

1 駐車場の整備規模と民間駐車場の活用の検討について

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）を参考に算定します。なお、公用車等については人口減少の割合に応じて削減しています。

必要駐車台数をまとめたものが表 1-1 となります。新庁舎整備における駐車場台数は、現在の人口から算定した 310 台と、およそ 40 年後の将来の人口推計から算定した 188 台の平均を基に、およそ 240 台を目安として検討していきます。

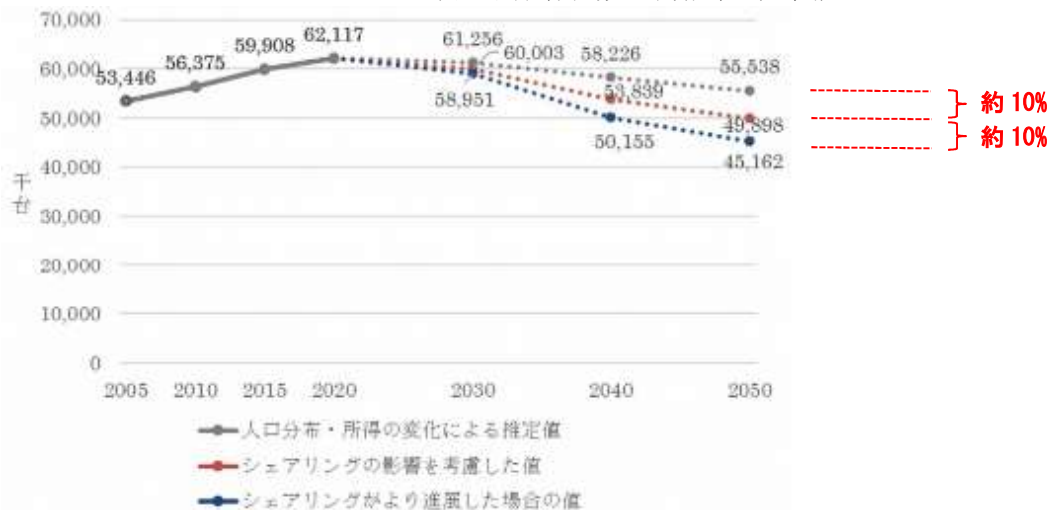
表1-1 駐車台数の比較

区分	現在の人口からの算定	将来の人口推計からの算定	現状(参考)
人口	106,489	64,705	106,489
来庁者	186	113	99
公用車等	124	75	124
合計	310	188	223

※将来の人口推計からの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、将来的にMaaS導入が拡大した場合、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の削減が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。

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）

目安とする 240 台については、南二日町広場においては、平置きで設けることが可能ですが、北田町（現在地）においては、すべてを平置きとすることが困難です。このため、敷地内に設ける場合には一部を立体化する必要があります。

仮に平置きで確保する場合には、周辺敷地の確保や、周辺民間駐車場の活用が必要となりますが、敷地の位置によっては利便性を損なう恐れがあり、また、民間駐車場の活用を念頭に進めた場合、供用開始時に周辺にまとまった台数の確保が確約できません。

このことから、北田町（現在地）での駐車場の確保は、周辺敷地の確保は隣接地のみとして、民間駐車場は考慮しない方向で進めたいと考えます。

なお、市営中央駐車場については、公共施設保全計画において、新庁舎整備後に駐車場機能維持を条件に民間に売却する計画となっておりますが、必要に応じては引き続き市営駐車場として、庁舎駐車場を補完する機能を備えた施設としての活用も検討する必要があるものと考えます。

2 建設コストの算定

表 2-1 から表 2-6 の配置計画①から⑥の概算事業費については、国土交通省から令和 6 年度版の新営予算単価の公表があったことから、これを基に算定しました。

【前提条件】

- ・整備手法は新築で、規模は 13,234 m²とする。
- ・駐車台数は 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 m²】 + 【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 m²) × (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。

表 2-1 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 875 m ² 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
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,966,720	・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,280 m ² 程度
	仮設庁舎建設費	145,789	
	立体駐車場建設費	911,405	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531	
	用地費	0	
計	11,341,083		

表 2-2 配置計画② 北田町(現在地)

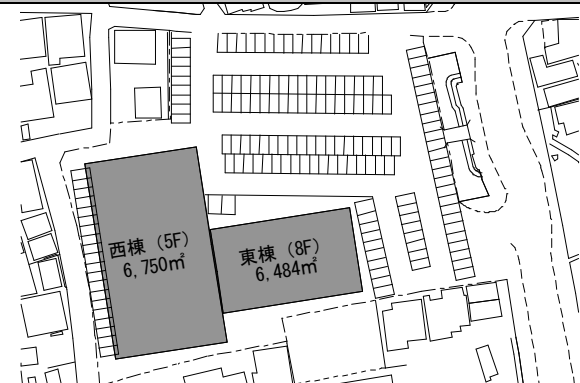
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 173 台 メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 2,522 m ² 程度 (西館相当) ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・一部が高層の建物となる ・隣接地の活用が必要 (約 300 m ² を見込んでいる。)
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,958,667	・工期がかかる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,680 m ² 程度
	仮設庁舎建設費	414,217	
	立体駐車場建設費	1,061,828	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531	
	用地費	43,254	
	計	11,795,135	

表 2-3 配置計画③ 北田町(現在地) ※平成 28 年仮配置ベース

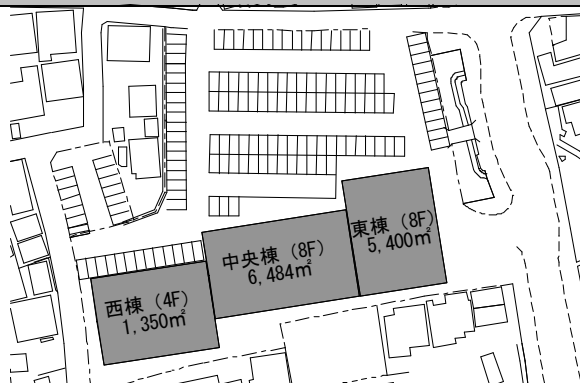
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 158 台 メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m ² 程度 (議会棟相当) ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・一部が高層の建物となる ・階段、エレベーター等の共用部が多くなり執務室等が減る
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	10,990,712	・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・駐車スペースが確保しにくい ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 3,280 m ² 程度
	仮設庁舎建設費	145,789	
	立体駐車場建設費	1,287,310	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531	
	用地費	0	
	計	12,740,980	

表 2-4 配置計画④ 北田町(現在地)

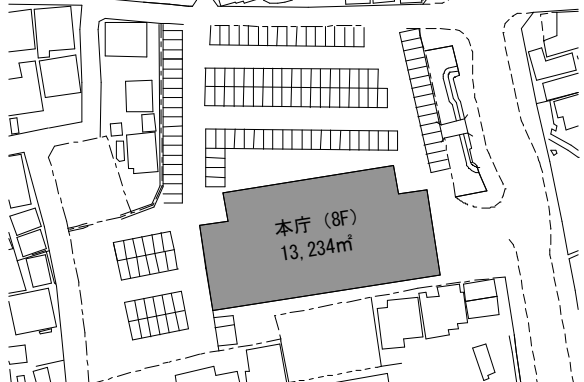
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 179 台 メリット ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい デメリット ・高層の建物となる ・仮設庁舎の規模が大きくなる ・仮庁舎の想定規模は 7,130 m ² 程度 (本庁舎相当) ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,440 m ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,151,923	
	仮設庁舎建設費	1,161,094	
	立体駐車場建設費	971,588	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531	
	用地費	0	
	計	11,601,774	

