

令和5年8月1日 第2回 議員説明会概要パワーポイント

新庁舎整備事業に係る検討状況について

財政経営部公共財産保全課

新庁舎整備推進室

4 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(社会福社会館付近)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。

第1章 新庁舎整備の背景について

説明会資料
P10





(2) 北田町(現在地)の歴史について

- ・天正18年頃(1590)に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調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」

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

新庁舎整備に関する提言（平成30年2月）

【庁舎施設】

- 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。

新庁舎整備に関する提言（平成30年2月）

【保健センター】

○庁舎から離れた場所にあるため、各種手続きの際、関係課が近くになく、利用者に不便をかけている現状があることから、庁舎との複合化を進めて、利便性の向上に努めるべきである。

【社会福社会館】

○昭和49年6月に建築され、43年が経過していることから、将来の社会福祉協議会の活動の在り方を検討するなか、これまでの単独の施設ではなく、庁舎との複合化やシルバー人材センター等との施設の共同利用など、利便性の向上に努めるべきである。

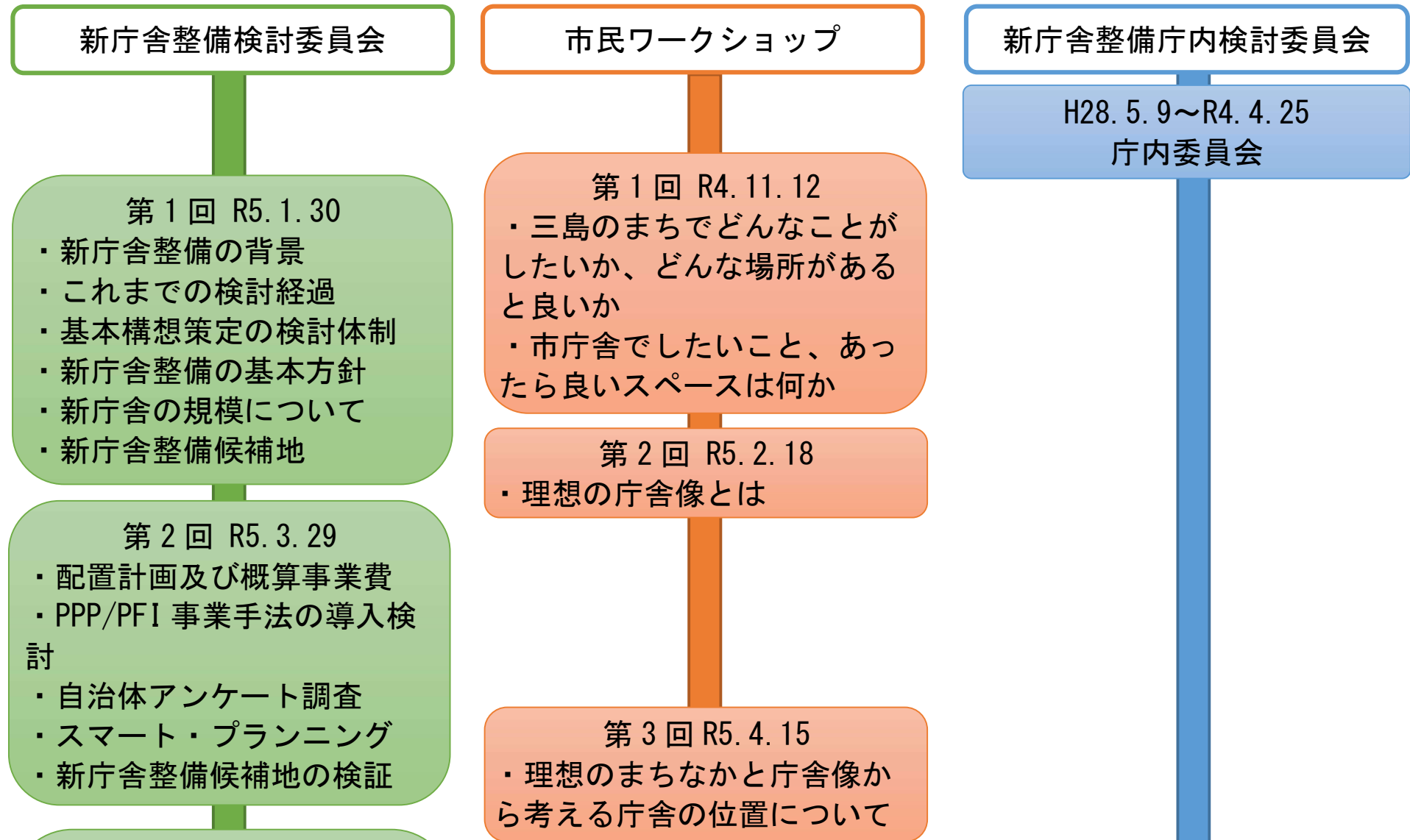
【高齢者いきがいセンター（シルバー人材センター）】

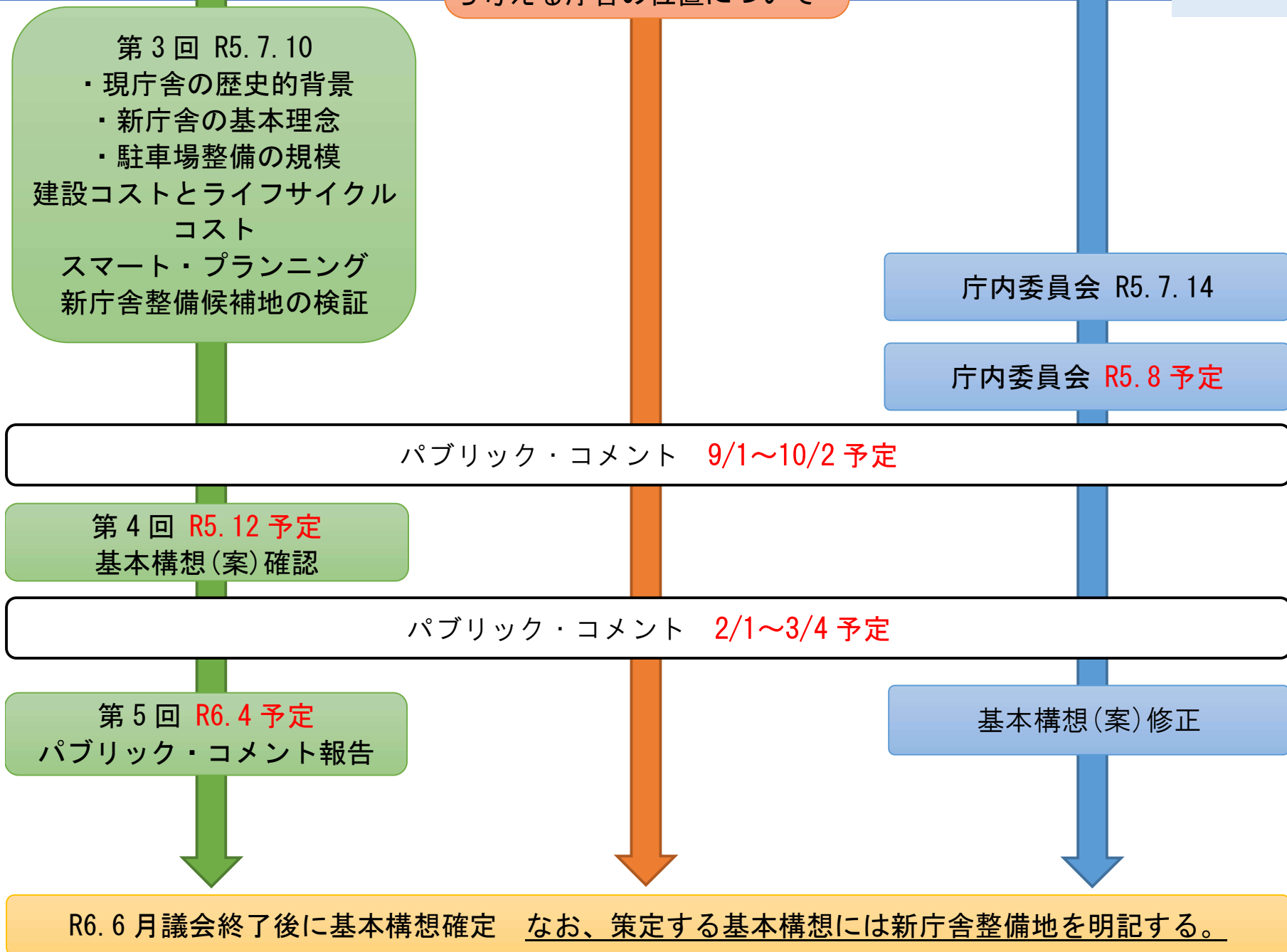
○施設利用者が激減するなか、単独の施設としてあるべきか検討が必要である。新庁舎を建設する際の複合化や社会福社会館での共同利用なども検討すべきである。

【コミュニティ防災センター】

○コミュニティ防災センターには、市民の連帯意識に基づく自主防災活動を積極的に推進し、地域ぐるみの自主防災体制を確立することが役割として求められているが、現状では、地域におけるその役割は学校に移りつつある。今後は、コミュニティ防災センターが果たす地域の役割を考慮する中で、地域コミュニティの中心となる学校施設等と複合化し、防災拠点としての機能を持たせていくことを検討する必要がある。その上で、売却も検討する必要がある。

図 3-1 基本構想策定フロー





2 検討経過について

(1) 新庁舎整備検討委員会

表3-3 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。

2 検討経過について

(1) 新庁舎整備検討委員会

表3-3 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
主な意見	<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、当初からとランジットモール（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。

4 将来を見据えた庁舎とまちづくり

(5) 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考慮して検討を進めます。

駐車場についても、シェアリングサービスの普及や低速自動運転の普及など、MaaS導入の拡大により、自動車を自ら運転して来庁する方の減少を踏まえ、将来的に駐車場規模が縮小された場合には、新たに乗降スペースや待合スペース等として再整備できる工夫を建築計画の段階からあらかじめ考慮して検討を進めます。

3 新庁舎の規模

施設規模の算定結果をまとめたものが次表となります。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ます。

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㎡を目途に計画を進めることとします。

なお、新営一般庁舎面積算定基準による18,093㎡から約5,000㎡が縮減されるが、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、延べ床面積の削減が可能になるものと考えています。

基準・根拠	延べ床面積(㎡)
新営一般庁舎面積算定基準	18,093
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)	16,238
新営一般庁舎面積算定基準(社人研ベース将来職員数)	13,851
公共施設保全計画	13,234

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、表7-1のとおり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、表7-2のとおり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。

第7章 駐車場の規模について

表7-1 静岡県市町別自動車保有台数 —人口・世帯比—
(出典：静岡県)

令和4年4月1日現在

1世帯当たり車両数(台)

	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

表7-2 年別自動車保有台数(平成29年～令和4年)
(出典：静岡県)

