279	814	2,004	-738	993	991	2,547
30	青木	14,452	-570	773	-267	31	1,274	-189	537	1,398	611	1,444
31	横浜ゴム工場	13,297	-299	-913	527	354	-613	-4,199	-1,801	-4,633	-1,707	-3,476
32	南二日町広場	13,884	483	-1,145	1,834	749	369	-6,027	-6,027	-7,394	-5,180	-4,940
33	南二日町	2,851	622	-303	-787	-501	-140	311	520	-48	-104	484
34	三島田町駅北	9,163	-681	396	-190	2,260	-1,457	-368	857	3,530	-65	175
35	東本町西	3,222	13	541	-194	105	-434	355	750	-425	467	252
	エリア全体	394,869	2,564	3,759	7,308	11,695	1,693	-1,267	3,667	11,832	15,005	2,918

1 か月あたりの各滞在に対する滞在時間について、シナリオ 0 を基準に平日及び休日について増減を比較した結果が表 5-5 及び表 5-6 となります。

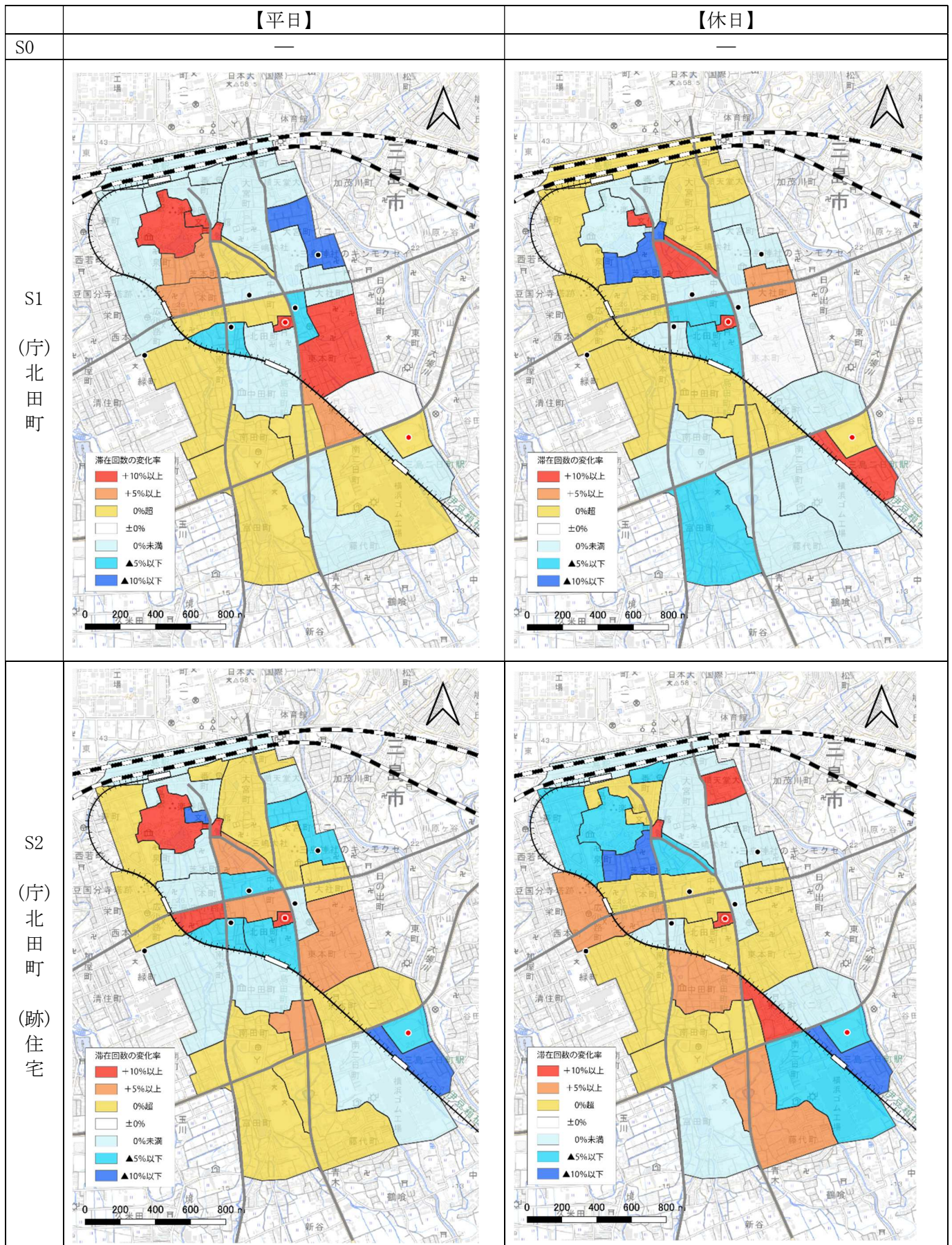
表5-5 【平日】におけるゾーン別平均滞在時間の比較

番号	名称	平日 平均滞在 時間(分)	シナリオ0との差分									
			シナリオ0	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9
1	三島駅	141	0.5	4.7	3.0	0.1	1.8	-0.6	1.6	2.6	3.0	2.1
2	寿町・泉町	184	5.6	-4.1	-1.0	5.6	7.1	-2.0	-0.1	0.6	0.6	2.6
3	駅前繁華街	153	1.1	0.3	-0.4	0.3	0.0	-0.1	0.1	1.9	2.0	-0.5
4	楽寿園	129	-6.1	-6.1	-8.0	-1.1	-7.7	-3.4	-10.4	-0.6	-0.4	-10.0
5	ゆうゆうホール	138	-16.1	0.0	14.2	1.0	-13.0	2.9	6.5	6.4	-9.9	-4.8
6	源兵衛川	182	-6.7	-1.2	-8.1	-1.8	1.5	-9.0	-2.2	-14.6	2.9	0.8
7	白滝公園	113	-9.0	2.0	-4.2	-3.2	-18.2	-10.0	6.5	13.1	-1.5	-12.7
8	菰池公園	156	-1.1	-7.7	-4.2	-4.8	-4.2	-2.4	-1.3	-2.3	0.0	-4.3
9	桜川	164	-4.6	-5.8	-7.4	-6.9	-6.4	-3.9	-3.8	-1.7	-8.3	2.6
10	再開発エリア	127	5.4	-6.1	-5.2	0.7	-3.5	0.2	2.5	-7.2	-7.0	-6.5
11	順天堂大学	235	5.4	6.4	-8.5	-0.5	-15.9	-6.7	-21.4	-6.3	2.9	-13.2
12	シルバー人材センター	194	-19.4	-18.4	-16.8	-19.3	-15.8	-19.4	-20.4	-19.3	-18.5	-17.9
13	三島広小路駅西	134	7.4	1.6	-1.0	1.8	-2.1	1.8	-1.2	3.3	-0.4	-2.3
14	三島広小路駅東(マックスバリュ)	138	-4.0	-0.5	5.0	0.1	-0.8	0.0	5.7	-3.8	-0.6	-5.2
15	三島広小路駅東(三石神社)	155	0.2	5.3	-1.9	-1.5	-5.5	0.7	-1.8	0.9	-5.2	-1.7
16	中央町(中央町別館)	148	5.9	5.9	2.4	7.1	-1.6	-0.2	6.1	10.3	4.0	5.1
17	中央町(みしまプラザホテル)	175	6.4	1.3	11.4	6.2	1.2	1.9	-4.4	2.1	0.8	0.0
18	三嶋大社	94	1.4	2.4	0.9	0.5	0.8	-0.4	1.6	0.3	0.9	2.7
19	あびす参道	161	-8.1	-11.3	-3.0	3.1	-8.3	-9.4	-14.3	-8.5	-10.6	-14.3
20	大社町北	201	-9.0	-10.8	-11.0	-12.3	-7.3	-10.9	-24.6	-15.2	-16.2	-13.9
21	社会福祉会館	122	-6.3	-2.5	-3.9	-3.8	0.5	-5.6	-2.6	-4.6	-4.6	-5.5
22	市役所	168	39.3	39.1	44.2	44.5	40.3	28.1	-15.7	-14.6	-20.2	-42.5
23	大社町南	119	-1.3	0.1	0.3	-1.3	-0.5	2.1	-2.6	0.1	-3.6	-3.3
24	南本町	161	-2.3	8.7	5.3	-5.7	7.1	4.9	4.0	6.8	-6.6	3.2
25	中田町(佐野美術館)	103	3.0	-0.4	0.3	-2.0	5.9	-1.3	0.4	5.8	1.3	2.2
26	南田町	179	-0.6	-0.1	0.5	2.0	-0.1	1.8	-0.6	3.1	-1.0	-0.5
27	イトーヨーカドー	105	0.2	2.0	3.0	-0.4	0.4	1.5	2.0	1.3	3.2	1.1
28	東本町東	119	0.0	8.8	-0.3	-0.2	-0.2	10.3	1.2	2.2	-0.9	0.2
29	南小中学校	153	1.8	-2.1	-0.1	0.5	1.4	-3.4	-2.6	-1.8	1.4	-0.1
30	青木	132	1.1	0.8	0.7	0.6	-0.6	-0.7	1.3	1.3	1.0	0.6
31	横浜ゴム工場	218	-0.3	3.6	0.9	-1.3	1.0	-4.5	-1.2	-3.8	-2.4	3.4
32	南二日町広場	153	-16.0	-13.4	-31.4	-15.6	-17.1	-37.6	36.7	42.3	31.2	30.4
33	南二日町	119	3.8	-9.0	0.0	-5.5	-7.2	14.1	-0.5	-11.2	11.0	1.0
34	三島田町駅北	154	3.7	0.5	-0.5	-3.5	2.2	0.8	-7.3	2.2	2.5	2.9
35	東本町西	170	-10.7	0.5	1.2	-16.6	-0.8	-13.0	-4.3	-2.9	-11.8	4.6
	エリア全体	148.87	1.74	1.41	1.45	1.30	1.07	0.65	0.52	1.60	0.43	0.19