表 2-5 配置計画⑤ 南二日町広場

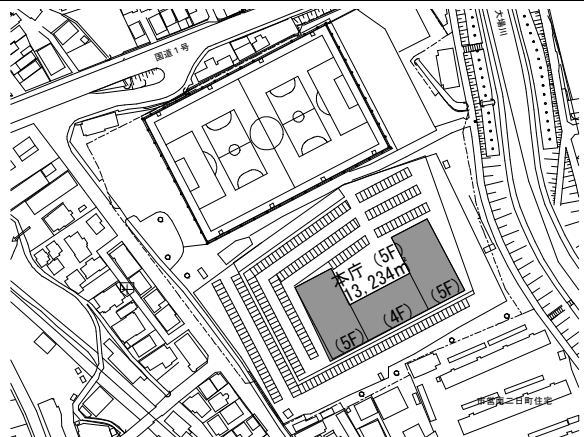
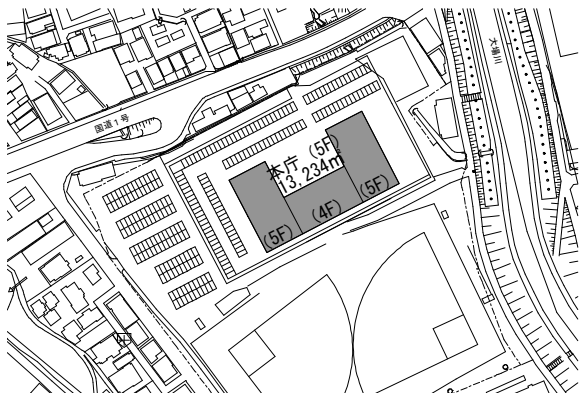
整備地	南二日町広場 (南側約 16,000 m ² 利用)		検証
配置計画			平地駐車場 240 台 メリット ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい デメリット ・浸水対策が必要 ・用途地域 (一住) の変更若しくは建築基準法第 48 条の規定による許可が必要 ・多目的グラウンドの代替えの検討が必要
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,318,690	
	仮設庁舎建設費	0	
	立体駐車場建設費	0	
	浸水対策費	661,787	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531	
	用地費	0	
	計	10,297,646	

表 2-6 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 m ² 利用）		検証
配置計画			平地駐車場 240 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	9,361,588	要
	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	214,638	
	付帯業務費	102,531	
	用地費	0	
	計	10,253,372	

北田町（現在地）においては、仮設庁舎が 875 m²から 7,130 m²程度必要となり、立体駐車場が 2,280 m²から 3,280 m²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。

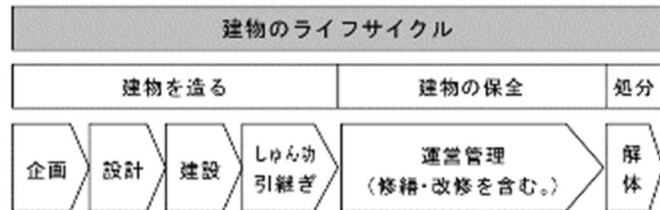
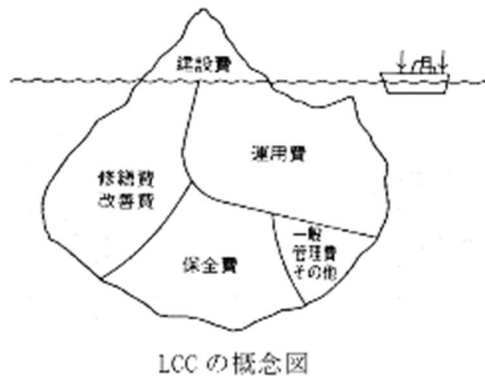
これらにより、両候補地の概算事業費には、約 10 億 9 千万円から約 24 億 4 千万円程度の差があります。

表 2-7 【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

3 ライフサイクルコストの算定

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。



財務局建築保全部 保全ガイドブックより

国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築物のライフサイクルコスト」によれば、建築物のライフサイクルコストの構成における建設費は、氷山の一角で、修繕費や運用費等が圧倒的な割合を占めているとしています。

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 LCC 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。

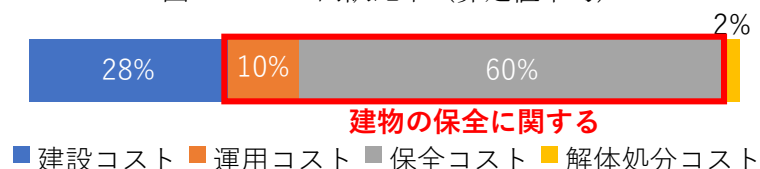
表3-1 概算LCCの比較（単位：百万円）

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、建物を造る時のコスト（建設コスト）、建物の保全に関するコスト（運用コスト、保全コスト）、解体処分に関するコスト（解体処分コスト）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となり、建物の保全に関するコストが全体の約 70% を占めていることから、LCC への影響はこれらによるものが大きいことがわかります。

図 3-1 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 3-2 となりますが、算定した図 3-1 値と近似していることが確認できます。

図 3-2 LCC 内訳比率（大規模事務庁舎参考値）

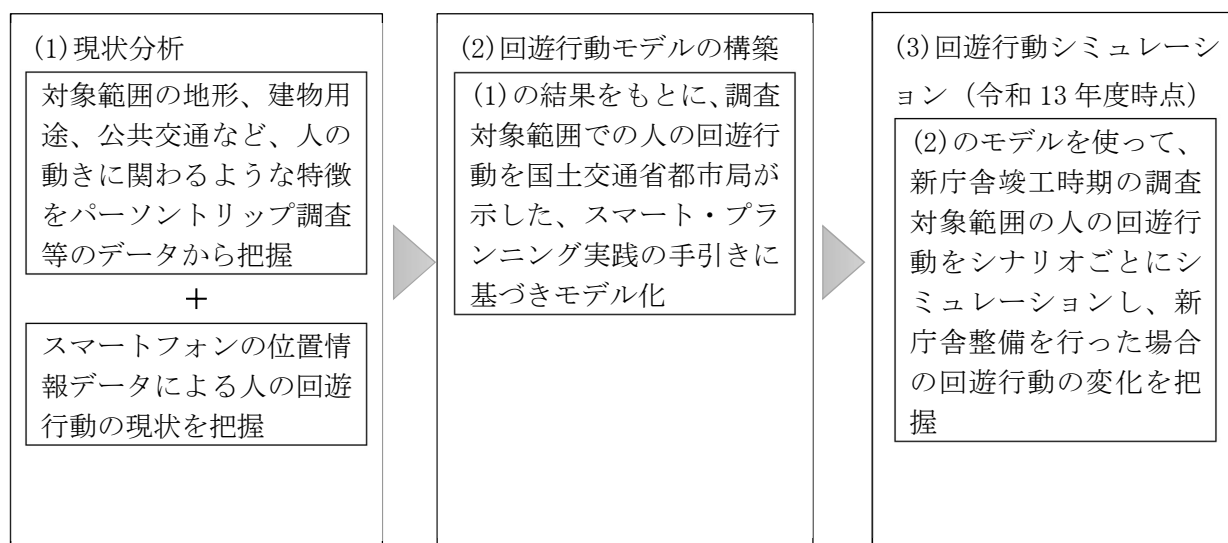


4 スマート・プランニングについて

(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 4-1 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 4-1 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）