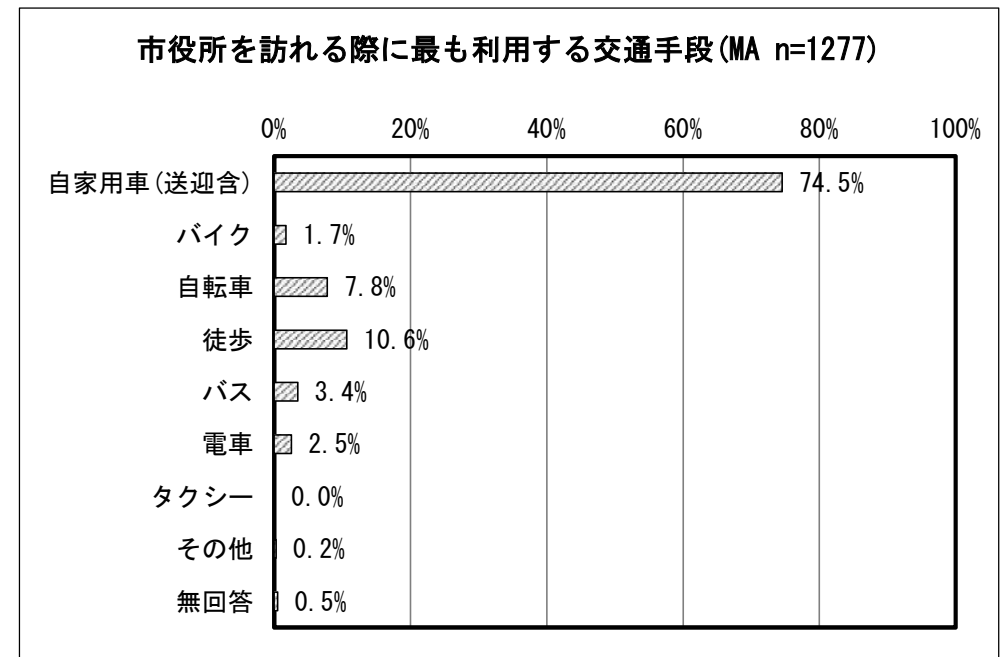
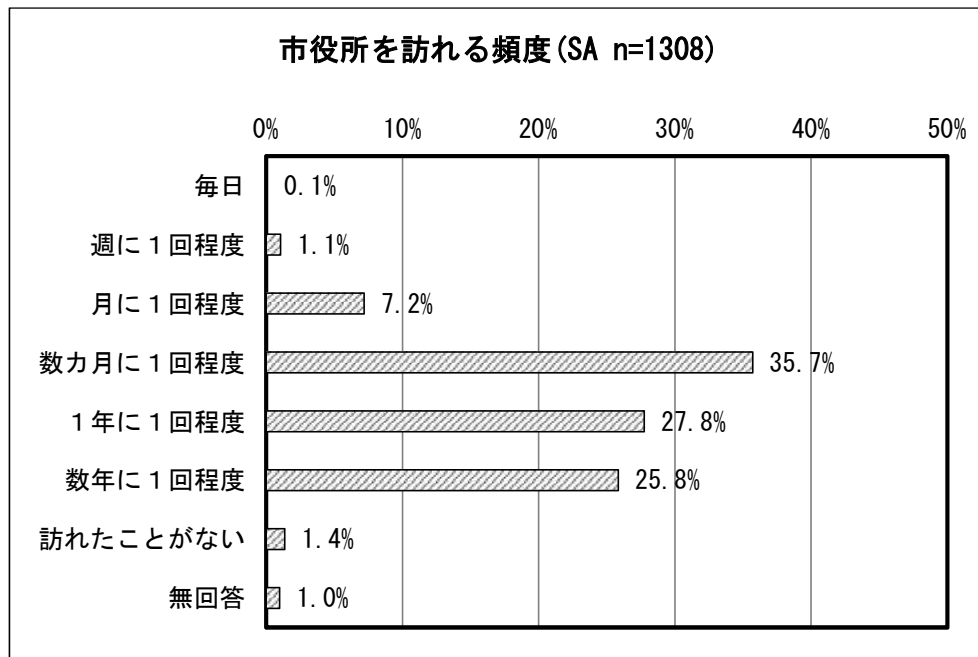
	自動車台数(台)					
	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	平成31年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)
県	3,146,649	3,145,817	3,143,126	3,136,141	3,136,260	3,132,047
三島市	80,186	79,959	79,731	79,533	79,579	79,162

図 7-1 運転免許証の保有状況



図 7-2 運転免許証の返納状況





2 駐車場整備の規模

現庁舎の駐車台数は表のとおりですが、新庁舎整備における来庁者用の必要台数は、「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。

表7-3 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	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

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場合310台となりますが、AIやRPAといったDX技術の推進により、来庁者数の減少や滞在時間の短縮が図られ、駐車場台数の軽減が図れるほか、個別に配備されていた公用車についても、庁舎機能の統合によって台数を削減できるものと考えられることから、およそ40年後の将来の人口推計から算定した188台との平均を基に、およそ240台に駐車場台数を絞り検討していきます。

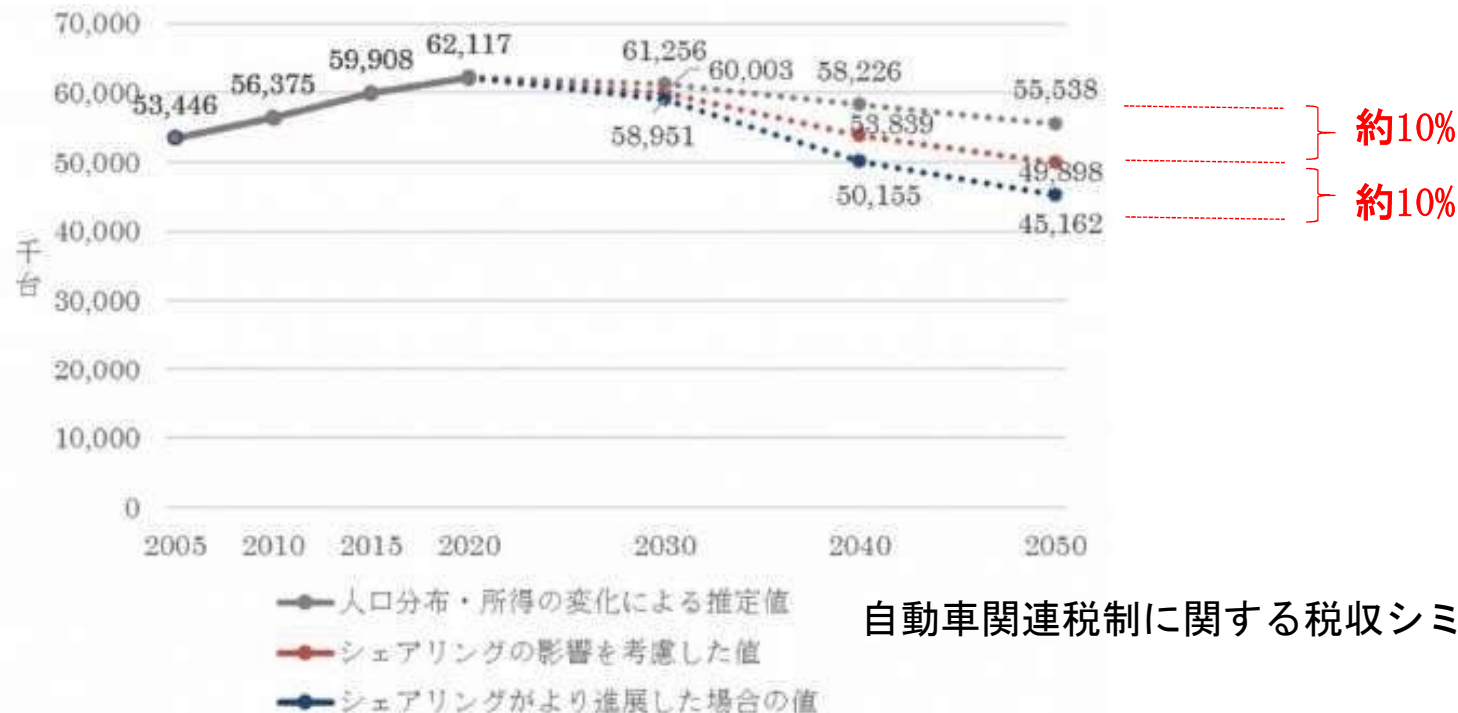
表7-7 来庁者駐車台数の比較

区分	現在の人口からの算定	将来の人口からの算定	平均	現在(参考)
人口	106,489	64,705	85,597	106,489
来庁者	186	113	149	99
公用車等	124	75	99	124
合計	310	188	248	223

※公用車等の台数については、根拠となる適切な算定方法が見当たらなかったことから、複合化する各施設に配置の実数としている。また、将来を見据えた公用車等台数については、現在の台数から人口割合に合わせて減少させた値としている。

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るが、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）



これまでにいただいた市民からの駐車場の利用に関するご意見や、市民アンケートの結果、慢性的な駐車場の混雑状況、複合化する他施設の駐車事情を踏まえると、大幅な駐車場の削減は、供用開始時点となる令和13年度においては困難であると考えています。

また、周辺の民間駐車場の利用は、恒久的に利用できるものではなく、また、分散化することで市民の利便性を損なう恐れがあることから、目安とする240台には、今回の検証を含めずに検討を進めていきます。

1 配置計画及び概算事業費

従来方式（設計施工分離発注）による事業として、新庁舎整備候補地である北田町（現所在地）、南二日町広場の各敷地において、次の6つの配置計画（表10-1から表10-6）の解体工事費や付帯業務費を見込んだ概算事業費を算出し検証しました。

【前提条件】

- ・ 整備手法は新築で、規模は13,234㎡、駐車台数は240台
- ・ 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

【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。

また、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
- ・ 物価上昇率年間3%考慮
- ・ 引っ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、旧本庁舎の一部を工事中に利用する配置計画の場合、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102億5千万円から約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 10-1 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			<p>平地駐車場 183 台</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m²程度(議会棟相当) ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,280 m²程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,966,720	
	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 10-2 配置計画② 北田町(現在地)

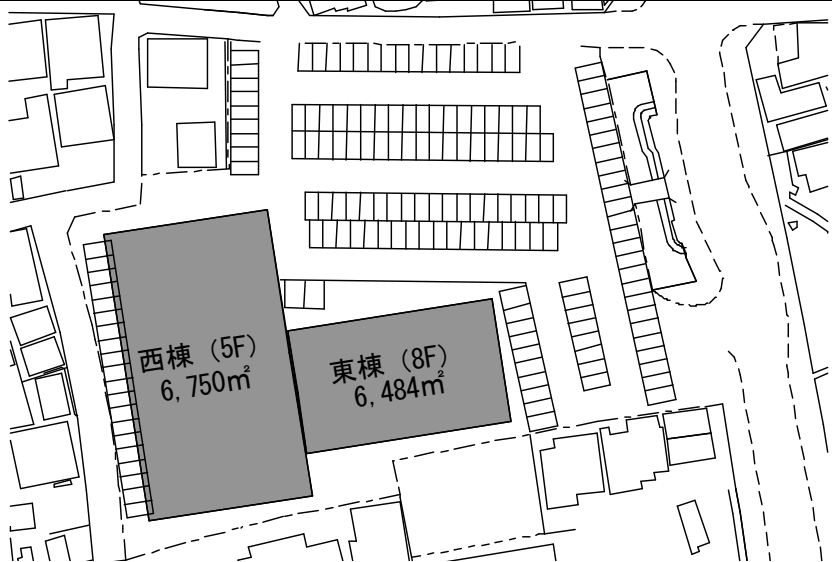
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			<p>平地駐車場 173 台</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 2,522 m²程度 (西館相当) ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる <p>デメリット</p>
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	9,958,667	<ul style="list-style-type: none"> ・一部が高層の建物となる ・隣接地の活用が必要(約 300 m²を見込んでいる。) ・工期がかかる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,680 m²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 10-3 配置計画③ 北田町(現在地) ※平成 28 年仮配置ベース