表5-6 【休日】におけるゾーン別平均滞在時間の比較

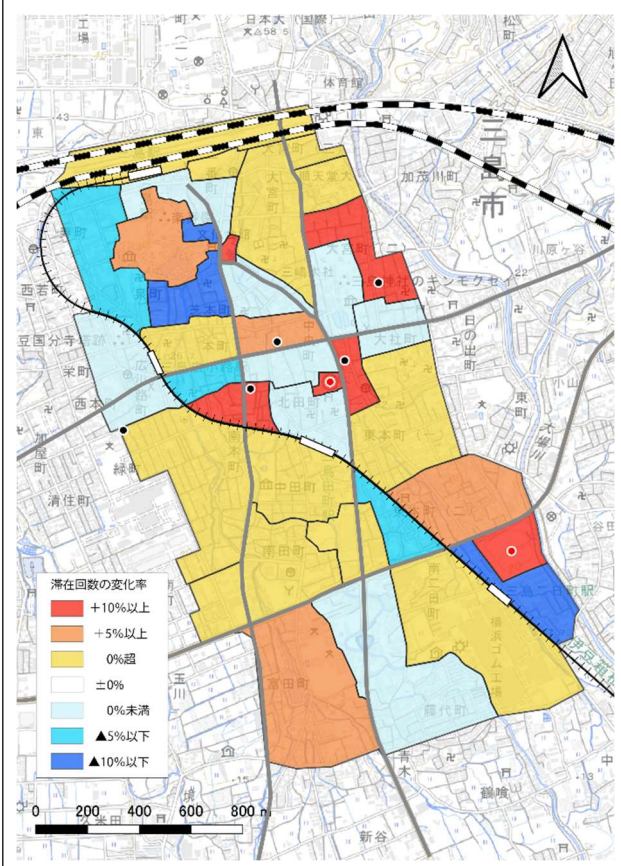
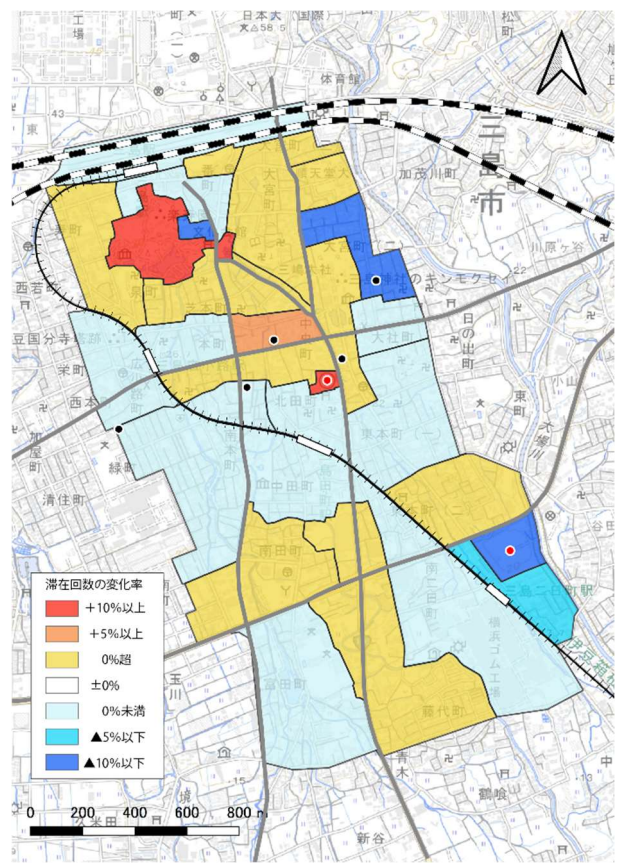
番号	名称	休日 平均滞在 時間(分)	シナリオ0との差分									
			シナリオ0	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9
1	三島駅	117	6.7	-3.6	-2.1	-2.0	-4.5	13.2	7.1	-3.0	-2.5	-2.5
2	寿町・泉町	120	-6.9	7.7	4.8	-2.4	-2.6	6.8	0.8	-1.7	-3.5	-4.6
3	駅前繁華街	124	-2.7	3.8	-1.3	1.9	11.4	0.2	-2.0	-3.6	-0.4	3.8
4	楽寿園	113	22.9	6.2	0.0	3.5	30.4	2.9	8.2	7.4	-11.6	30.4
5	ゆうゆうホール	95	60.4	-0.5	-4.9	1.1	34.9	-0.9	-6.9	19.8	8.8	17.3
6	源兵衛川	188	18.7	36.8	86.1	10.7	-3.2	10.2	-18.5	-31.8	-11.2	14.3
7	白滝公園	243	-32.5	-18.2	-2.4	150.5	-46.8	-8.2	-62.7	-35.3	-4.8	126.0
8	菰池公園	172	8.5	13.2	-27.5	-30.6	-31.3	-45.9	-12.4	10.1	7.7	-31.0
9	桜川	163	-24.9	2.5	15.8	4.4	57.9	-14.8	-6.1	1.3	15.4	33.9
10	再開発エリア	129	-9.4	-12.4	-14.2	-13.8	-14.5	-13.5	-6.3	-3.3	-1.7	5.4
11	順天堂大学	184	21.1	-9.6	16.2	-9.9	4.1	-8.5	-17.8	-13.9	29.7	28.1
12	シルバー人材センター	148	-0.2	-0.3	-11.2	-1.3	-0.2	-2.5	-3.4	-2.6	-0.2	-0.2
13	三島広小路駅西	159	-30.3	-45.7	-44.3	-22.3	-10.4	-24.1	-18.6	-30.7	-16.8	-19.2
14	三島広小路駅東(マックスバリュ)	123	-8.2	-7.3	28.7	-1.5	-0.5	1.6	15.8	14.8	12.2	0.4
15	三島広小路駅東(三石神社)	113	13.0	-3.9	8.2	-2.7	-1.5	-2.8	35.5	0.2	0.0	12.5
16	中央町(中央町別館)	135	-7.4	12.1	7.2	-11.5	12.8	14.6	-16.2	19.6	-7.7	5.9
17	中央町(みしまプラザホテル)	180	-15.8	8.2	-16.9	-23.4	34.0	-2.2	-20.9	-16.1	-15.7	-13.3
18	三嶋大社	85	7.7	-9.8	-11.1	-5.4	-5.9	-15.4	9.7	-11.3	-7.9	-8.2
19	あびす参道	79	0.8	0.5	14.6	9.0	2.1	0.8	0.2	14.6	9.0	2.1
20	大社町北	110	3.7	7.7	13.5	3.4	6.1	1.8	7.8	-6.3	4.4	-0.6
21	社会福祉会館	152	-6.2	-5.8	-3.1	-8.9	-5.4	-6.2	-6.3	-3.1	-10.5	-0.7
22	市役所	86	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	-5.7	-85.9	-2.2	-3.9	-0.6
23	大社町南	125	0.0	-0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.5	0.0	0.0	0.0
24	南本町	102	0.1	3.6	0.2	-0.5	1.0	-1.4	2.7	-1.7	-1.1	-0.1
25	中田町(佐野美術館)	117	3.5	1.1	0.4	-2.9	-2.0	-2.9	-3.7	1.2	-4.0	-2.9
26	南田町	106	1.5	1.8	0.3	0.1	1.7	0.1	1.4	2.3	1.2	0.6
27	イトーヨーカドー	104	0.9	0.5	3.5	0.0	1.4	-1.0	1.8	-0.4	-0.2	4.2
28	東本町東	104	-1.1	-1.6	-5.0	-0.3	-2.4	2.3	28.2	-2.4	-3.3	-1.5
29	南小中学校	114	-3.4	-6.4	-9.2	-2.9	-7.7	-9.4	-4.2	-6.3	-13.2	8.6
30	青木	108	-1.1	-5.2	-0.5	-1.8	-4.4	4.2	-2.2	17.1	8.9	-8.4
31	横浜ゴム工場	142	-3.6	16.9	24.5	37.0	34.6	56.9	25.6	69.7	80.8	1.0
32	南二日町広場	148	-30.0	-26.2	-14.3	8.2	-22.6	-15.5	-2.3	8.3	-7.5	-24.3
33	南二日町	154	25.3	-4.8	0.0	-0.9	-11.4	17.5	-30.8	44.0	124.4	43.8
34	三島田町駅北	127	-2.6	-8.6	25.3	27.8	-4.7	-10.2	44.0	-27.3	-8.8	4.1
35	東本町西	222	-20.8	-40.9	-28.1	-41.8	25.4	-12.6	-34.2	-4.8	-35.6	39.1
	エリア全体	125.18	-2.68	-2.42	-0.27	-1.40	1.58	-2.03	0.41	-1.22	-0.87	0.86