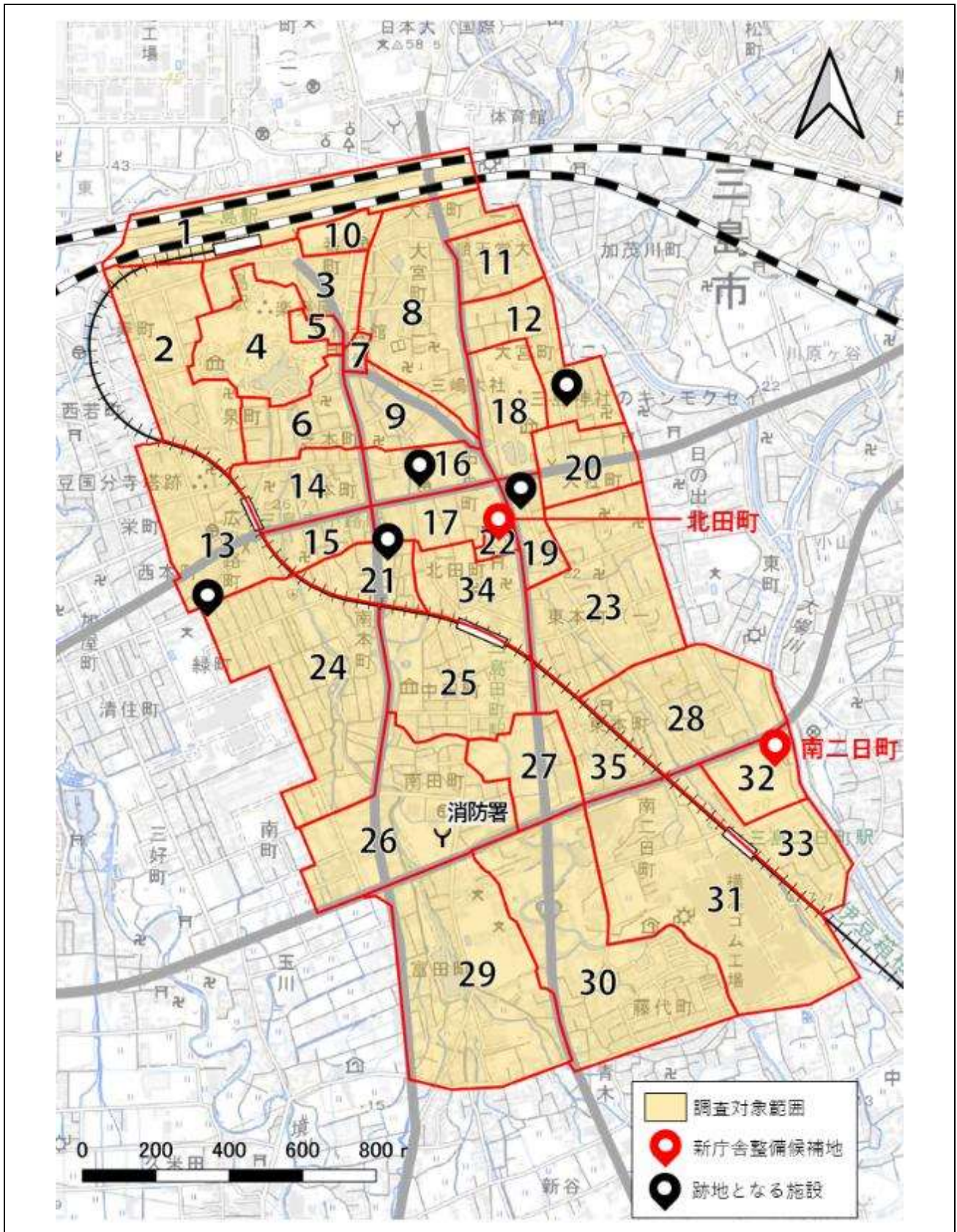
表 4-2 跡地ごとの用途別規模

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4-3及び表4-4となります。

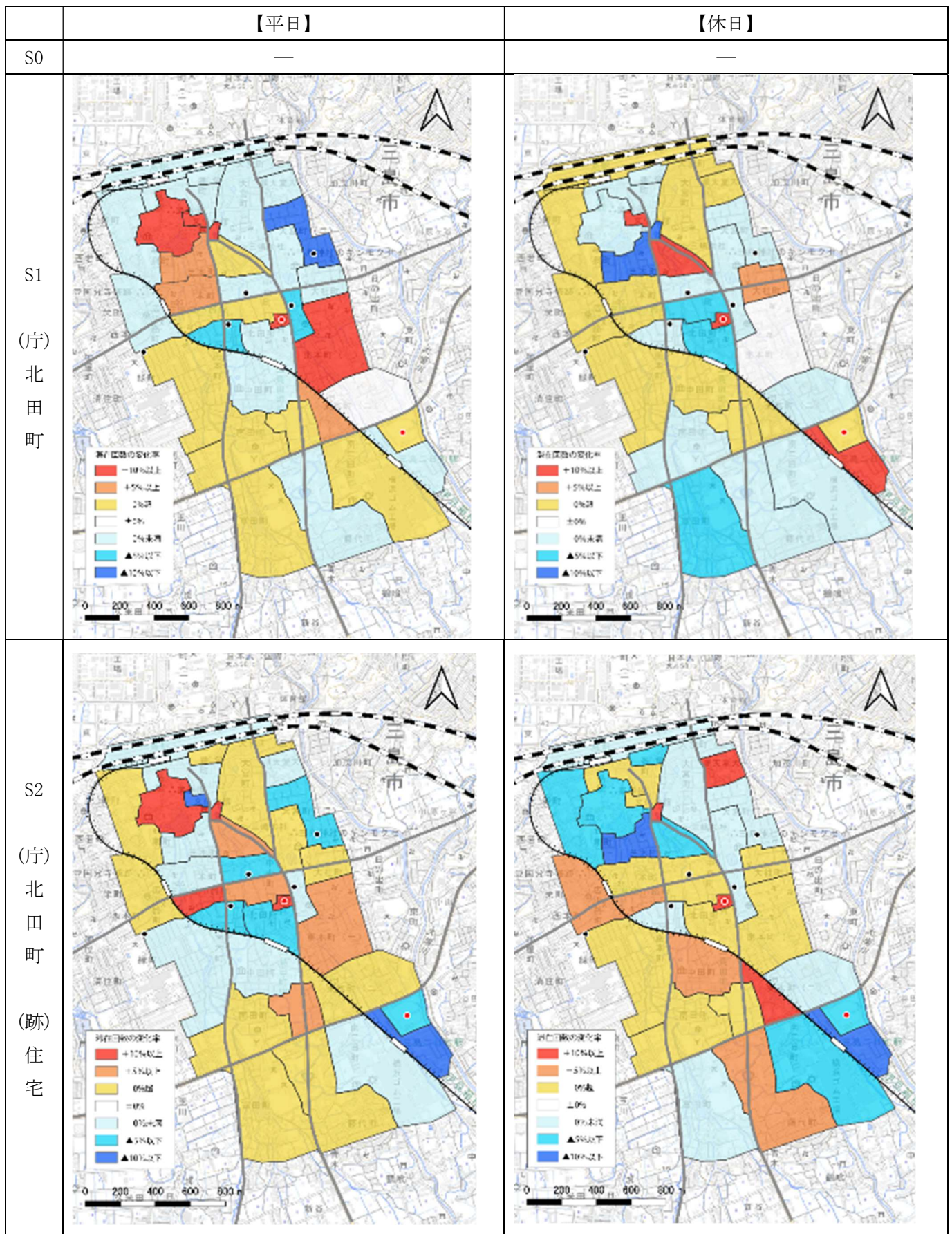
表4-3 【平日】におけるゾーン別滞在回数の比較

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	菰池公園	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	あびす参道	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