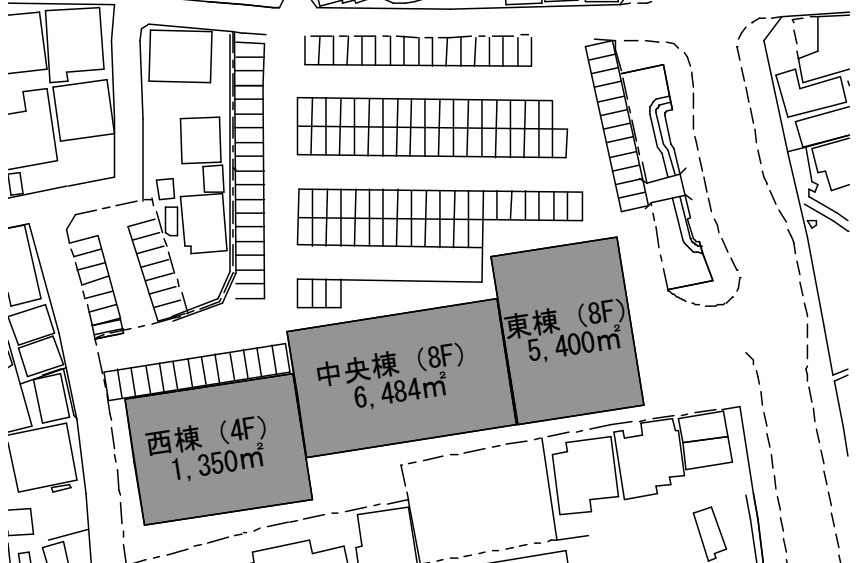
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			<p>平地駐車場 158 台</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m²程度 (議会棟相当) ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる <p>デメリット</p>
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	10,990,712	<ul style="list-style-type: none"> ・一部が高層の建物となる ・階段、エレベータ等の共用部が多くなり執務室等が減る ・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・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 m²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 10-4 配置計画④ 北田町(現在地)

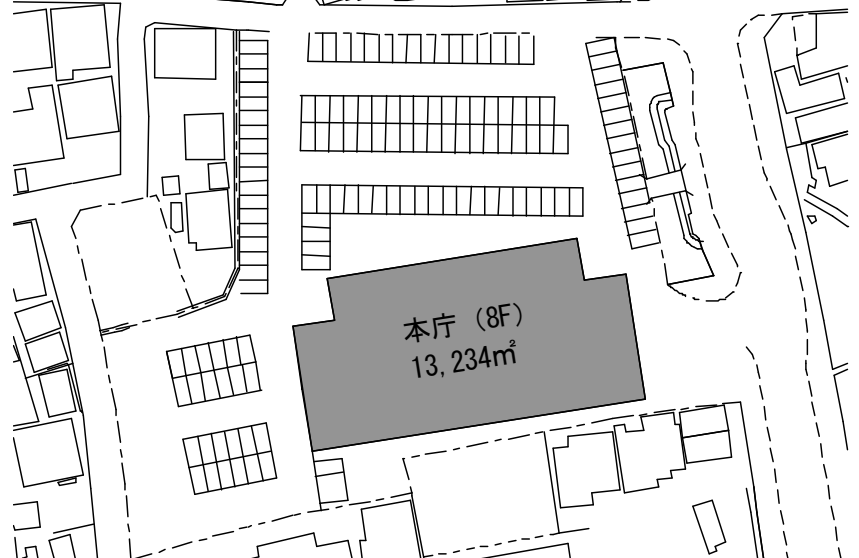
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			<p>平地駐車場 179 台</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車スペースが確保しやすい ・ 低層階を広くとれる ・ 工事エリアを確保しやすい <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高層の建物となる ・ 仮設庁舎の規模が大きくなる ・ 仮庁舎の想定規模は 7,130 m²程度 (本庁舎相当)
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	9,151,923	
	仮設庁舎建設費	1,161,094	・ 240 台駐車の場合必要な立体駐車場
	立体駐車場建設費	971,588	は 2,440 m ² 程度
	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 10-5 配置計画⑤ 南二日町広場

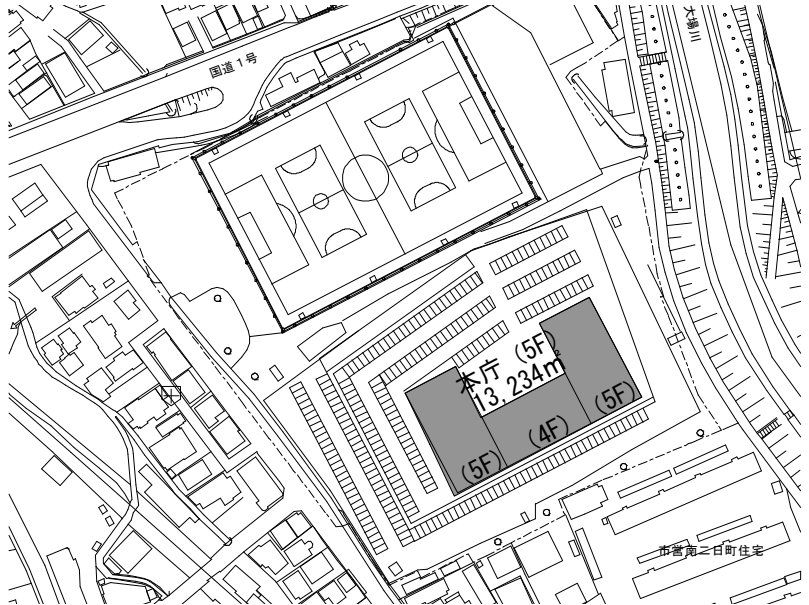
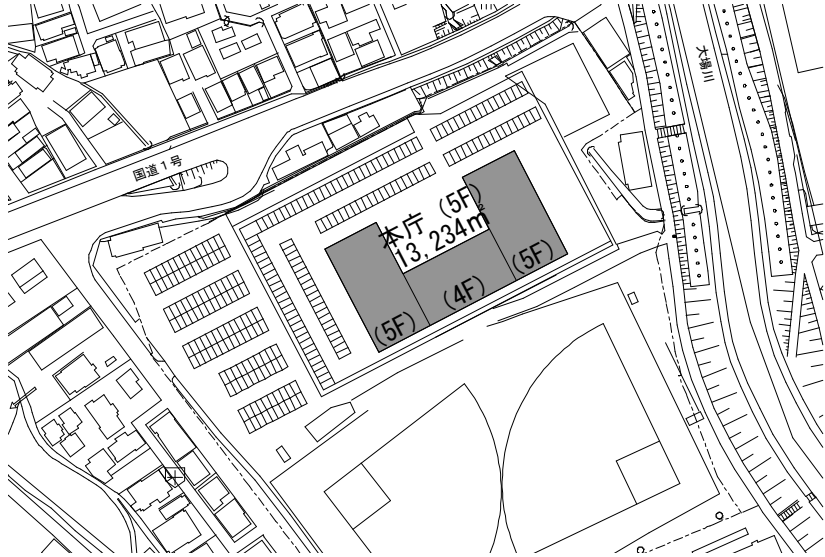
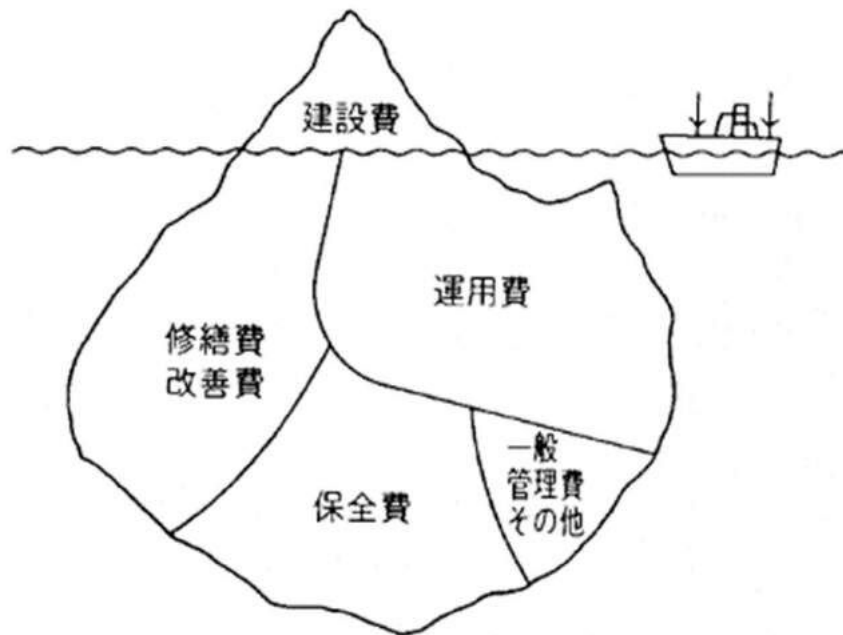
整備地	南二日町広場（南側約 16,000 m ² 利用）		検証
配置計画			<p>平地駐車場 240 台</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浸水対策が必要 ・借地料がかかる場合がある。
			概算 事業費 (千円)
仮設庁舎建設費	0		
立体駐車場建設費	0		
浸水対策費	661,787		
解体工事費	214,638		
付帯業務費	102,531		
用地費	0		
計	10,297,646		

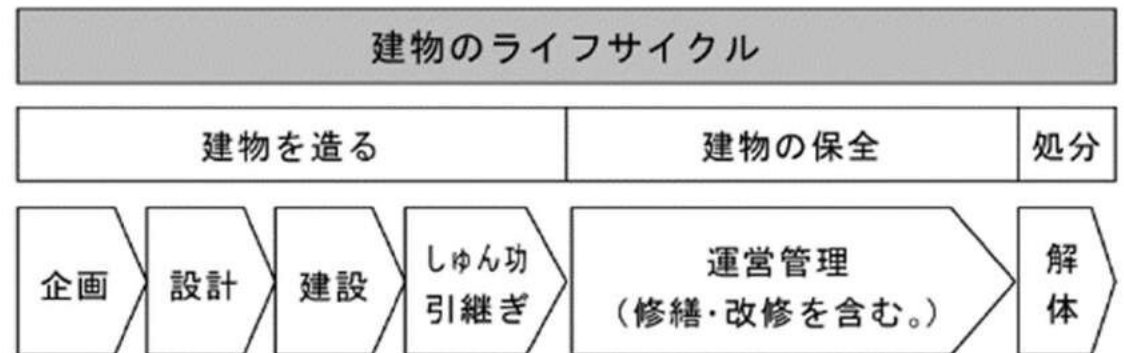
表 10-6 配置計画⑥ 南二日町広場 ※平成 28 年仮配置ベース

整備地	南二日町広場（北側約 18,000 m ² 利用）		検証
配置計画			<p>平地駐車場 240 台</p> <p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	
	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	