各ゾーンの滞在回数の増減変化率を色分けしたものが次の各図となります。

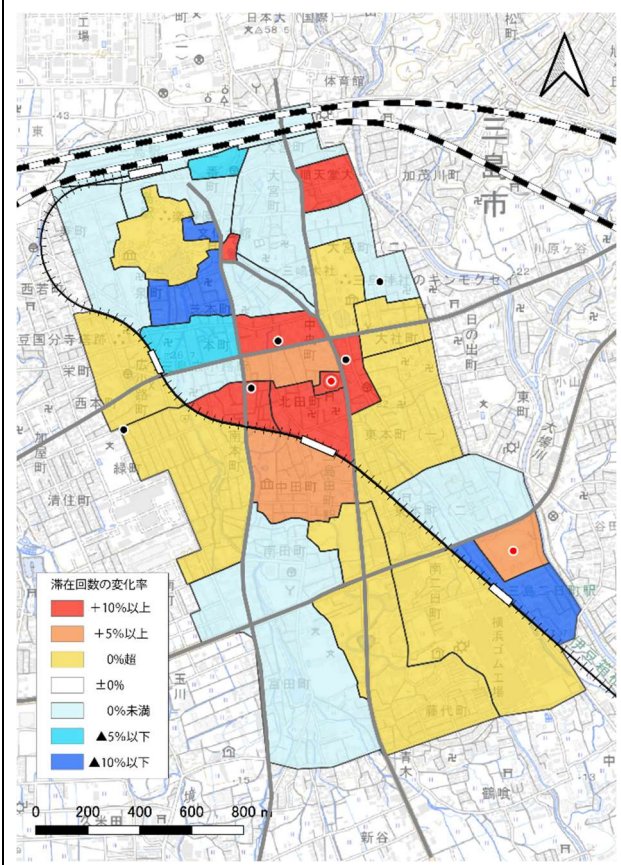
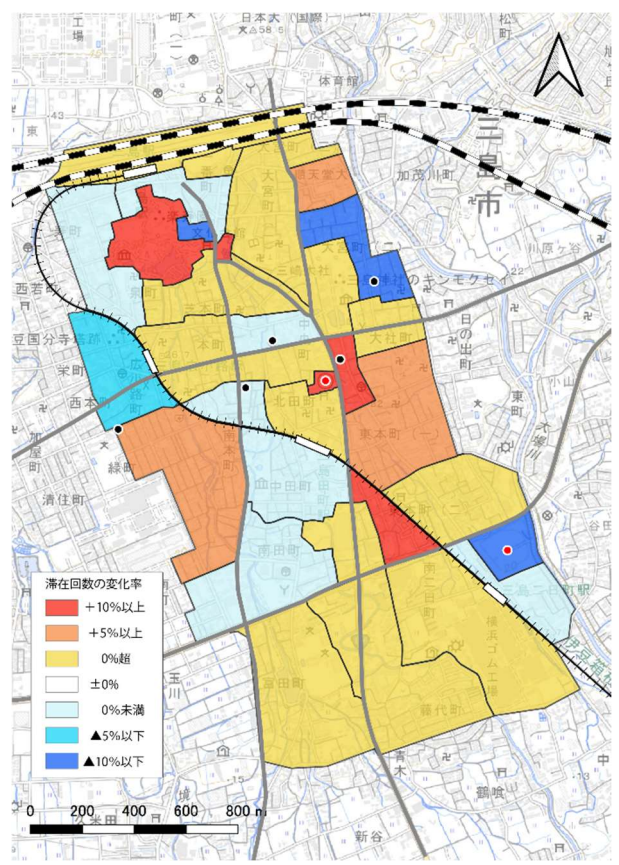