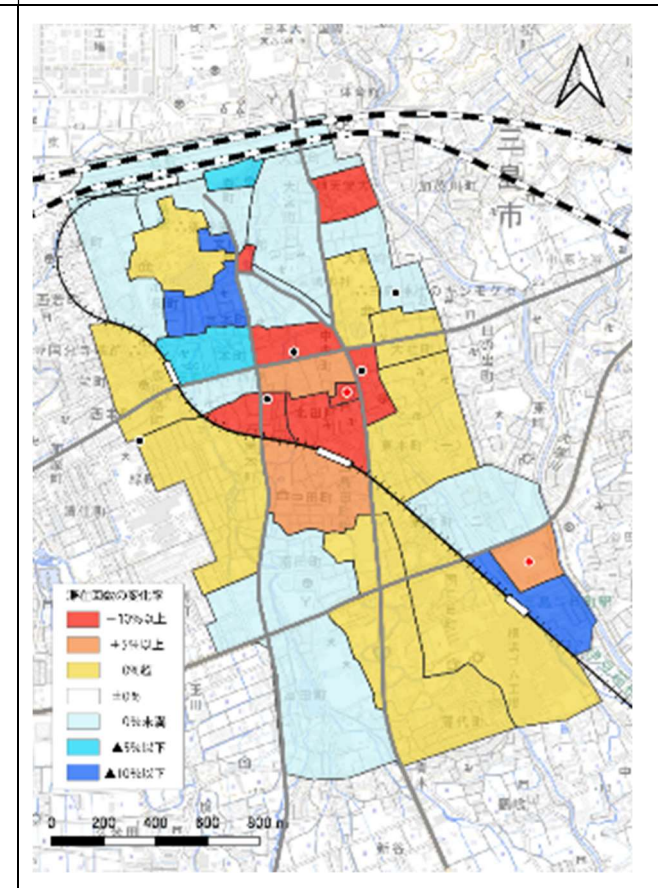
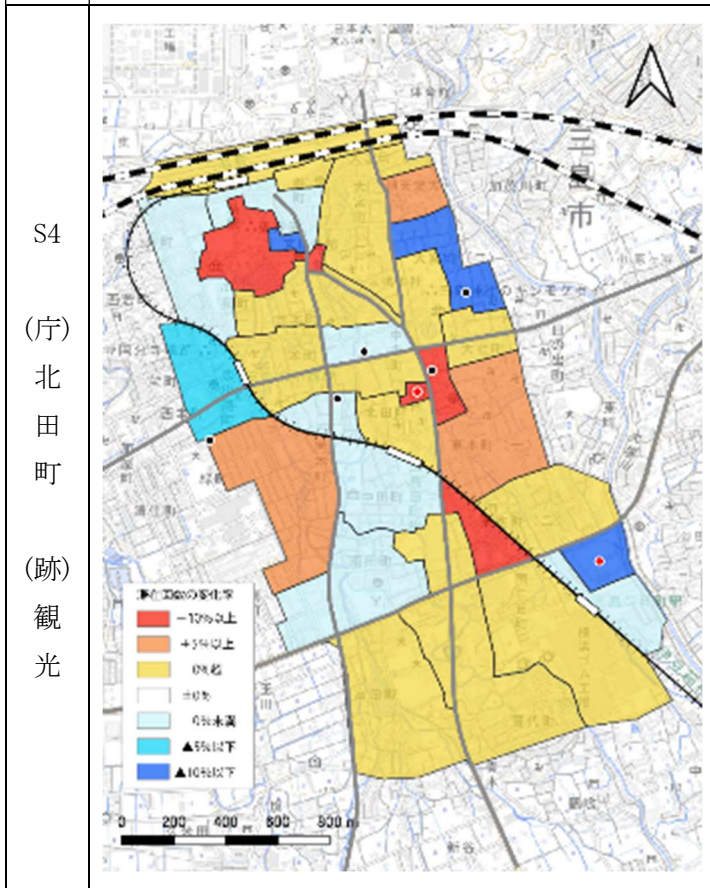
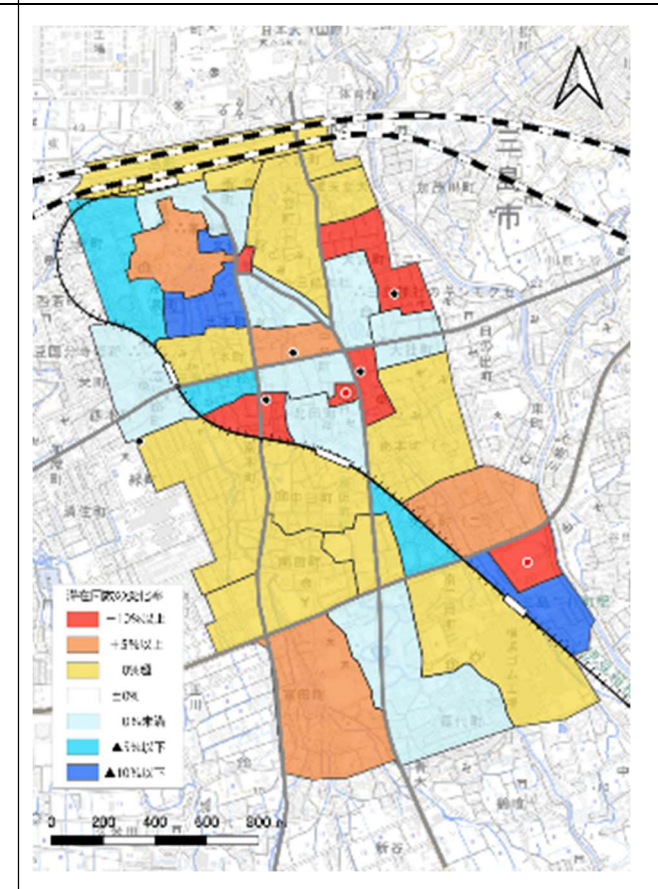
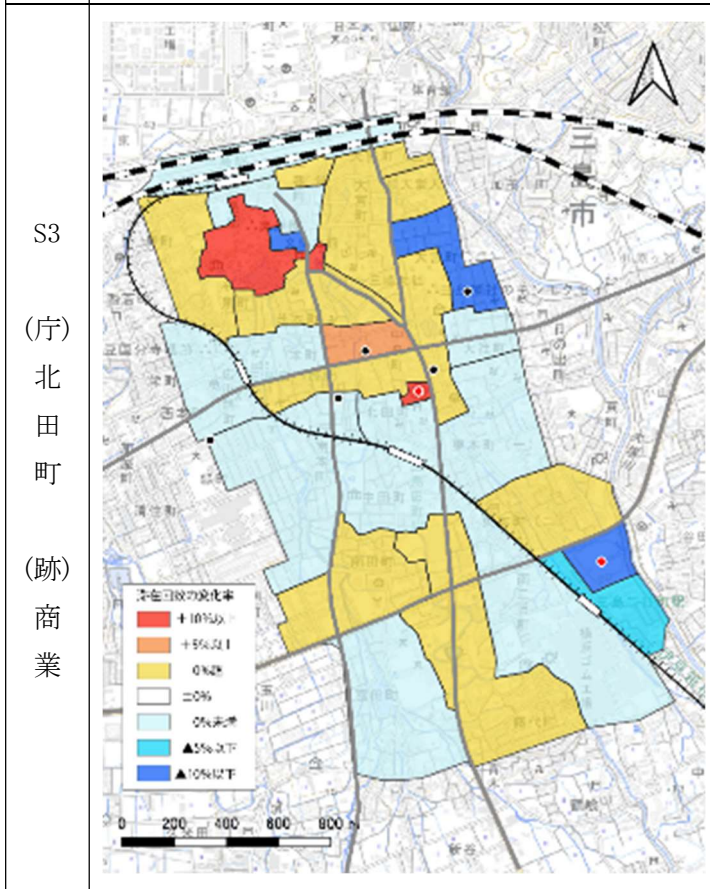
表4-4 【休日】におけるゾーン別滞在回数の比較

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	-587	-329	29	260	
7	白滝公園	947	-190	319	347	269	1,083	-97	510	495	-133	553
8	菰池公園	10,080	298	-231	486	-110	-229	857	1,319	-242	-300	-119
9	桜川	4,263	657	-276	-157	-27	647	-157	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	3,676	-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	あびす参道	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	-6,022	-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