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。



LCC の概念図



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。

北田町（現在地）においては、棟の分割等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等により、概算LCCは約371億6千万円から約409億7千万円となります。

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322億7千万円から約323億1千万円となります。

これらを比較した結果、両候補地の概算LCCには、48億9千万円から86億6千万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38億1千万円の差があります。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11-1 施設全体（仮設庁舎を除く）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	4,444	4,545	4,698	4,484	3,864	3,864
保全コスト	21,199	21,813	22,819	21,422	17,463	17,463
解体処分コスト	802	823	854	810	684	684
合計	37,640	38,519	40,966	37,157	32,309	32,265

表11-2 庁舎施設（仮設庁舎・立体駐車場を除く）概算LCCの比較（単位：百万円）

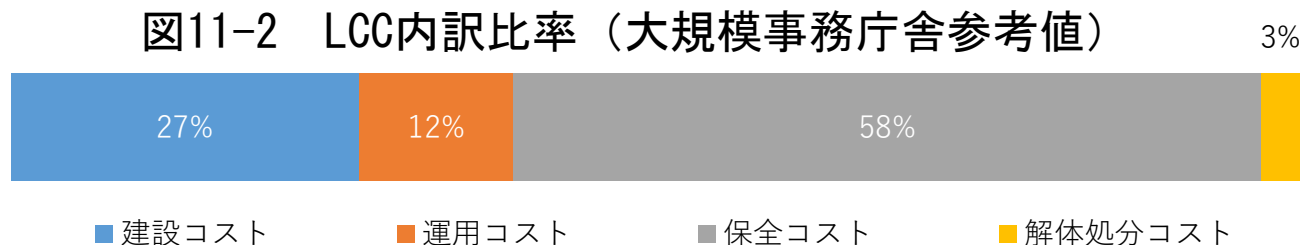
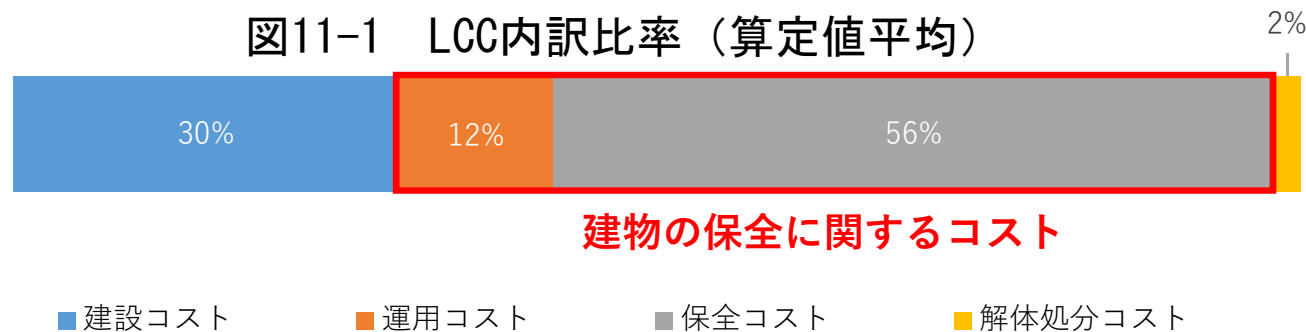
整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
配置計画						
建設コスト	10,284	10,276	11,308	9,469	10,298	10,254
運用コスト	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864
保全コスト	17,485	17,457	17,493	17,451	17,463	17,463
解体処分コスト	684	684	684	684	684	684
合計	32,317	32,281	33,349	31,468	32,309	32,265

表11-3 立体駐車場概算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
配置計画						
建設コスト	911	1,062	1,287	972	0	0
運用コスト	580	681	834	620	0	0
保全コスト	3,714	4,356	5,326	3,971	0	0
解体処分コスト	118	139	170	126	0	0
合計	5,323	6,238	7,617	5,689	0	0

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。

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11-2となりますが、算定した図11-1値と近似していることが確認できます。



1 跡地等活用についての市場調査

令和3年度に実施した新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査では、市が所有する庁舎等の跡地の活用について、民間事業者から、次のような意見をいただいています。

<p>北田町 (現在地)</p>	<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。
<p>南二日町広場</p>	<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。
<p>中央町別館</p>	<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。

<p>大社町別館</p>	<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がある。 ・ 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っている。
<p>高齢者生きがいセンター</p>	<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。
<p>社会福社会館</p>	<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っている。
<p>西地区コミュニティ防災センター</p>	<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。

2 スマート・プランニングの実施について

(1) スマート・プランニングについて

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。

国土交通省では、国土交通白書（令和元年度）において、超スマート社会（Society5.0）につながる新技術として、スマート・プランニングを次のように説明しています。

令和元年度版 国土交通白書

第2章 これまでの国土交通政策の変化

第1節 技術の進歩を踏まえた変化

2 超スマート社会（Society5.0）につながる新技術による変化

■スマート・プランニング

従来の都市計画では、公共施設等の立地を検討する際に、人口分布や施設の立地状況等から、概ねの位置を決定していた。

このような中、昨今のビッグデータの増大を受け、国土交通省では、より効果的・効率的な都市計画を行うため、人の属性ごとの「行動データ」を基に、利用者の利便性、事業者の事業活動を同時に最適化する施設立地を可能とする「スマート・プランニング」を推進している。

この手法では、例えば、施設の立地を決定する際、ビッグデータを活用して、個人の移動特性を把握するとともに、施設配置や道路空間の配分を変えたときの「歩行距離」や「立ち寄り箇所数」、「滞在時間」の変化を検討することになる。

また、スマート・プランニングを用いることで、行政や民間事業者が、データに裏付けられた現状の姿などを共有した上で、最適な施設立地について議論することが可能となる。

さらに、ワークショップなどの市民への説明の場においても、複数の立地案を定量的に比較した説明が可能となり、取組みの成果の「見える化」や効果検証、継続的なモニタリングの促進が期待される。

(2) シミュレーションの前提条件

活用手法として、北田町（現在地）または、南二日町広場に新庁舎を整備するケースごとに、跡地となる敷地について、サウンディング型市場調査等で提案のあった、住宅施設、商業施設、観光施設、公共施設を配置することとします。

表13-1 跡地の想定

新庁舎の整備場所	跡地としての想定
北田町（現在地）	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
南二日町広場	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

配置する施設規模のうち住宅施設については住戸数として、一戸当たり80㎡のファミリータイプで想定しました。

商業施設、観光施設、公共施設については、容積率の範囲で可能となる延べ床面積の最大規模の施設としました。

高齢者生きがいセンター及び西地区コミュニティ防災センターについては、敷地規模や立地の観点から住宅施設以外の活用は見込みにくいことから、住宅施設としての活用のみとしています。

また、まちなかりノベーション推進計画区域での回遊行動を中心にシミュレーションを行うことから、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、このシミュレーションでは、敷地規模に応じて配置が可能と考えられる周辺の一般的な施設のデータの平均的な値を取り入れていますが、基本構想の段階では、各施設の具体的な用途の設定は実施しません。

表13-2 想定導入用途別の反映上の条件

	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
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%、80m²/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）

4 シミュレーションの手順

(1) 現状分析

対象範囲の地形、建物用途、公共交通など、人の動きに関わるような特徴をパーソントリップ調査等のデータから把握

+

スマートフォンの位置情報データによる人の回遊行動の現状を把握

(2) 回遊行動モデルの構築

(1)の結果をもとに、調査対象範囲での人の回遊行動を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きモデル化

(3) 回遊行動シミュレーション

(令和13年度時点)

(2)のモデルを使って、新庁舎竣工時期の調査対象範囲の人の回遊行動をシナリオごとにシミュレーションし、新庁舎整備を行った場合の回遊行動の変化を把握

4 シミュレーションの手順

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。

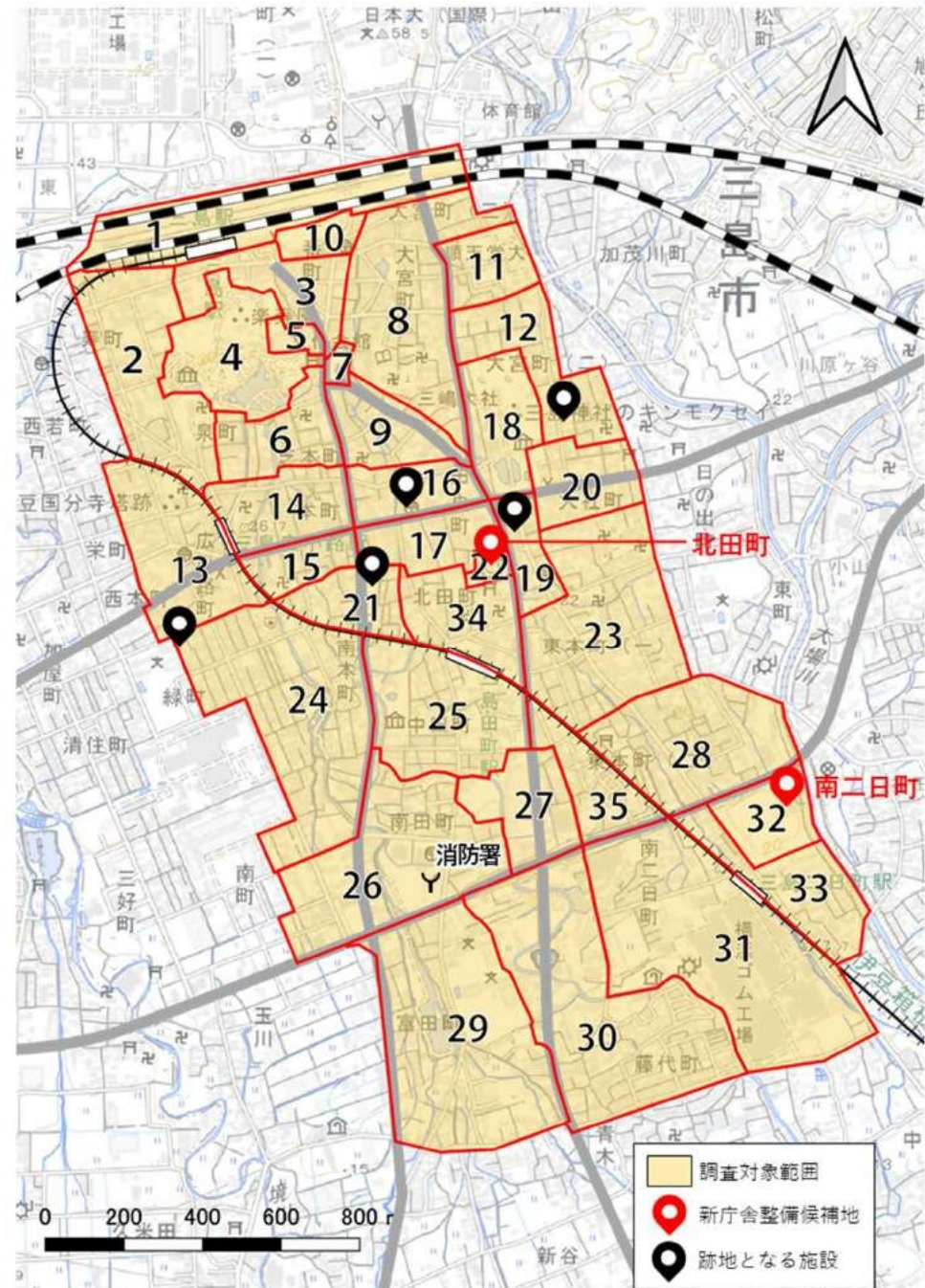
現状の分析については、新型コロナウイルス感染症の影響をできるだけ排除して、より一般的な人の日常行動を把握するため、2019年1月から2022年11月までのおよそ4年分のビッグデータを分析し、これを基に、平均的でより新しいデータの取得が可能となる2021年の12月前半と2022年10月前半の計32日分の詳細な人流データを採用して実施しました。