【平日】 【休日】

S3
(庁)北田町
(跡)商業



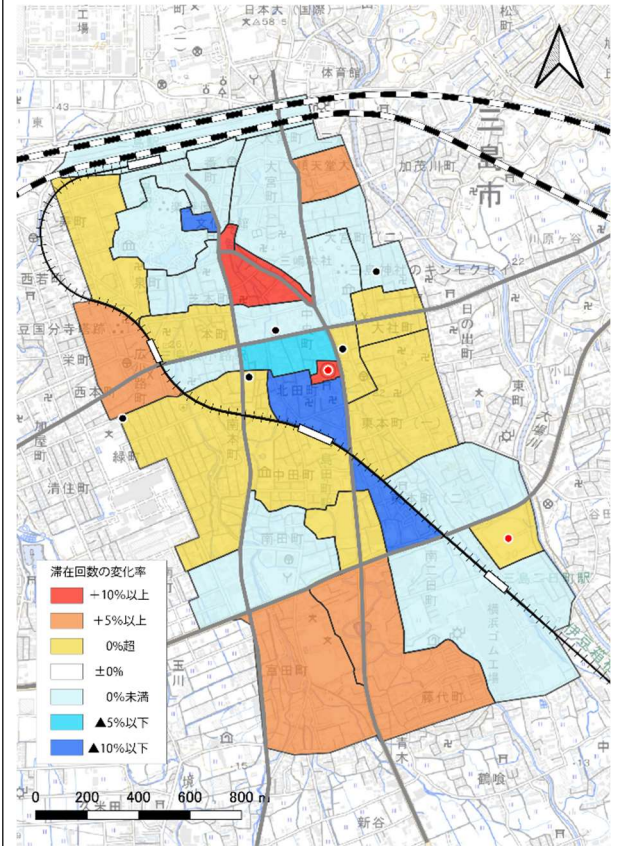
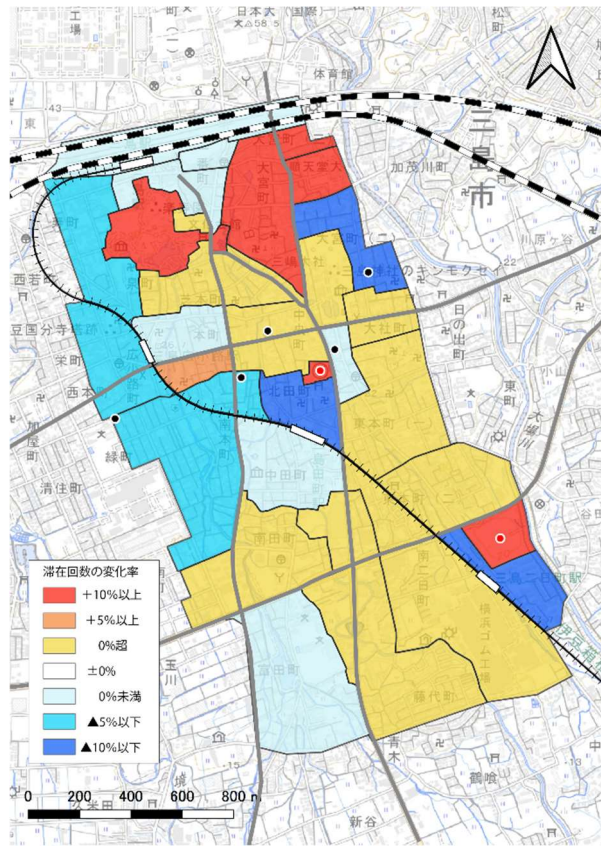
S4
(庁)北田町
(跡)観光



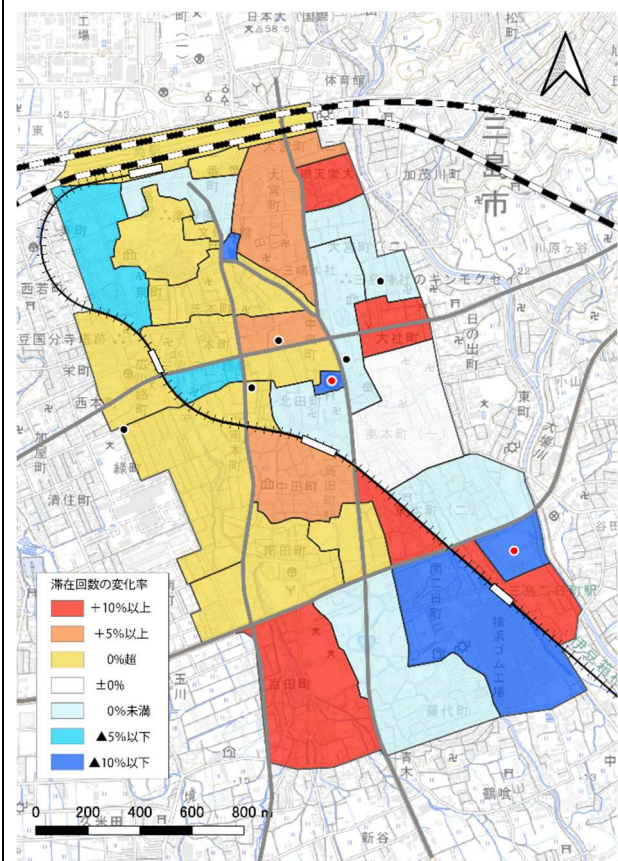
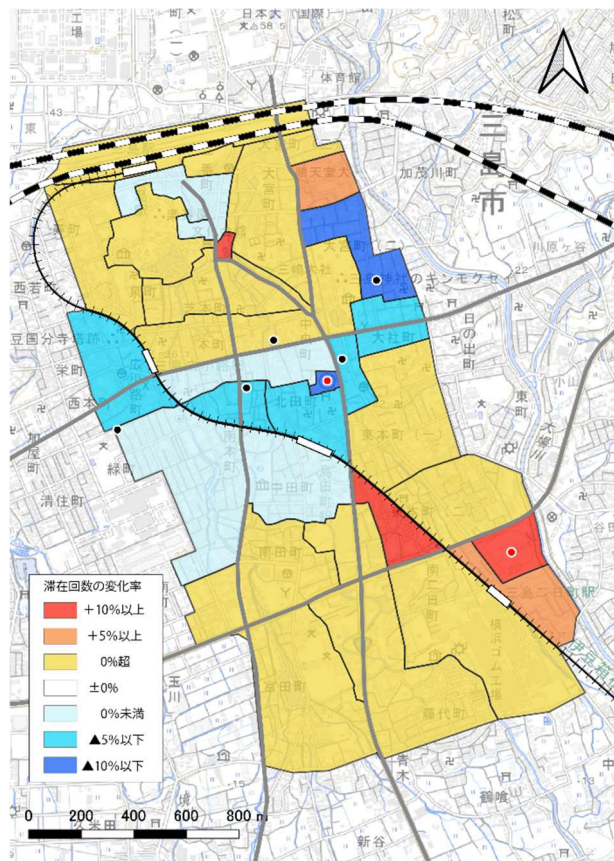
【平日】