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。

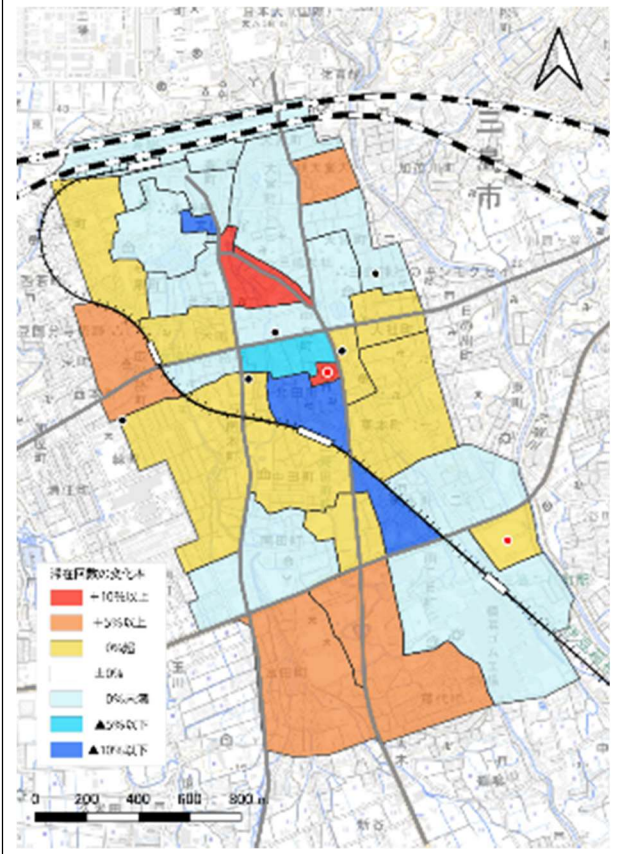
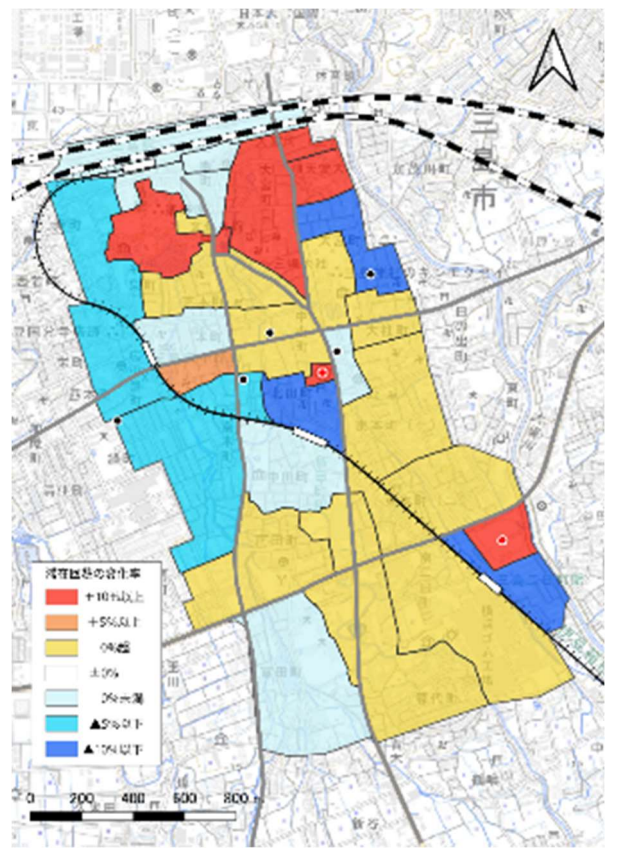


【平日】 【休日】

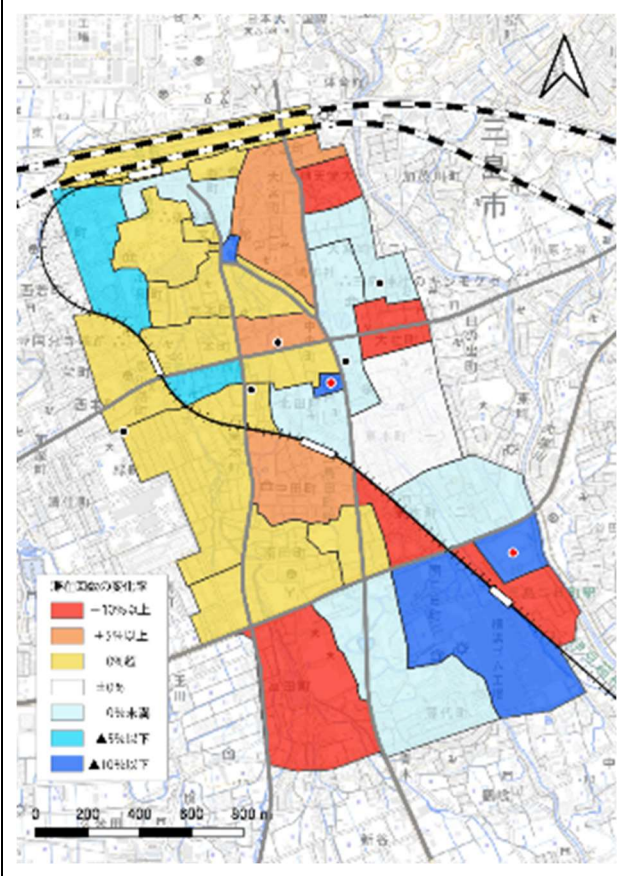
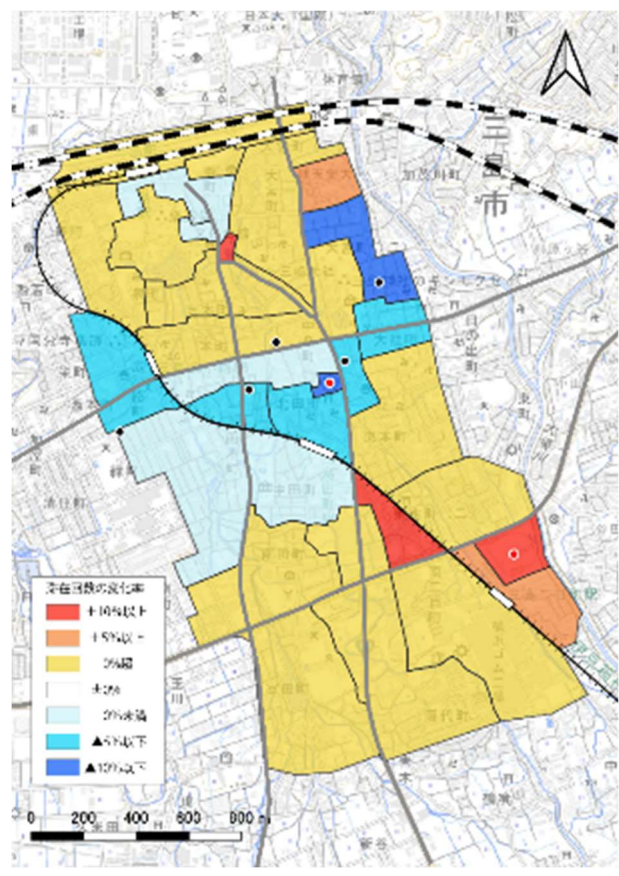


【平日】 【休日】

S5
(庁)北田町
(跡)公共



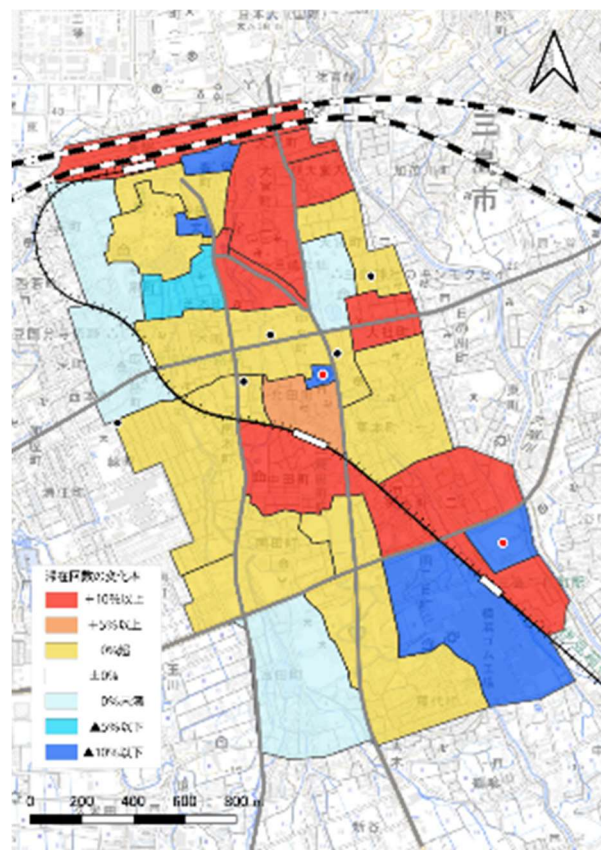
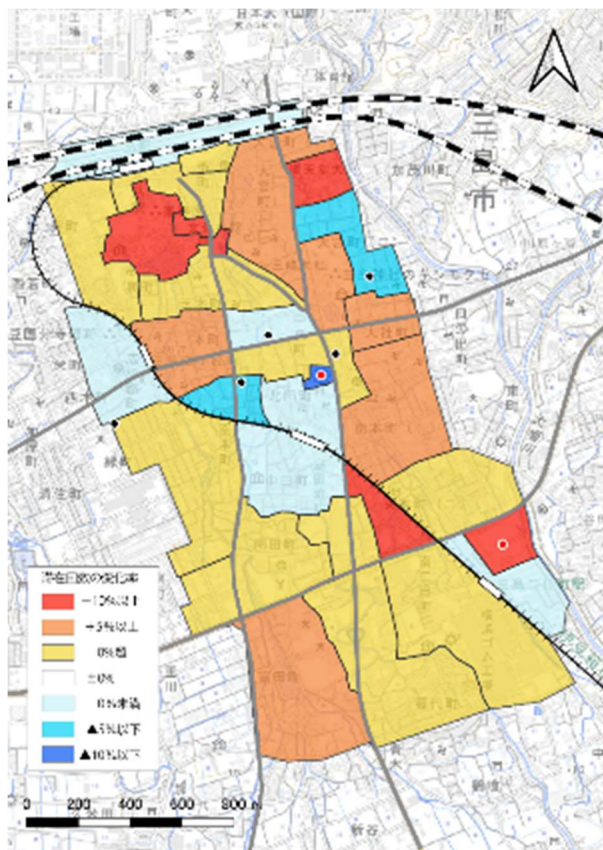
S6
(庁)南二日町