なお、この32日の内訳は、平日が21日分、休日が11日分となります。

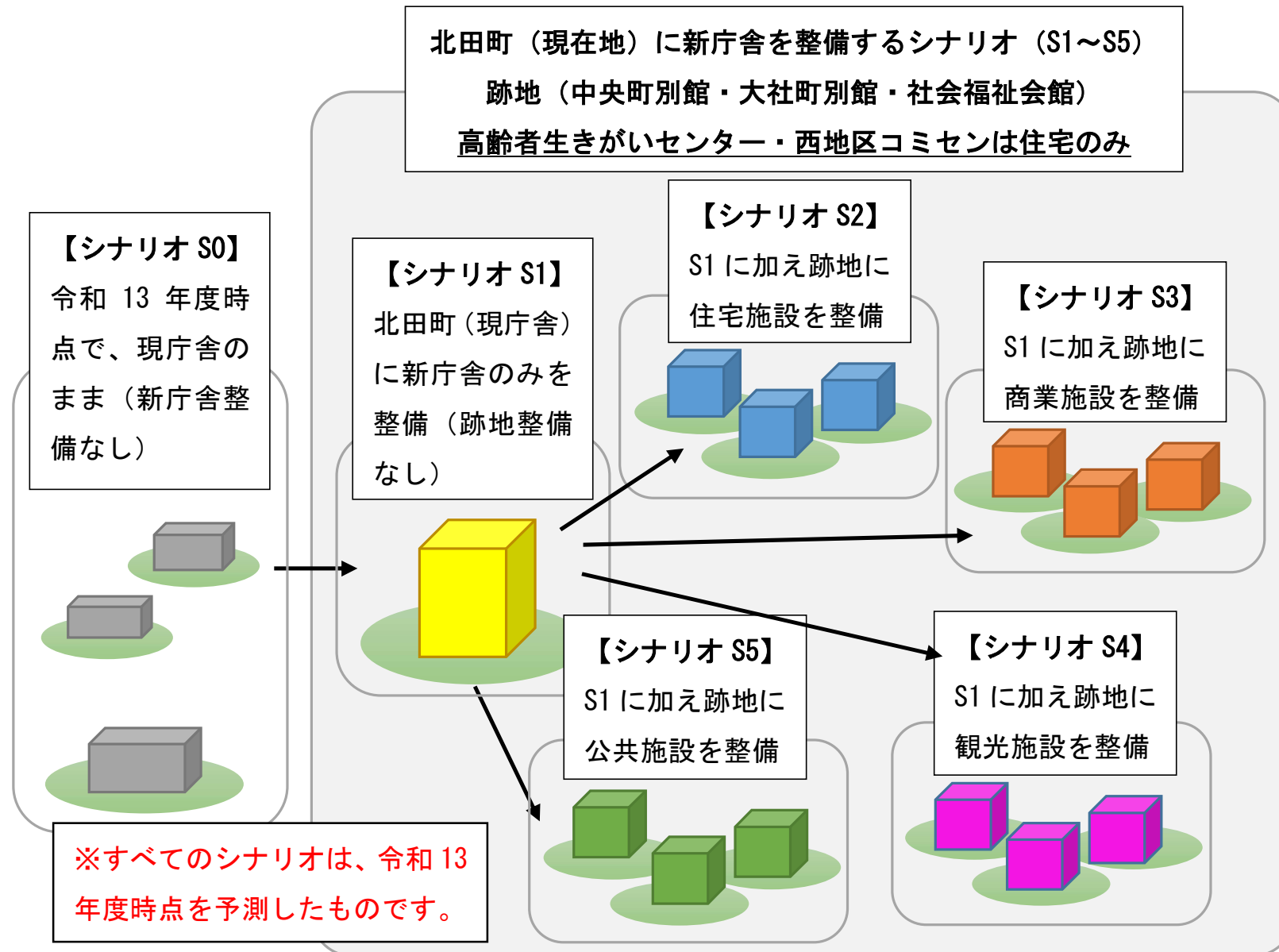
回遊行動シミュレーションは、現状分析のデータを基に、令和13年度時点での人口や年代、性別ごとの人口比率、三島駅南口東街区再開発事業による影響を考慮した状態を想定し、これを回遊行動モデルに取り込むことで、各シミュレーション結果を導き出しています。

5 調査対象範囲とシナリオ

調査対象範囲は、まちなかりノベーション推進計画区域を中心に、庁舎整備候補地や跡地等となる敷地、三島駅南口東街区再開発事業用地を含めて設定し、この範囲を35ゾーンに区分して、現状分析した期間と同期間となる、平日の21日間、休日の11日間に分けて、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の分析を行いました。



①北田町（現在地）に新庁舎を整備するシナリオ



①北田町（現在地）に新庁舎を整備するシナリオ

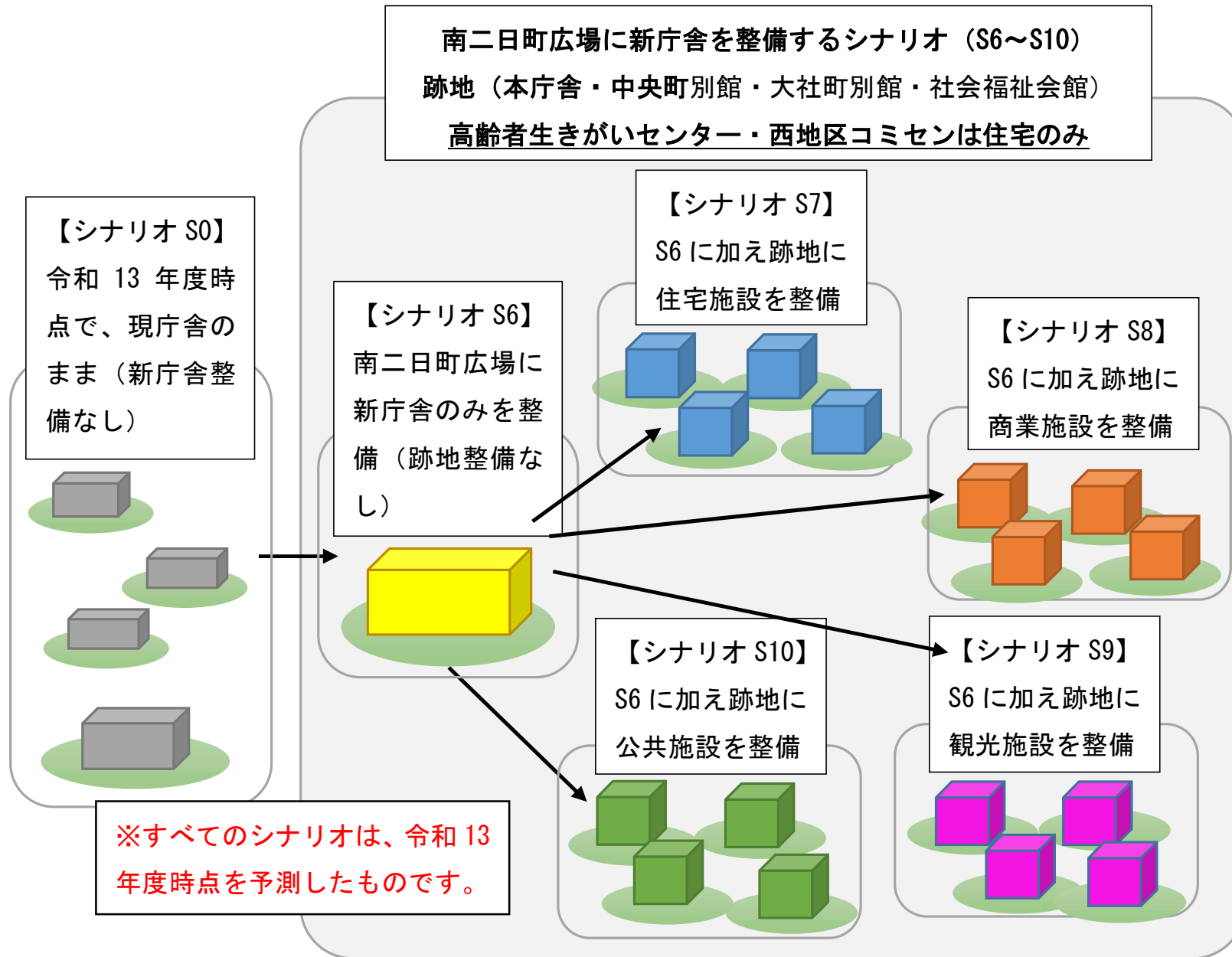
想定するシナリオとしては、令和13年度時点で、新庁舎を整備せずに現庁舎のままとしたシナリオをS0として、これを基準に各シナリオでの回遊行動の増減を確認します。

新庁舎を北田町（現在地）として、跡地と設定する中央町別館、大社町別館、社会福社会館の整備をしないシナリオをS1として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS2、商業施設とするシナリオをS3、観光施設とするシナリオをS4、公共施設とするシナリオをS5とします。

シナリオ	S0	S1	S2	S3	S4	S5
①現庁舎（北田町）	現施設 のまま	新庁舎				
②南二日町広場		グラウンド				
③中央町別館・大社町別館・社会福社会館		無し	住宅施設	商業施設	観光施設	公共施設
④高齢者生きがいセンター・西地区コミセン		無し	住宅施設	住宅施設	住宅施設	住宅施設

- ・社人研に基づく令和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

②南二日町広場に新庁舎を整備するシナリオ



②南二日町広場に新庁舎を整備するシナリオ

新庁舎を南二日町として、跡地と設定する本庁舎、中央町別館、大社町別館、社会福祉会館の整備をしないシナリオをS6として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS7、商業施設とするシナリオをS8、観光施設とするシナリオをS9、公共施設とするシナリオをS10とします。