【休日】

S5
(庁)北田町
(跡)公共



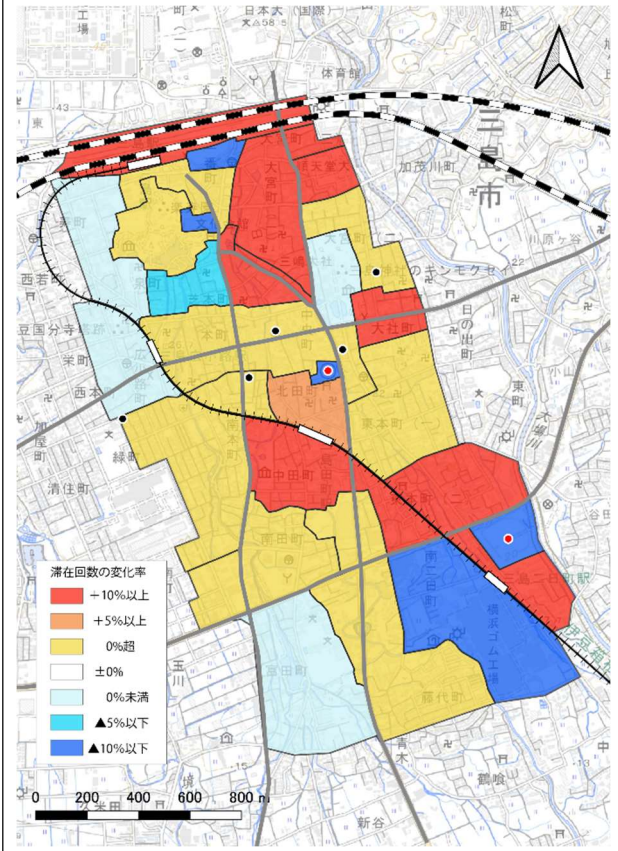
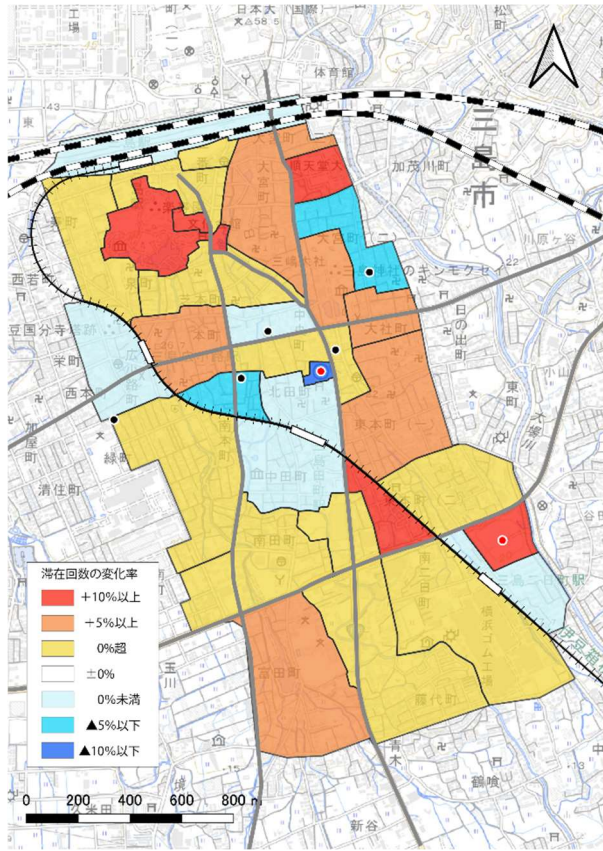
S6
(庁)南二日町



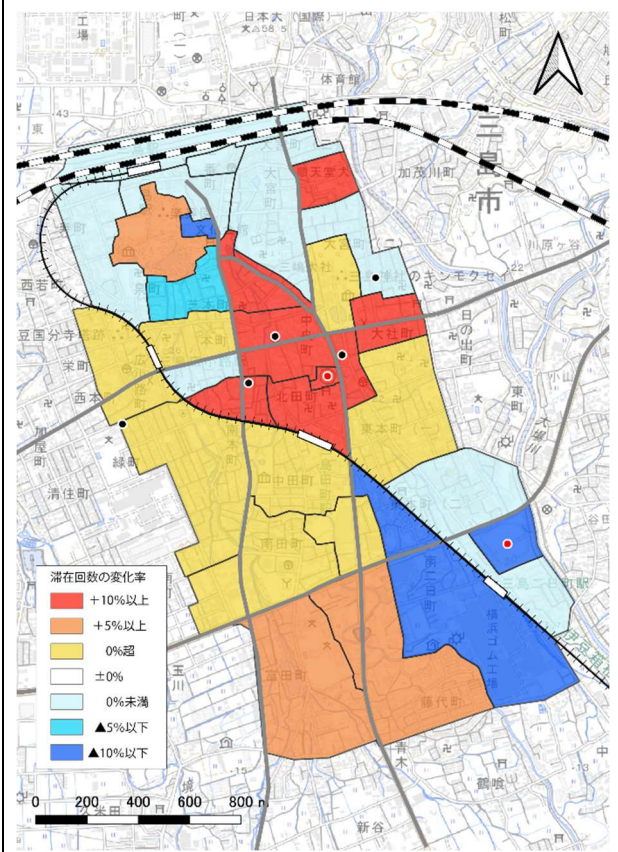
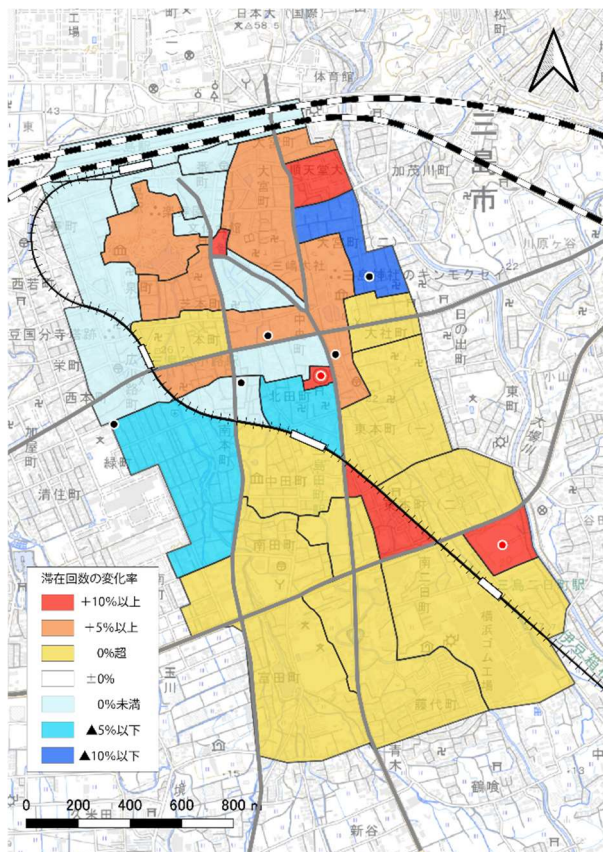
【平日】

【休日】

S7
(庁)南二日町
(跡)住宅



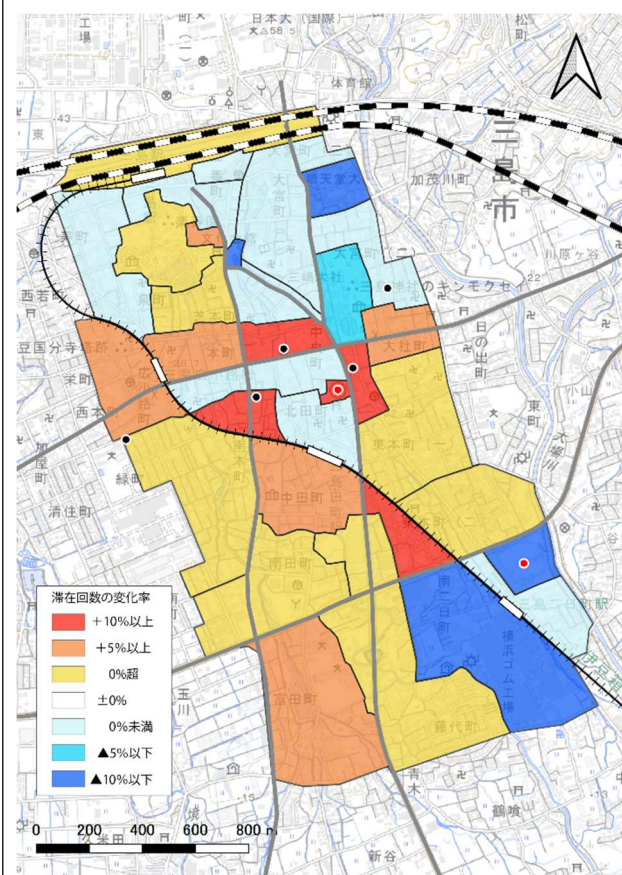
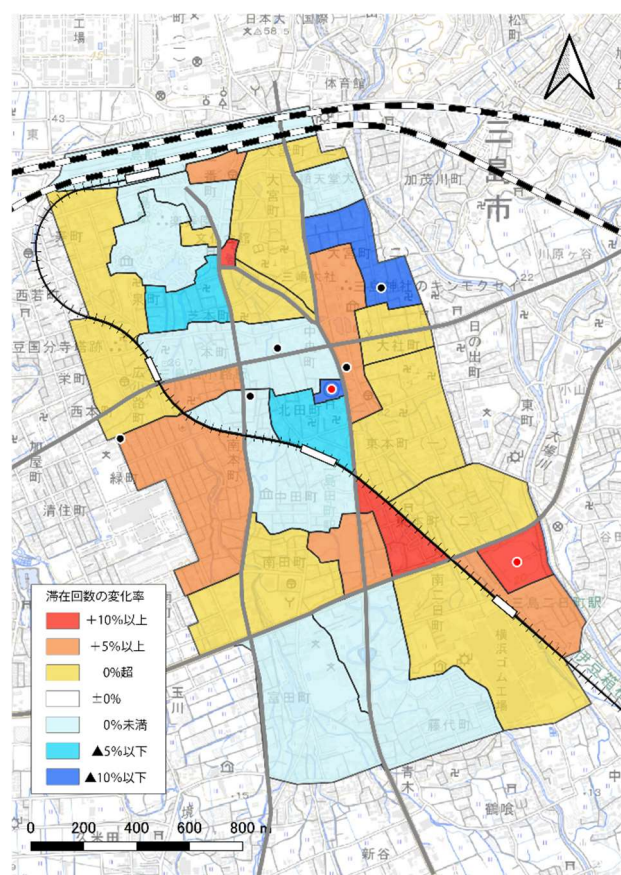
S8
(庁)南二日町
(跡)商業