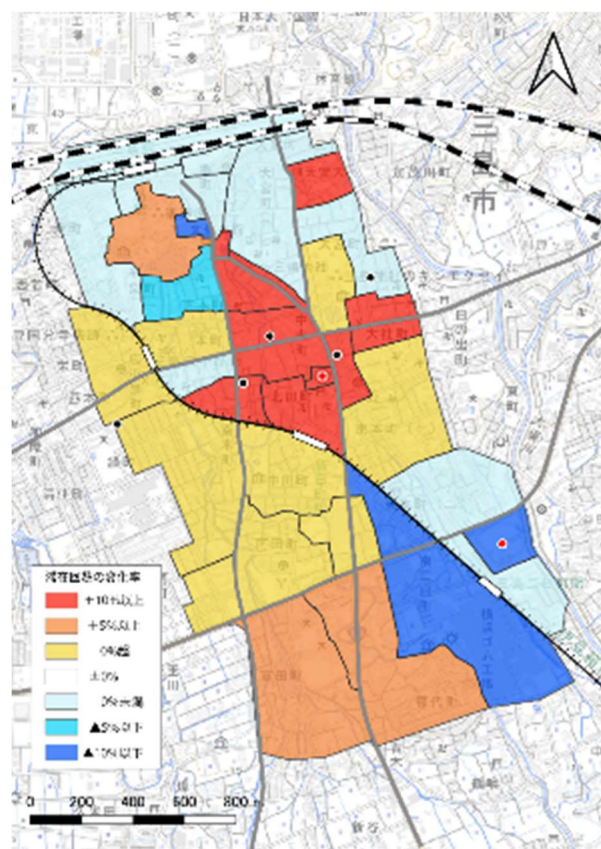
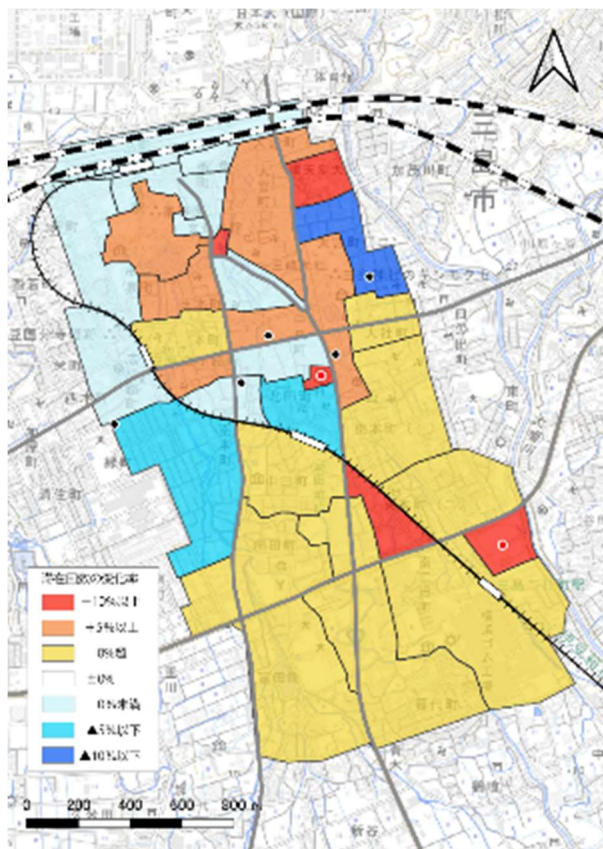
【平日】

【休日】

S7
(庁南二日町)
(跡住宅)

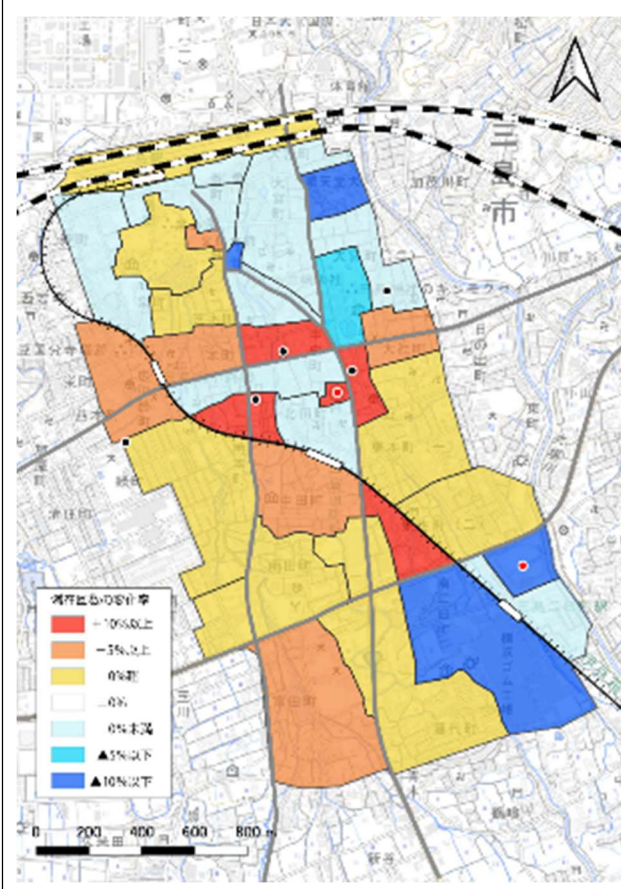
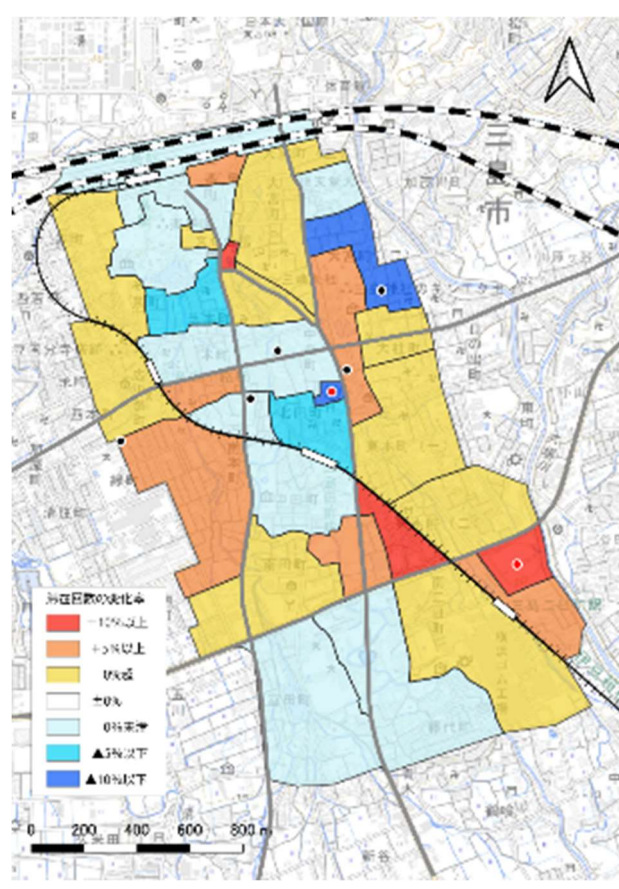


S8
(庁南二日町)
(跡商業)