シナリオ	S0	S6	S7	S8	S9	S10
①現庁舎（北田町）	現施設の まま	無し	住宅施設	商業施設	観光施設	公共施設
②南二日町広場		新庁舎				
③中央町別館・大社町別館・社会福祉会館		無し	住宅施設	商業施設	観光施設	公共施設
④高齢者生きがいセンター・西地区コミセン		無し	住宅施設	住宅施設	住宅施設	住宅施設
<ul style="list-style-type: none"> ・社人研に基づく令和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 						

6 シミュレーション結果

表13-3 【平日(21日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

令和13年度時点で、建替えをせずに現庁舎のままとしたシナリオ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13-3及び表13-4となります。

番号	平日 名称	回数	シナリオS0との差分									
			シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9
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	芝本町・泉町	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	大宮町(生涯学習センター付近)	21,134	-779	781	1,019	774	2,226	607	1,820	1,594	238	694
9	芝本町・中央町	8,161	140	485	152	349	303	43	202	-100	248	-263
10	三島駅再開発エリア	19,319	-339	677	916	792	-16	783	856	-59	1,678	550
11	大宮町(順天堂大学付近)	17,090	-382	-427	695	1,675	2,479	1,343	2,561	1,722	-79	1,693
12	大宮町(三島暦師の館付近)	4,583	-580	-410	-513	-608	-563	-625	-331	-608	-518	-563
13	三島広小路駅西側	29,442	-1,244	161	-616	-2,118	-1,750	-2,780	-513	-1,131	67	-991
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	20,388	1,129	-188	-37	529	-157	288	1,635	688	-572	464
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	9,190	346	953	148	132	786	-14	511	652	723	350
16	中央町(中央町別館付近)	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付近)	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	大社町別館(大社町別館付近)	5,183	-455	-188	144	525	-104	-381	99	389	387	342
20	大社町(三島大社東側)	5,274	-200	85	-237	59	73	-289	346	59	57	-193
21	南本町(社会福祉会館付近)	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・東本町	15,834	2,083	1,477	-282	837	107	767	1,210	464	663	1,166
24	南本町・緑町(中央病院付近)	26,254	576	-1,232	-323	2,015	-2,040	-540	1,189	-1,555	1,890	-1,463
25	中田町(佐野美術館付近)	23,300	-999	-615	-260	-54	-242	-512	-307	1,002	-171	-74
26	南田町(消防署付近)	34,712	94	677	99	-195	240	248	1,200	169	300	609
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	77,739	115	6,113	1,967	287	1,442	2,481	2,030	1,752	4,248	1,780
28	東本町(エコセンター付近)	8,384	0	407	106	63	69	367	343	117	352	61
29	富田町(南小中学校付近)	29,370	18	1,217	-30	412	-516	728	1,821	1,107	-319	311
30	青木・藤代町	25,424	-109	109	49	23	372	372	538	110	-169	-110
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	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	南二日町駅東側	7,526	-309	-957	-712	-212	-853	434	-178	354	739	528
34	三島田町駅北側	18,852	-112	-1,448	-691	111	-2,054	-1,119	-209	-1,549	-1,506	-1,666
35	東本町南側	5,884	432	164	-109	762	155	673	803	768	1,760	290
	エリア全体(21日間総数)	677,489	16,696	22,113	19,979	19,484	17,778	15,121	33,601	24,007	25,305	19,986
	エリア全体(1日あたり)	32,261	795	1,053	951	928	847	720	1,600	1,143	1,205	952
	増減率		2.5%	3.3%	2.9%	2.9%	2.6%	2.2%	5.0%	3.5%	3.7%	2.9%

第13章 跡地等の有効活用の検証について

表13-4 【休日(11日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

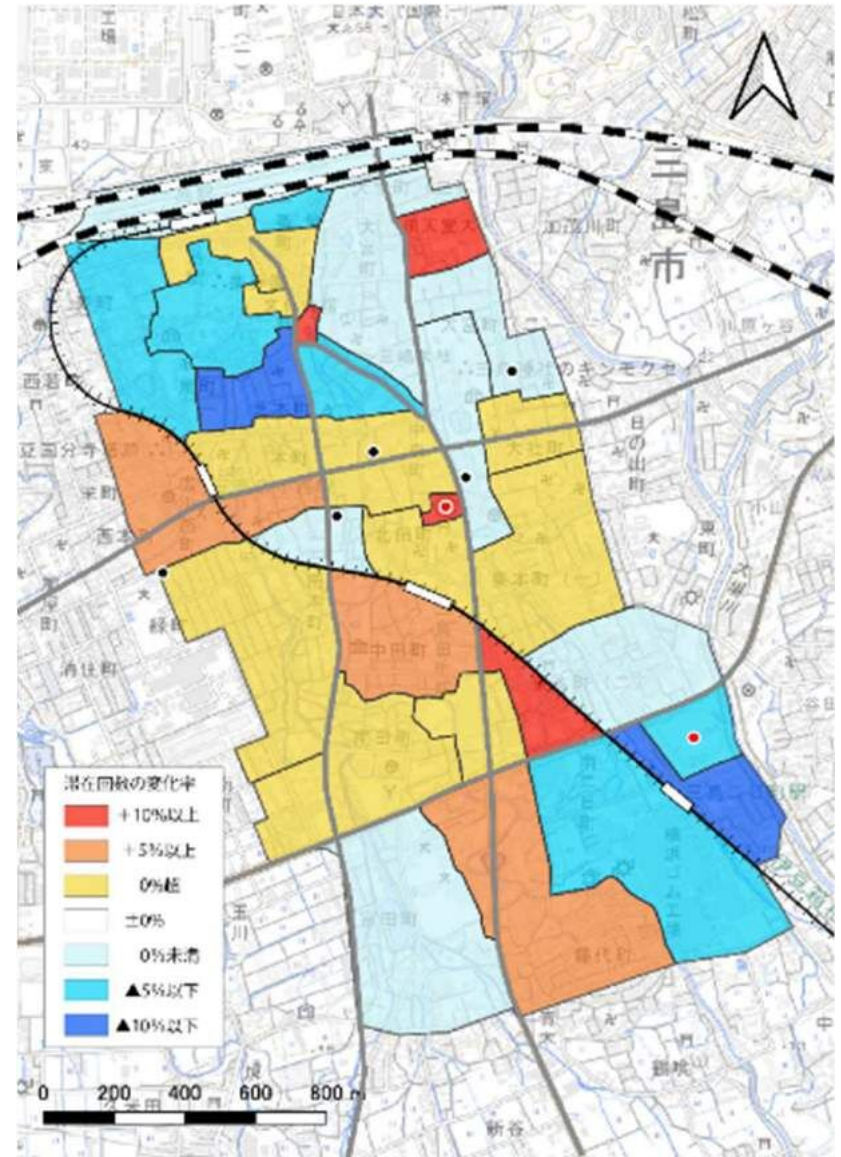
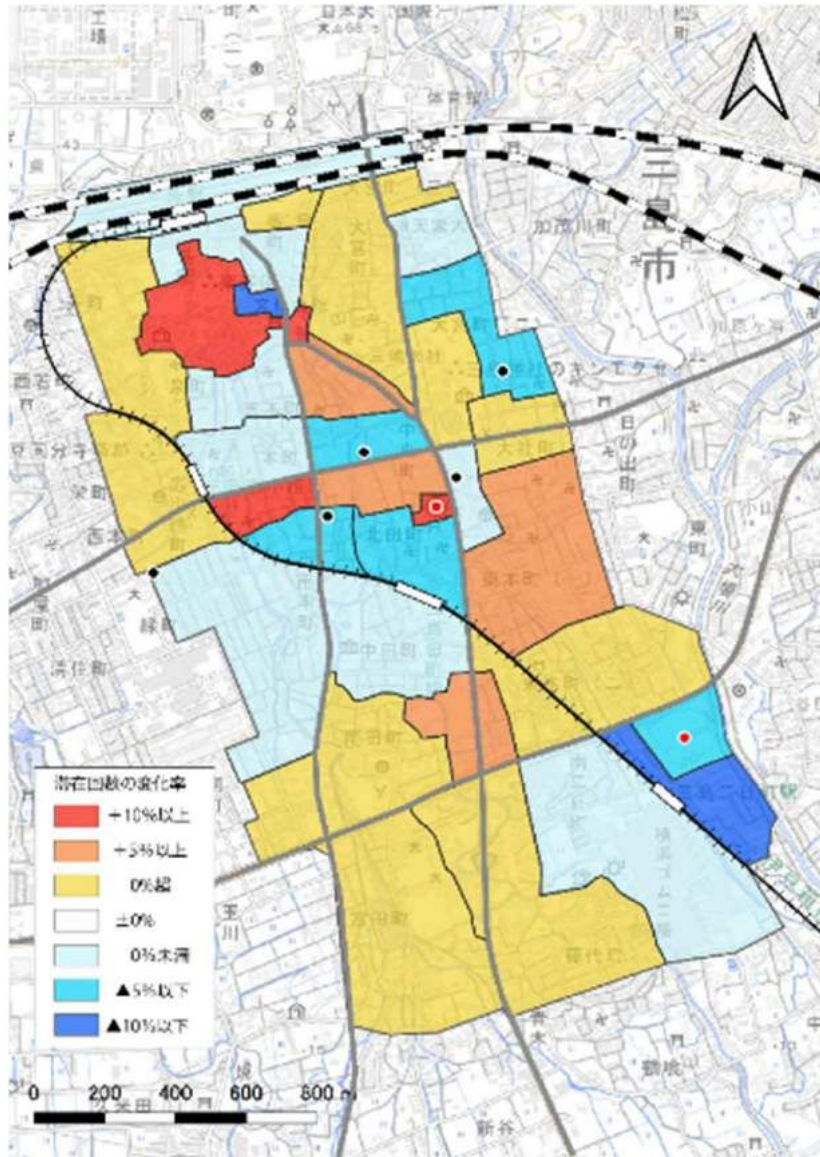
番号	休日 名称	回数	シナリオS0との差分									
			シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9
1	三島駅	16,970	82	-48	633	-523	-241	450	1,967	-309	800	365
2	寿町・泉町	12,424	505	-1,005	-843	-525	232	-845	-617	-486	-60	253
3	駅前繁華街	33,568	-227	763	-1,440	-46	-1,011	-369	1,547	-347	-188	-391
4	楽寿園	10,996	-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	芝本町・泉町	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	大宮町(生涯学習センター付近)	10,080	298	-231	486	-110	-229	857	1,319	-242	-300	-119
9	芝本町・中央町	4,263	657	-276	-157	-27	647	185	1,053	592	-116	-86
10	三島駅再開発エリア	14,752	-569	-820	547	-964	-656	110	-1,528	-260	-589	-648
11	大宮町(順天堂大学付近)	1,970	14	253	60	506	193	202	455	364	-306	-202
12	大宮町(三島暦師の館付近)	2,269	-65	-39	275	-15	-59	-21	94	-15	-59	-59
13	三島広小路駅西側	17,893	597	1,364	-602	145	1,054	267	-254	602	1,433	1,283
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	18,412	72	448	358	-1,195	231	843	266	488	1,268	1,490
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	7,394	65	372	-550	-76	-329	-379	85	-361	-5	-299
16	中央町(中央町別館付近)	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付近)	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	大社町別館(大社町別館付近)	2,151	-46	-16	905	1,042	100	-46	29	905	1,042	100
20	大社町(三島大社東側)	2,997	253	32	-34	44	29	700	435	393	256	679
21	南本町(社会福祉会館付近)	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・東本町	5,090	0	73	15	15	15	0	186	15	15	15
24	南本町・緑町(中央病院付近)	13,130	371	330	279	204	371	425	398	515	344	55
25	中田町(佐野美術館付近)	12,957	491	687	413	807	58	645	1,654	515	650	539
26	南田町(消防署付近)	21,887	-69	163	86	-10	-53	493	347	43	36	57
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	54,405	1,155	1,166	1,076	1,595	154	2,079	1,790	715	796	470
28	東本町(エコセンター付近)	4,737	-89	-78	306	-77	-76	-101	643	-73	192	-77
29	富田町(南小中学校付近)	15,885	-915	-479	879	-279	814	2,004	-738	993	991	2,547
30	青木・藤代町	14,452	-570	773	-267	31	1,274	-189	537	1,398	611	1,444
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	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	-6,022	-7,394	-5,180	-4,940
33	南二日町駅東側	2,851	622	-303	-787	-501	-140	311	520	-48	-104	484
34	三島町駅北側	9,163	-681	396	-190	2,260	-1,457	-368	857	3,530	-65	175
35	東本町南側	3,222	13	541	-194	105	-434	355	750	-425	467	252
	エリア全体(11日)	394,869	2,564	3,759	7,308	11,695	1,693	-1,267	3,667	11,832	15,005	2,918
	エリア全体(1日あたり)	35,897	233	342	664	1,063	154	-115	333	1,076	1,364	265
	増減率		0.6%	1.0%	1.9%	3.0%	0.4%	-0.3%	0.9%	3.0%	3.8%	0.7%