【平日】

【休日】

S9
(庁)南二日町
(跡)観光



S10
(庁)南二日町
(跡)公共

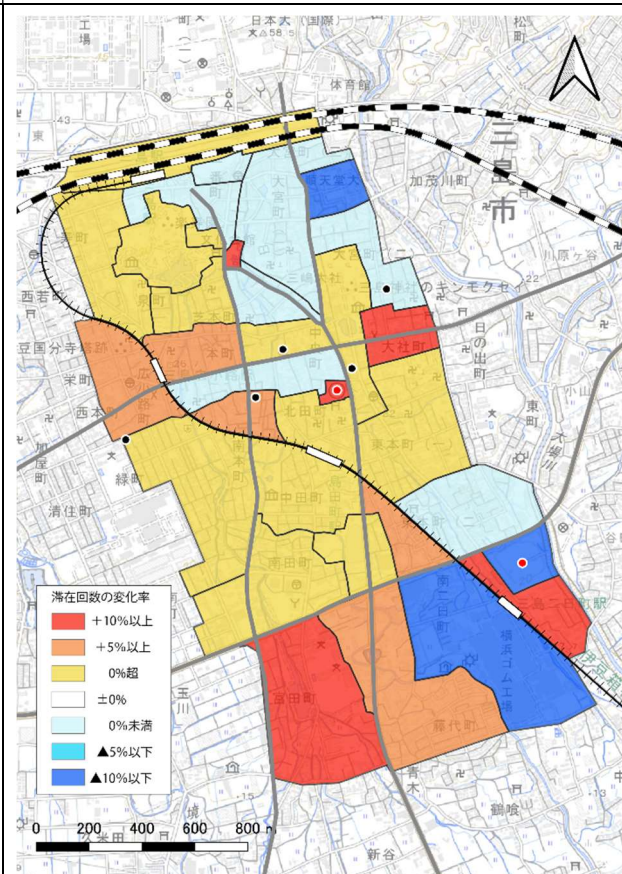
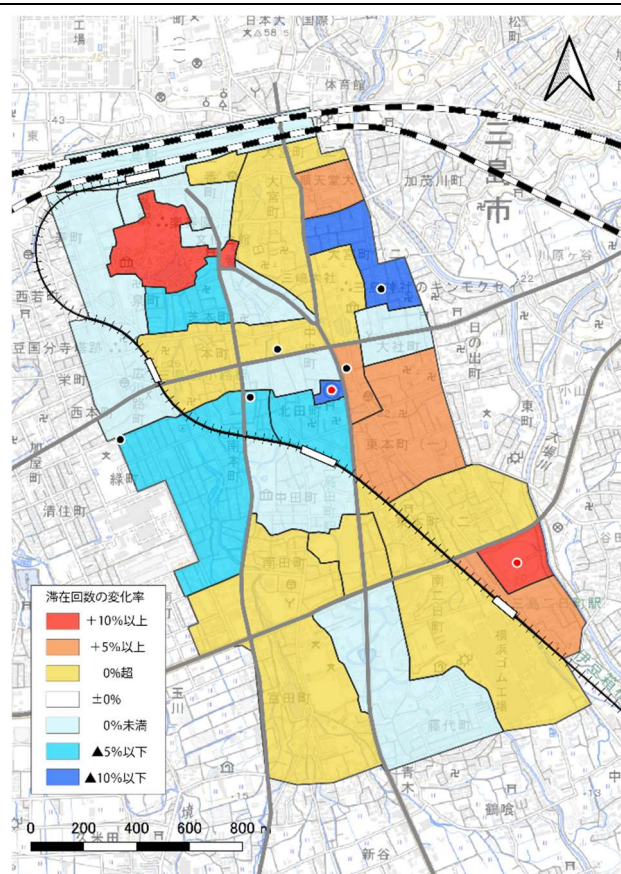


表5-7 調査対象範囲（35ゾーン）全体の回遊行動の比較

			【平日】				【休日】			
	庁舎	跡地活用	滞在回数増減 (回)	平均滞在時間 増減 (分/回)	滞在増加 ゾーン (箇所)	滞在減少 ゾーン (箇所)	滞在回数増減 (回)	平均滞在時間 増減 (分/回)	滞在増加 ゾーン (箇所)	滞在減少 ゾーン (箇所)
S0	新庁舎整備なし (現庁舎のまま)		±0	±0	0	0	±0	±0	0	0
S1	新庁舎を北田町に整備	未設定	+16,696 (+2.5%)	+1.73	17	17	+2,564 (+0.6%)	▲2.66	17	17
S2		住宅	+22,113 (+3.3%)	+1.41	19	16	+3,759 (+1.0%)	▲2.43	19	16
S3		商業	+19,979 (+2.9%)	+1.45	18	17	+7,308 (+1.9%)	▲0.25	21	14
S4		観光	+19,484 (+2.9%)	+1.3	24	11	+11,695 (+3.0%)	▲1.40	20	15
S5		公共	+17,778 (+2.6%)	+1.08	21	14	+1,693 (+0.4%)	+1.60	17	18
S6	新庁舎を南二日町に整備	未設定	+15,121 (+2.2%)	+0.65	22	13	▲1,267 (▲0.3%)	▲2.03	21	13
S7		住宅	+33,601 (+5.0%)	+0.52	26	9	+3,667 (+0.9%)	+0.41	25	10
S8		商業	+24,007 (+3.5%)	+1.60	23	12	+11,832 (+3.0%)	▲1.24	21	14
S9		観光	+25,305 (+3.7%)	+0.42	20	14	+15,005 (+3.8%)	▲0.88	20	15
S10		公共	+19,986 (+2.9%)	+0.19	19	16	+2,918 (+0.7%)	+0.86	24	11

※滞在回数に変化のないゾーン数については、滞在増加ゾーン及び滞在減少ゾーンのいずれにも含めていない。

今回のスマート・プランニングの結果は(株)Agoopの流動人口データをもとに作成しています

6 新庁舎整備候補地の検証について

候補地ごとに「①配置計画」や「②概算事業費」「③導入する事業手法」「④利便施設の複合化の規模」「⑤まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用」「⑥周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価」「⑦サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性」「⑧災害時の受援体制」を検証し、次の表にまとめました。