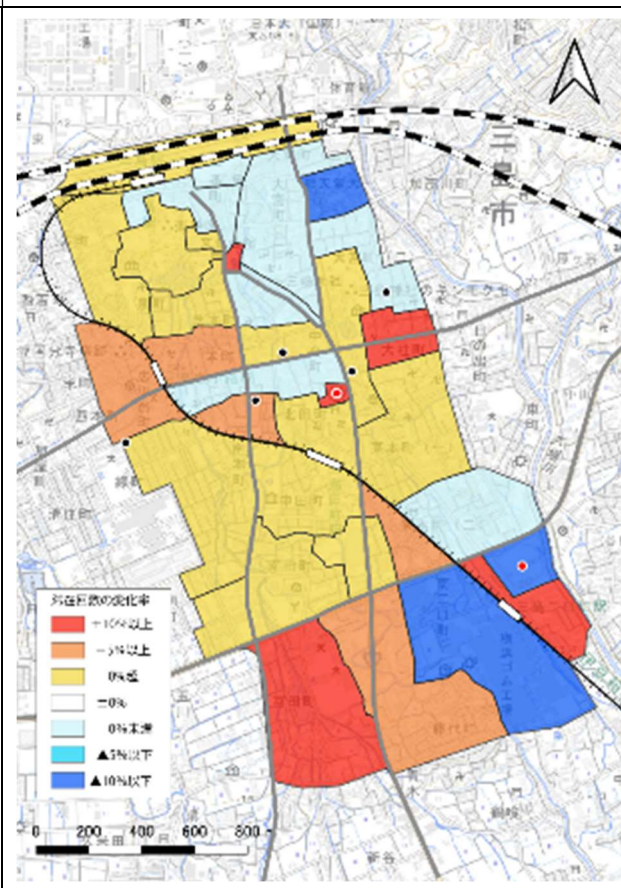
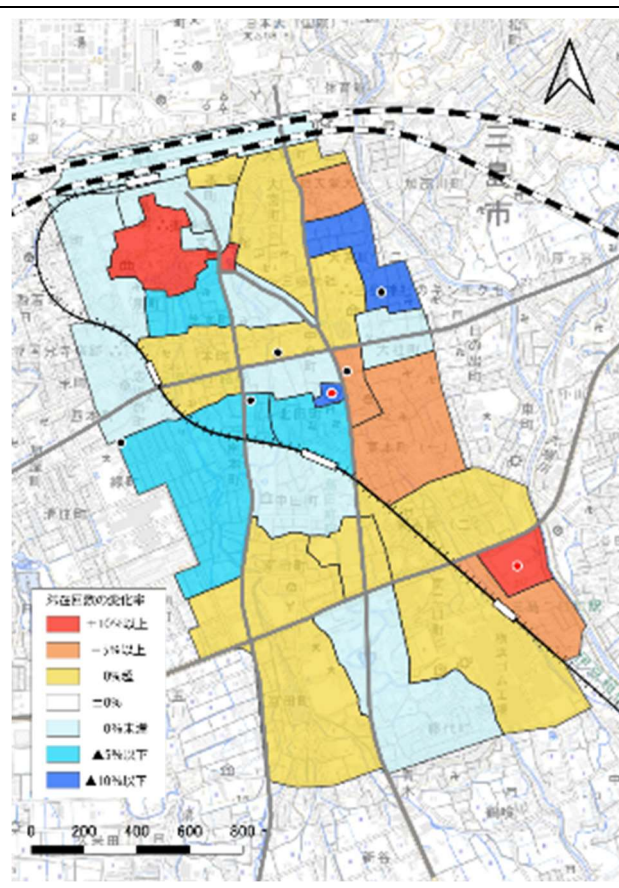


【平日】 【休日】

S9
(庁南二日町)
(跡)観光



S10
(庁南二日町)
(跡)公共



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 4-5 及び表 4-6 となります。

表 4-5 【平日】におけるゾーン別平均滞在時間の比較 参考

番号	平日 名称	平均滞在 時間(分) 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	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	5.8	-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 4-6 【休日】におけるゾーン別平均滞在時間の比較 参考

番号	休日 名称	平均滞在 時間(分) 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	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	164	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

表 4-7 調査対象範囲 (35 ゾーン) 全体の回遊行動の比較

シナリオ			【平日】					【休日】				
	庁舎	跡地活用	滞在回数増減(回)	滞在ゾーン(箇所)			平均滞在時間増減(分/回)参考	滞在回数増減(回)	滞在ゾーン(箇所)			平均滞在時間増減(分/回)参考
				増加	減少	増減			増加	減少	増減	
S0	新庁舎整備なし(現庁舎のまま)		±0	0	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%)	17	17	±0	+1.73	+2,564(+0.6%)	17	17	±0	▲2.66
S2		住宅	+22,113(+3.3%)	19	16	+3	+1.41	+3,759(+1.0%)	19	16	+3	▲2.43
S3		商業	+19,979(+2.9%)	18	17	+1	+1.45	+7,308(+1.9%)	21	14	+7	▲0.25
S4		観光	+19,484(+2.9%)	24	11	+13	+1.3	+11,695(+3.0%)	20	15	+5	▲1.40
S5		公共	+17,778(+2.6%)	21	14	+7	+1.08	+1,693(+0.4%)	17	18	▲1	+1.60
S6	新庁舎を南二日町に整備	未設定	+15,121(+2.2%)	22	13	+9	+0.65	▲1,267(▲0.3%)	21	13	+8	▲2.03
S7		住宅	+33,601(+5.0%)	26	9	+17	+0.52	+3,667(+0.9%)	25	10	+15	+0.41
S8		商業	+24,007(+3.5%)	23	12	+11	+1.60	+11,832(+3.0%)	21	14	+7	▲1.24
S9		観光	+25,305(+3.7%)	20	14	+6	+0.42	+15,005(+3.8%)	20	15	+5	▲0.88
S10		公共	+19,986(+2.9%)	19	16	+3	+0.19	+2,918(+0.7%)	24	11	+13	+0.86

※滞在回数に変化のないゾーンは、滞在ゾーン(箇所)に含めていない

※オレンジ色の部分は、上位3位の値

全体的な傾向としては、跡地等の活用を未設定とするよりも、各用途にて活用することの方が一定の賑わいの創出に寄与することがわかります。特に、公共施設として活用するよりも、民間による活用が主となる住宅、商業、観光の施設において、より効果が期待できます。滞在時間については、平日の滞在時間はいずれも増加するが、休日は減少するものが多くあります。35 ゾーン全体として、滞在回数の増加するゾーンが多くあるが、減少するゾーンもあり、増減で見た場合、新庁舎を北田町(現在地)に整備整備した場合で、跡地を公共施設とするシナリオ S5 の休日において、減少が上回る結果となりました。

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

5 検討経過について

(1) 新庁舎整備検討委員会

第1回新庁舎整備検討委員会の概要

第1回	開催年月日：令和5年1月30日
議 題	<ul style="list-style-type: none"> (1)新庁舎整備の背景について (2)これまでの検討経過について (3)基本構想策定の検討体制について (4)新庁舎整備の基本方針について (5)新庁舎の規模について (6)新庁舎整備候補地について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI方式は目的ではなく、事業手法の1つであるため、PFI方式の導入には、市全体の財政計画、財政方針を考慮する必要があると考える。 ・新庁舎のコンセプトを「市役所に来る必要がない市役所」としているが、働く者、デジタルネイティブである若者にとっては便利になると思うが、窓口に足を運ぶ方は少なからずいると考える。 ・南二日町は敷地面積が広いと、現在地より駐車場が多く取れる。 ・建物を80年近く使用するとなると、その間に広域行政になっている可能性がある。広域行政となった場合、敷地が広い方が対応し易い。 ・人口減少を踏まえて施設規模を定めているが、建設時はそこまで人口は減っていないため、13,234㎡で建設すると、今より狭くなってしまう。 ・現在地では、立体駐車場や庁舎の高層化を検討しているとのことだが、それらの建物はランニングコストのかかり方が一般の建物と違ってくる。 ・災害時は人も物も市役所に集まるため、市役所にオープンスペースがないと災害時に対応しきれない。できればオープンスペースがあった方が良い。オープンスペースがあれば、災害時に大混乱にならない。