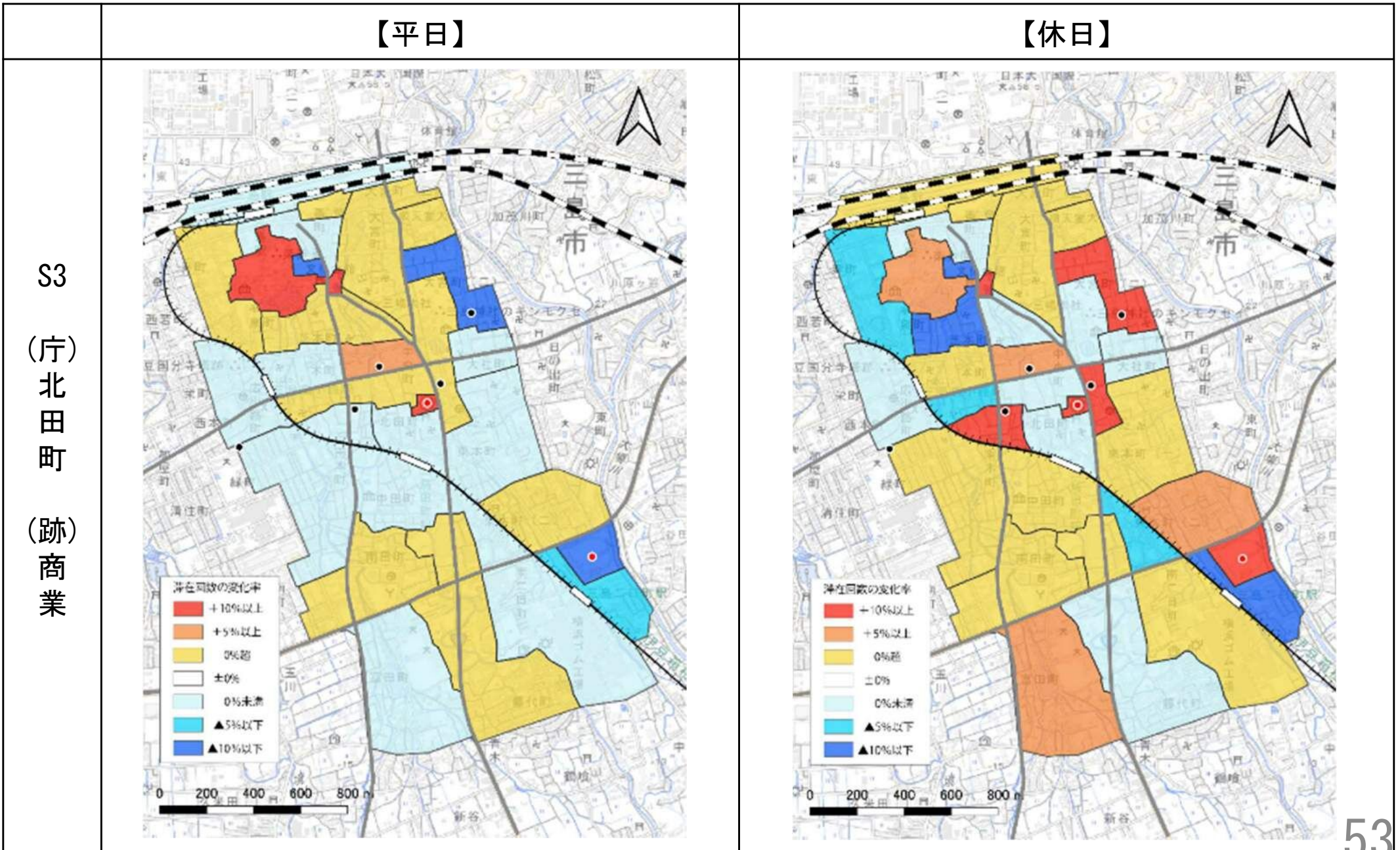
	【平日】	【休日】
S0	—	—
S1 (庁)北田町		

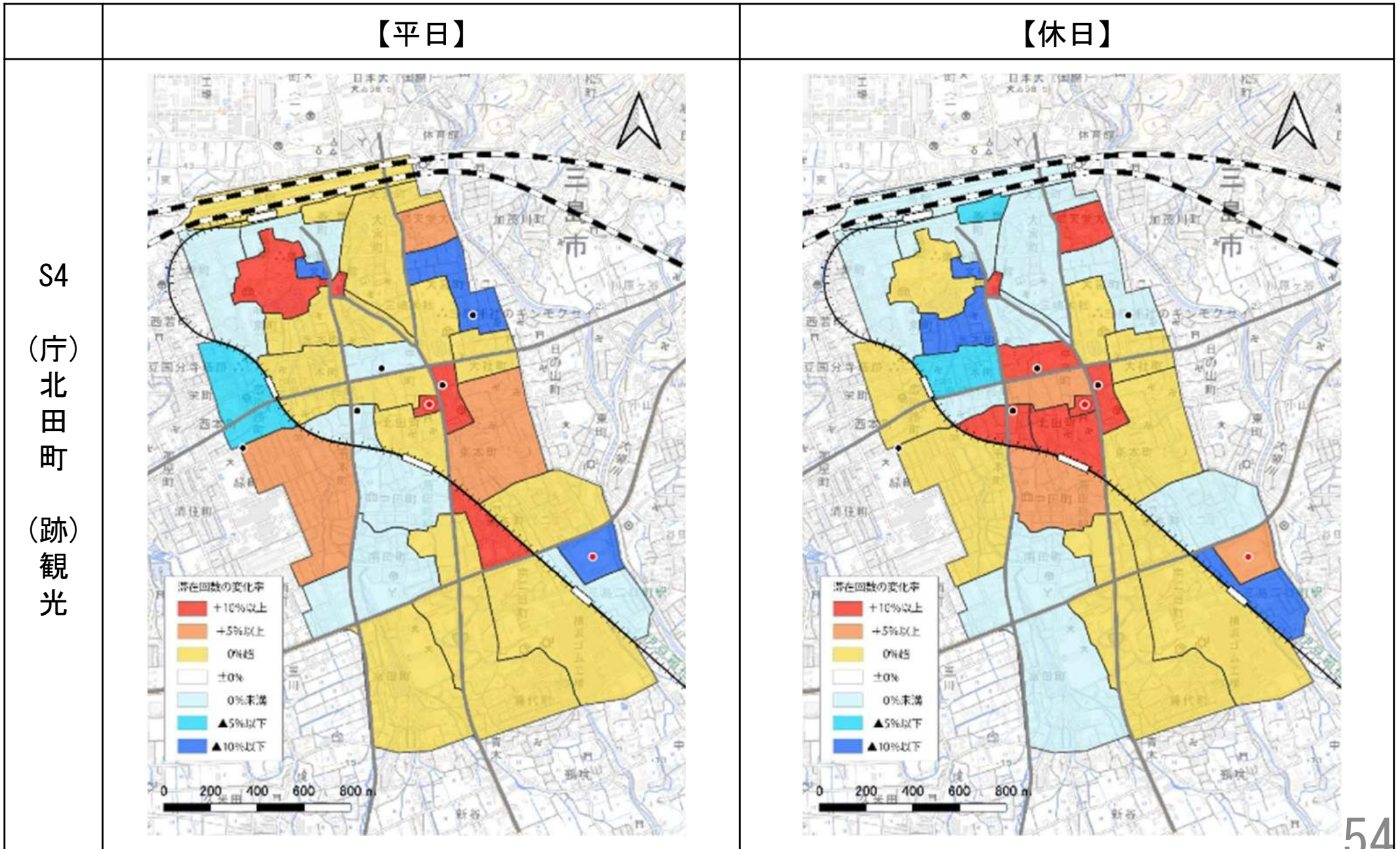
【平日】

【休日】

S2
(庁)北田町
(跡)住宅



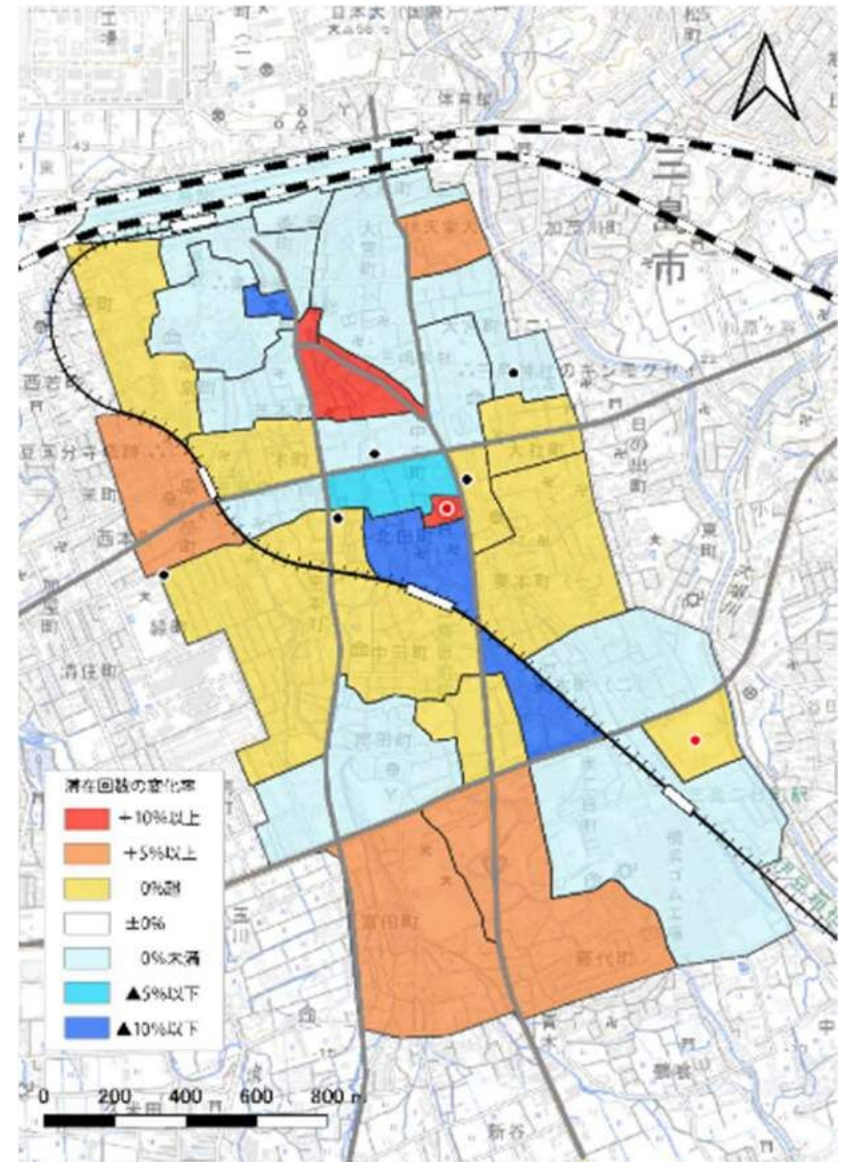