	北田町（現在地）	南二日町広場
①配置計画の観点	<ul style="list-style-type: none"> 棟の分割・高層化により、工事中に既存施設の利用が可能であれば、仮設庁舎の規模を縮小できるが、工事エリアの確保と庁舎機能の維持が大きな課題。 太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、屋上面積や余剰空間が手狭であることから導入は小規模になる。 駐車場は、目安の駐車台数を平置きで確保することが困難で、同一敷地の場合には立体化が必要。 <u>敷地内で駐車場の確保が難しい場合、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。</u> 利便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、より広い敷地確保が効果的。 高層の場合、災害時にライフラインが途絶えた際に、建物上層部の継続使用が困難になる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の余裕から、計画の自由度が高く、駐車場の確保や利便施設の複合化も容易となり、仮設庁舎は不要。 用途地域が第1種住居地域の部分については、敷地形態によっては用途地域の変更等が必要。 太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、屋上面積や余剰空間に比較的余裕があることから効果が期待できる。 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。 千年に1度の最大規模における洪水浸水想定区域にあり、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が必要。 <u>借地部分への構造物の築造は極力避けるべきである。</u>
②概算事業費の観点	<ul style="list-style-type: none"> 仮設庁舎や立体駐車場は必要だが、規模を抑えることで、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<u>約113億4千万円から約127億4千万円</u>になるものと見込んでいる。 <u>仮設庁舎への引っ越しが必要となる。</u> 引っ越しに係る費用や、<u>オフィス家具、OA機器設置</u>、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。 <u>概算LCCについては、建設コストの他、棟の分割や高層化、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、約393億4千万円から約431億3千万円となる。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設の解体や付帯業務費を加えた概算事業費は、<u>約102億5千万円から約103億円</u>になるものと見込んでいる。 引っ越しに係る費用や、<u>オフィス家具、OA機器設置</u>、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。 <u>概算LCCについては、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、約345億5千万円から約345億9千万円となる。</u>

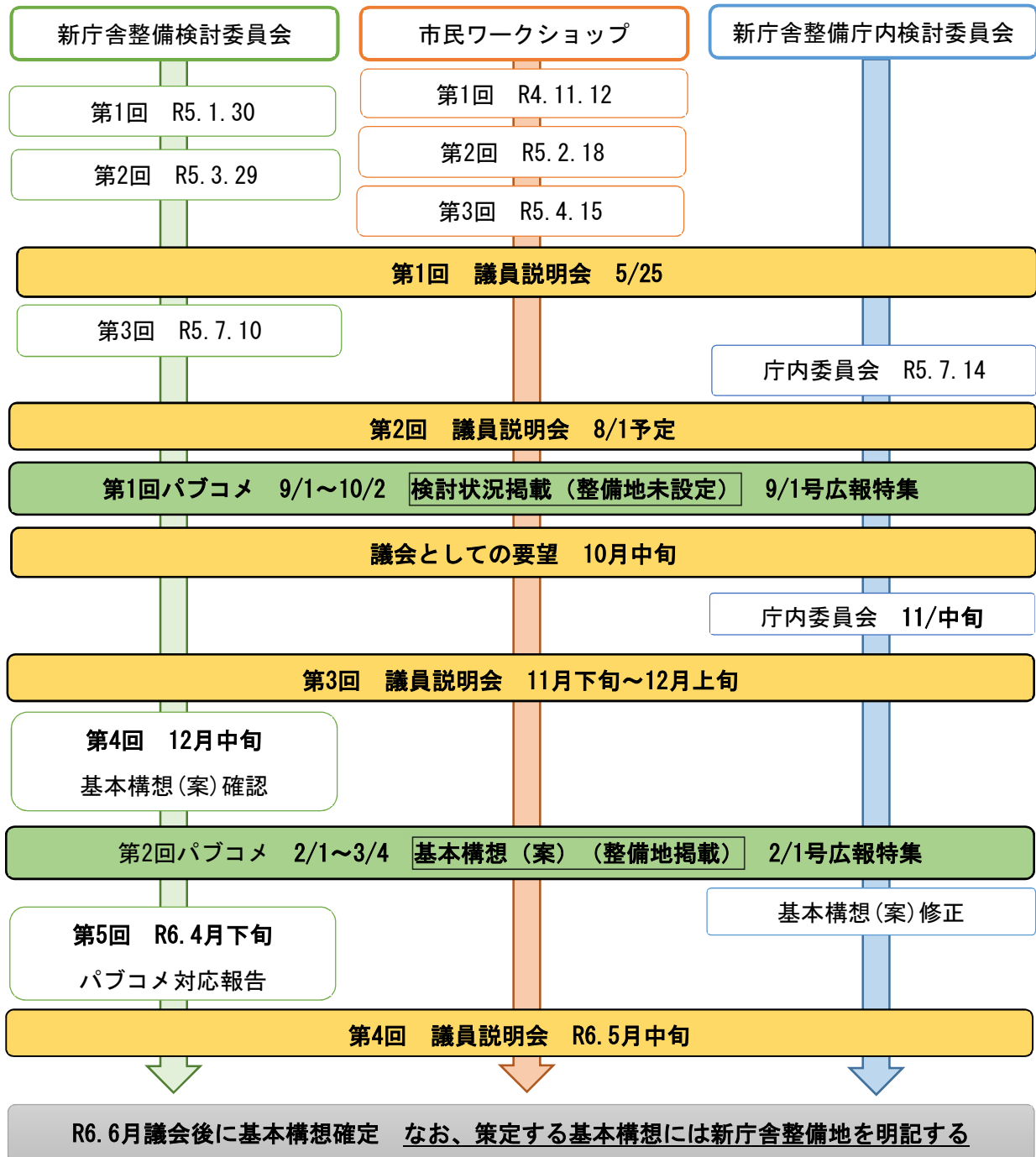
<p>③導入する事業手法の観点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を利用しながらの工事の場合、安全対策や効率的な工事を実施するためには、綿密な事業計画が必要となるため、DB方式やECI方式といった設計段階から施工業者が関わる手法が有効。 ・民間施設を複合化する余地が少なく、庁舎の整備や管理運営が主なものとなるPFI方式ではVFMが得られにくいものと考え 	<ul style="list-style-type: none"> ・従来方式やDB方式、ECI方式に加え、余剰地を活用した民間施設の複合化を考慮した場合にはPFI方式の採用も可能性はあるが、採算性の観点から、利便性確保のため、国道1号線からの乗り入れ等を考慮する必要がある。
<p>④利便施設の複合化の規模の観点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法規上可能な延べ床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。 ・利便施設の利用主体は庁舎利用者が中心となる。 ・法規上建設が可能な延べ床面積の91%から97%程度を庁舎として利用するため、利便施設に利用可能な延べ床面積は、469㎡から1,366㎡程度となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法規上可能な延べ床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利便施設を複合化することが可能。 ・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利便施設の併設も可能となる。 ・法規上建設が可能な延べ床面積の37%から42%程度を庁舎として利用するため、利便施設に利用可能な延べ床面積は、18,766㎡から22,766㎡程度となる。
<p>⑤まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用の観点</p>	<p><u>〔建替えをせずに現庁舎のまま令和13年度を迎えた場合のシナリオ0と比較〕</u></p> <p><u>【平日】</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>滞在回数及び滞在時間が増加する。</u> ・<u>滞在増加ゾーンと滞在減少ゾーンの箇所数を比較した場合、住宅、商業、観光、公共施設のシナリオで増加ゾーンが上回るが、跡地活用を未設定とした庁舎のみのシナリオでは増減は変わらない。</u> <p><u>【休日】</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>滞在回数は増えるが滞在時間は減少するシナリオが多い。</u> ・<u>滞在増加ゾーンと滞在減少ゾーンの箇所数を比較した場合、住宅、商業、観光施設のシナリオで滞在増加ゾーンが上回るが、公共施設のシナリオでは滞在減少ゾーンが上回り、跡地活用を未設定とした庁舎のみのシナリオでは増減は変わらない。</u> 	<p><u>〔建替えをせずに現庁舎のまま令和13年度を迎えた場合のシナリオ0と比較〕</u></p> <p><u>【平日】</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>滞在回数及び滞在時間が増加する。</u> ・<u>滞在増加ゾーンと滞在減少ゾーンの箇所数を比較した場合、いずれのシナリオも滞在増加ゾーンが上回る。</u> <p><u>【休日】</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>滞在回数は増えるシナリオが多いが、滞在時間は減少するシナリオが多い。</u> ・<u>滞在増加ゾーンと滞在減少ゾーンの箇所数を比較した場合、いずれのシナリオも滞在増加ゾーンが上回る。</u>