第2回新庁舎整備検討委員会の概要

第2回	開催年月日：令和5年3月29日
議 題	<ul style="list-style-type: none"> (1)配置計画及び概算事業費について (2)PPP/PFI事業手法の導入検討について (3)自治体アンケート調査について (4)スマート・プランニングについて (5)新庁舎整備候補地の検証について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・LCC02は現在地で建てる場合と南二日町広場で建てる場合とで違うため、整備地を決める前に概算だけでも掴んでいた方が良い。 ・市街地の開発が非常に重要なので、街中の回遊性シミュレーションは是非実施して欲しい。工事中についても、北田町の場合、仮設庁舎を設けるなど厳しい立地条件となるので、周辺への影響も検討した方が良い。

	<ul style="list-style-type: none"> ・北田町の場合、周辺に住宅があり日影の影響を受けられる市民にとっては大きな問題になってくる。建築基準法に適合させることは当然だと思うが、その上で周辺住民の合意というのは非常に大きいものとする。 ・建設資材の高騰で建設コストが上がり、物も入りにくくなっているなかで、脱炭素に向けて庁舎という公共施設の中でも非常に重要な建物をどう取組むのか、どこの自治体でも非常に大きな問題となっている。これから市がどう打ち出すのか、また、費用をどのくらい抑えられるかが大きな要素だと考えている。併せて防災レジリエンスとの組み合わせを考えていくのか、環境だけでやると費用負担が大きくなるので、防災を絡めることで全体を抑えられると考える。 ・事業費の増大という問題が起こらないようにCM業務を上手く利用することが必要である。 ・周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点の表を見ると、どちらも期待できるしか書いていない。プラス面だけでなくマイナス面についても触れて欲しい。その点スマート・プランニングに期待している。 ・北田町周辺の関係者と話をすると庁舎の移転に危機感を持っているようだ。多くは市役所の移転に反対していると考えており、高層になって、日陰の影響があったとしても、庁舎が残れば関係ないのではないかと。市役所は企業で言えば大企業で、その大企業が移転するとなれば、賛成する人はいないと考えている。 ・スマート・プランニングによって、今後の街中が賑やかになれば良いと思うが、北田町周辺の商店街は中心市街に市役所があるから発展したという言い方をしているので、その辺は考慮して頂きたい。
--	---

第3回新庁舎整備検討委員会の概要

第3回	開催年月日：令和5年7月10日
議 題	<ul style="list-style-type: none"> (1)現庁舎の歴史的背景について (2)新庁舎の基本理念について (3)駐車場整備の規模について (4)建設コストとライフサイクルコストについて (5)スマート・プランニングについて (6)新庁舎整備候補地の検証について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉会館は1年間に1500団体、利用者数は約2万2千人。利用者のほとんどが車で来ており、市営駐車場を利用している。(78人/日) ・駐車場の拡大縮小の判断以上にインフラ整備が必要となり、かなりのコストがかかると思われる。 ・スマート・プランニングについては詳しい説明若しくは検討する時間が必要と考える。 ・スマート・プランニングは人の動きであるため、人の動きがどのように変わるか分かる動画が望ましい。

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・今回対象施設ではないが、大規模小売店舗立地法にて検討が必要である周辺道路に対する平日・休日それぞれにおける時間単位の敷地内外に対する影響について快適に庁舎が利用できるよう早めに検討することが望ましいと考える。・北田町で整備する場合について、駐車場の確保が難しいことについて民間の駐車場を活用するとしているが、当初からトランジットモール（歩行者と公共交通機関のみが通行できる道路）の検討や新庁舎を中心とした運輸・交通流を加味したほうがいい。・早めに北田町・南二日町広場での交通流動について検討してから整備地を決定したほうがよいのではないか。・現況がどのような状況か把握することは可能かと考える。・街中は高齢者が多く人口が減ってきており、空き地が増えてくることから、例えば北田町の隣接地を取得しても良いのではないか。・駐車場については、地下式や1階をすべて駐車場にする方法はどうか。 |
|--|---|

(2) 市民ワークショップ

第1回市民ワークショップの概要

第1回 開催年月日：令和4年11月12日 参加者：25名		
第1回テーマ		
①三島のまちでどんなことがしたいか、どんな場所があると良いか		
②市庁舎でしたいこと、あったら良いスペースは何か		
主な意見		
Aグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・来るきっかけがたくさんあるまちなか、無料駐車場の設置 ・三島の歴史・自然を巡るスタンプラリーの実施
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・気軽に相談ができる窓口・ゆとりあるスペース ・災害に強い庁舎、まちなかへのアクセスを高める駐車場
Bグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・三島のまちが持つ魅力同士が繋がり、それらを一体的に発信 ・誰もが安心して暮らせるまちなか
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・気軽に利用できるスペース・まちなかの交通と一体のアクセス ・交流、休憩のできる市民スペース・食堂
Cグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・三島の歴史や自然等の魅力をわかりやすくし、発信する ・まちを良くしようと実践する「CIVIC PRIDE」を育む
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・身の丈にあった、三島のシンボルとなる庁舎 ・市民が集まり、憩うことができるオープンな庁舎
Dグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・三島の持つ様々な魅力を発信するストーリー、仕組みづくり ・魅力を繋ぎ合わせるコーディネーター
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・みんなでまちを盛り上げるための場所、コーディネーター育成 ・みんなが使いやすい庁舎、DX化とコミュニケーションの両立
Eグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集まる拠点・まちの各地を結ぶ交通、回遊性の向上 ・一休み・滞留できる場所、水を中心とした景観づくり
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事・勉強等、多様な主体が参加できる市民スペース ・食堂・売店・ATM等を兼ね備えたコンビニ的機能

第2回市民ワークショップの概要

第2回 開催年月日：令和5年2月18日 参加者：21名	
第2回テーマ 理想の庁舎像とは	
主な意見	
Aグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少やオンライン化への対応で余ったスペースを「ゆとりスペース」として活用する方法を考えたい。 ・機能の切り替えなど、フレキシブルな場所活用によって、文化、子ども、防災のためのスペース創出を目指したい。
Bグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・求められるサービス（例：まちのコンシェルジュ機能）によって必要な庁舎のかたちや規模を考えたい。 ・人の集まるまち、憩えるまち、住みやすいまち、どれも大切なため、それらが混在するまちづくりを目指したい。
Cグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・DX化を見据えた市役所のサービスを考えたい。フレキシブルな場所活用を行い、防災機能の配置や三島の情報発信を行いたい。 ・わざわざ行きたくなる庁舎としたい。例えば地域と連携した食堂を設けるなど、付加価値をもたせることを目指したい。
Dグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少、DX化によって、機能や使い方の変換が必要。 ・DX化と、人と人の触れ合いを両立させたい。 ・地域のコーディネーターをはじめとした繋がりづくりや、相談ができるような、付加価値のある集まる場所を目指したい。
Eグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・DXが進む中で、庁舎に残るものについて考えたい。 ・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、三島のまちの魅力を発信する場所など、人と人の交流を目的とした機能や場所づくりを目指したい。

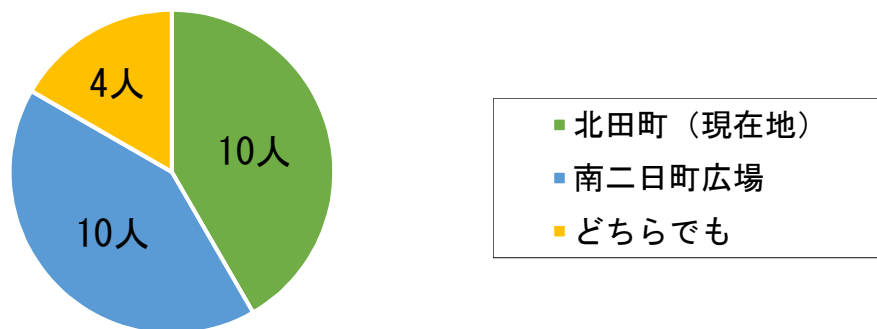
第3回市民ワークショップの概要

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ため人通りが多い場所として発信ができる 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>どちらでも</p>	<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



6 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