<p>⑥周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備により周辺住宅地域の評価に影響を与えることが期待できる。 ・中央町別館等の跡地等に商業施設を配置することによって、評価に影響を与えることが期待できる。 ・中央町別館等の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、評価に影響を与えることが期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備により周辺住宅地域の評価に影響を与えることが期待できる。 ・庁舎整備により周辺商業地域の評価に影響を与えることが期待できる。 ・余剰地に商業施設を併設する場合、評価に影響を与えることが期待できる。 ・余剰地に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、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を配置することで、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、評価に影響を与えることが期待できる。
<p>⑦サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性</p>	<p>【南二日町に庁舎整備した場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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、まちなかに新たなぎわいを創出することが期待できる。 	<p>【北田町（現在地）に庁舎整備した場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・三島駅から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。
<p>⑧災害時の受援体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・低層部分の面積が狭く、有事の際に転用が可能な面積規模が小さくなる場合、大規模災害時等に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が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

7 基本構想の検討スケジュールについて

本当に市民が望む庁舎をとらえて整備地を検討し、基本構想に反映させるために、広報での特集記事掲載やホームページでの資料の公開に加え、YouTube を使った説明動画の配信等、積極的に情報発信を行い、事業への理解を深めていただくとともに、2回のパブリックコメントを実施することですべての市民から広く意見をいただきたいと考えています。また、これを踏まえて新庁舎整備検討委員会や議員説明会を開催し、基本構想（案）を策定していきたいと考えています。

基本構想策定フロー



8 第3回市民ワークショップの概要

第3回市民ワークショップの概要

第3回 開催年月日：令和5年4月15日 参加者：24名（当日参加20人＋書面参加4人）		
第3回テーマ 理想のまちなかと庁舎像から考える庁舎の位置について		
<p>第1回、第2回WSであがった、市庁舎に関する主な意見（理想の庁舎像）を以下A～Oにまとめ、これらをどちらの候補地で実現できるか、またはどちらでも実現できるのか議論し、最後に、「理想の庁舎像」を実現するには、北田町（現在地）と南二日町広場のどちらの候補地が良いか、各々で選択していただき、選んだ理由をお聞かせいただきました。</p> <p>参加者24名中、「北田町（現在地）」を選んだ方が10名、「南二日町広場」を選んだ方は10名、「どちらでも」は4名となりました。</p>		
A. 柔軟な場所の活用 （例：平日と休日で機能を切り替え、新たに有効活用できるスペースを生む）	F. まちの魅力を発信 （例：水や歴史等まちの魅力の発信）	K. アクセスが良い （例：まちなかの交通との連携、車での来庁のしやすさ）
B. 多目的に利用できる （例：誰でも使える会議室）	G. まちの情報拠点 （例：情報共有・助け合いを促す地域のコーディネーター）	L. 皆が使いやすい （例：バリアフリー、ユニバーサルデザイン）
C. 市民の憩いの空間 （例：ゆっくりできる喫茶、食堂）	H. 子どものための場所 （例：子どもが遊べる、安全に使える）	M. 災害に強い （例：災害時の支援物資が保管できる）
D. 市民活動を行える場所 （例：文化活動、学校の発表の場）	I. 人が集まる拠点 （例：集会所、気軽に相談できる窓口）	N. DX化への対応 （例：スリム化、オンライン手続き、ワンストップ窓口）
E. まちへの愛着（CIVIC PRIDE）を育む （例：まちを良くしようと実践する場）	J. 交流の場 （例：世代を超えた交流の場）	O. ちょうどよい規模 （例：人口規模にあった大きさ）
選んだ理由		
北田町に建てたい	<ul style="list-style-type: none"> ・外からの人も含めて交流活動がしやすい ・防災拠点を多拠点にして本部機能だけまとめる ・市職員がまちづくりの中心にいる ・周辺施設とトータルにデザイン ・市役所は行政を行う場所、市民の交流の場ではない ・災害の少ない場所 ・海拔が高いため災害時の本部機能が確保できる ・建蔽率、容積率を変更で対応できる ・身の丈に合ったコンパクトなものづくり ・駅からも商業施設からも近い人通りが多い場所として発信ができる ・観光客に使いやすい ・防災面で地域の拠点となる ・長く愛された場所 ・狭いがDX化で工夫が可能 ・安全性が高い 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・町の中心にある ・災害に強い ・まちへの愛着が強い ・水や歴史的な街の魅力 ・今後のまちづくりはウォークアブルであるべき ・市役所機能は、現在のように拠点分散型で構わない ・未来を見据えた視点で必要な機能や規模を検討して欲しい ・1階をできるだけ市民活動や市民の交流の場にする
南二日町に 建てたい	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点としての用地の確保 ・仮設庁舎が不要なので防災対応が建設時も維持できる ・事業費に差がある ・北田町は観光に特化した施設、駐車場に活用できる ・想定事業費が安い ・敷地が広く、さまざまな機能を持った庁舎にできる ・交通アクセスが良い ・自然が身近にあり市民が憩うことができる ・高齢者、学生が行く際に交通サービスが充実している ・これまで実現できなかった様々な場（情報共有、ストリートピアノ、物資保管）として使うことができる ・子供が遊べる場所や喫茶ができる ・三島市全体の発展につながる ・今後の利便性を考えると北田町では狭すぎる ・役所機能のほかに多様性が持てる ・公園的な安らぎを備えたゆとりと安心 ・近隣住民の安全対策を考慮できる ・北田町の敷地はまちなかや観光のために活用できる ・無駄なものは作らないことを前提に、2K の家に工夫して住むよりも 4LDK の国道そばを望む ・広さもあり自由度が高い ・交通アクセスも良く国道1号線に面していて防災拠点としてよい ・浸水対策は盛り土をすれば問題ない ・自衛隊等の出動時に今よりも広く国道に近い ・コスト面で ・交通アクセスが便利 ・敷地が広い ・敷地面積が広いので防災拠点となる ・待合スペースが取れる ・駐車場不足解消 ・駅からも近く車でのアクセスも良く誰でも行くことができる ・消防署や警察署が近く安全面が確保できる ・北田町に建てるとスペース不足で職員はどこで仕事をするのかなと思う
どちらでも	<ul style="list-style-type: none"> ・どちらにもいい点がある ・工夫次第でどちらでも満たすことが可能 ・防災など広さを必要とするのは南二日町、急ぐ手続きは北田町、どちらも三島の発展につながる方向で ・庁舎という機能を越えて、人と人との交流を求める意見も非常に多かったという印象を持ちました。 ・建物を建てる点では、敷地に余裕のある南二日町が圧倒的に有利。一方で、中心市街地へのアクセスでは課題もある。 ・どちらのエリアも一長一短あるので、エリアを選択した場合におけるそれぞれの短所にあたるポイントへの対応や改善に注力できれば良い。

新庁舎整備地に関する意見書とりまとめ