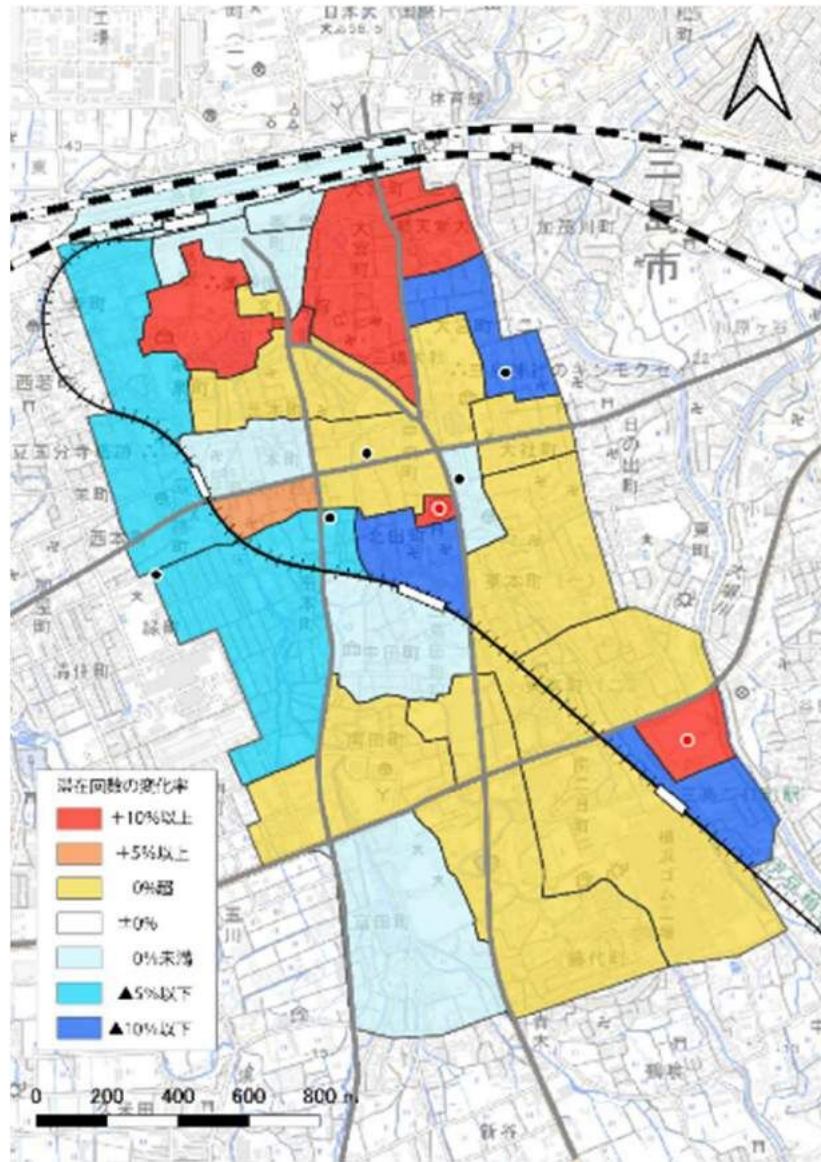




【平日】

【休日】

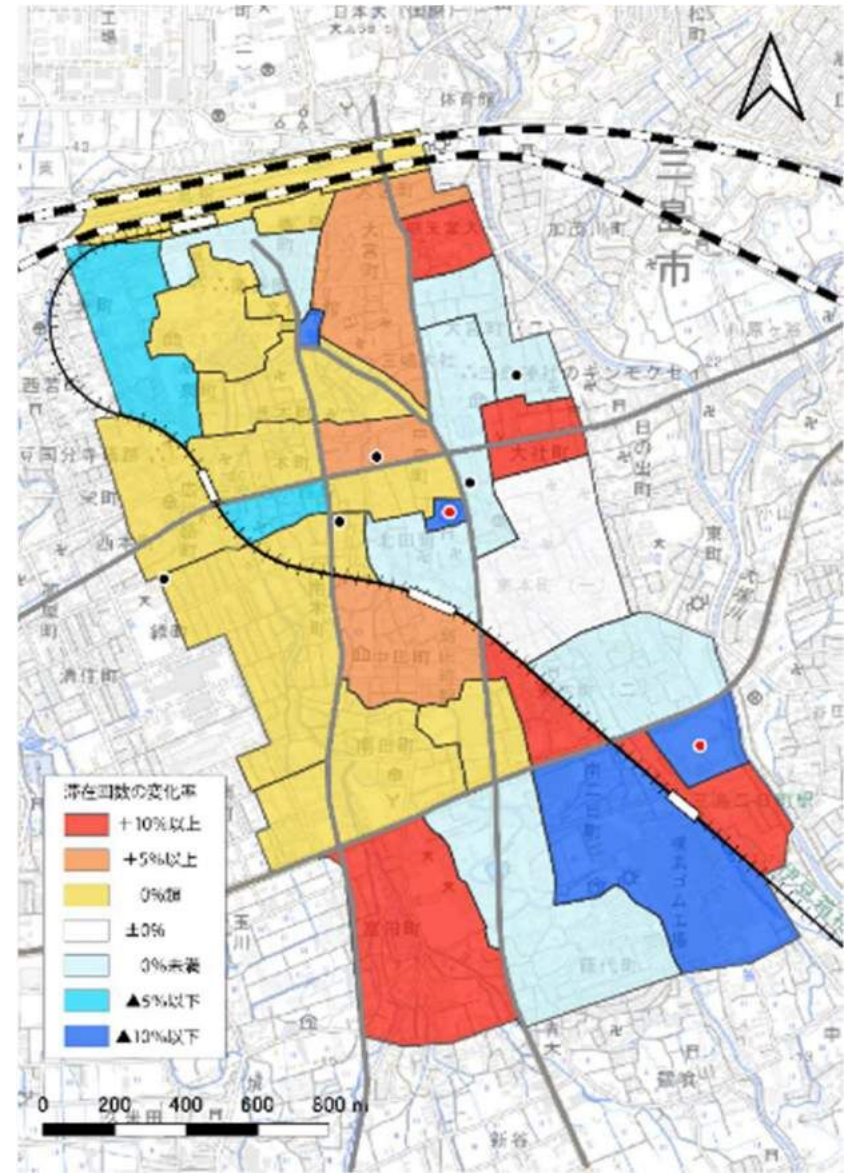
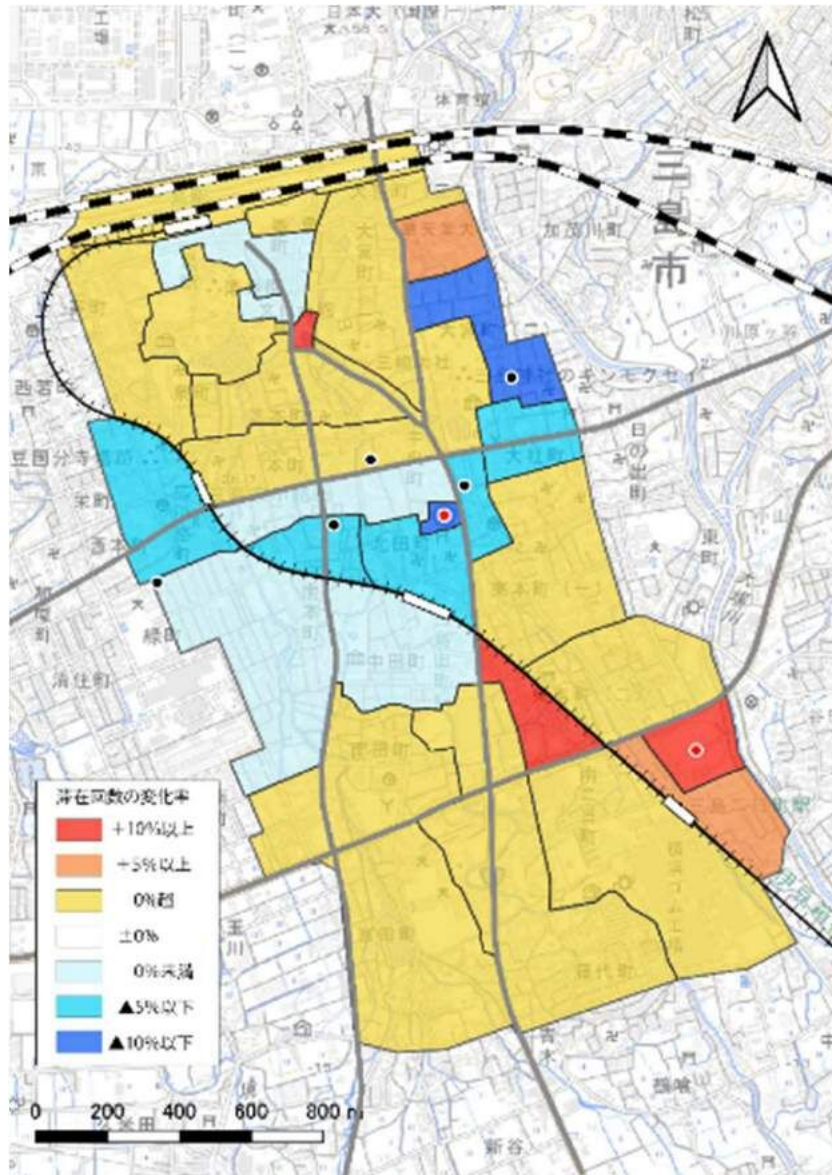
S5
(庁)北田町
(跡)公共

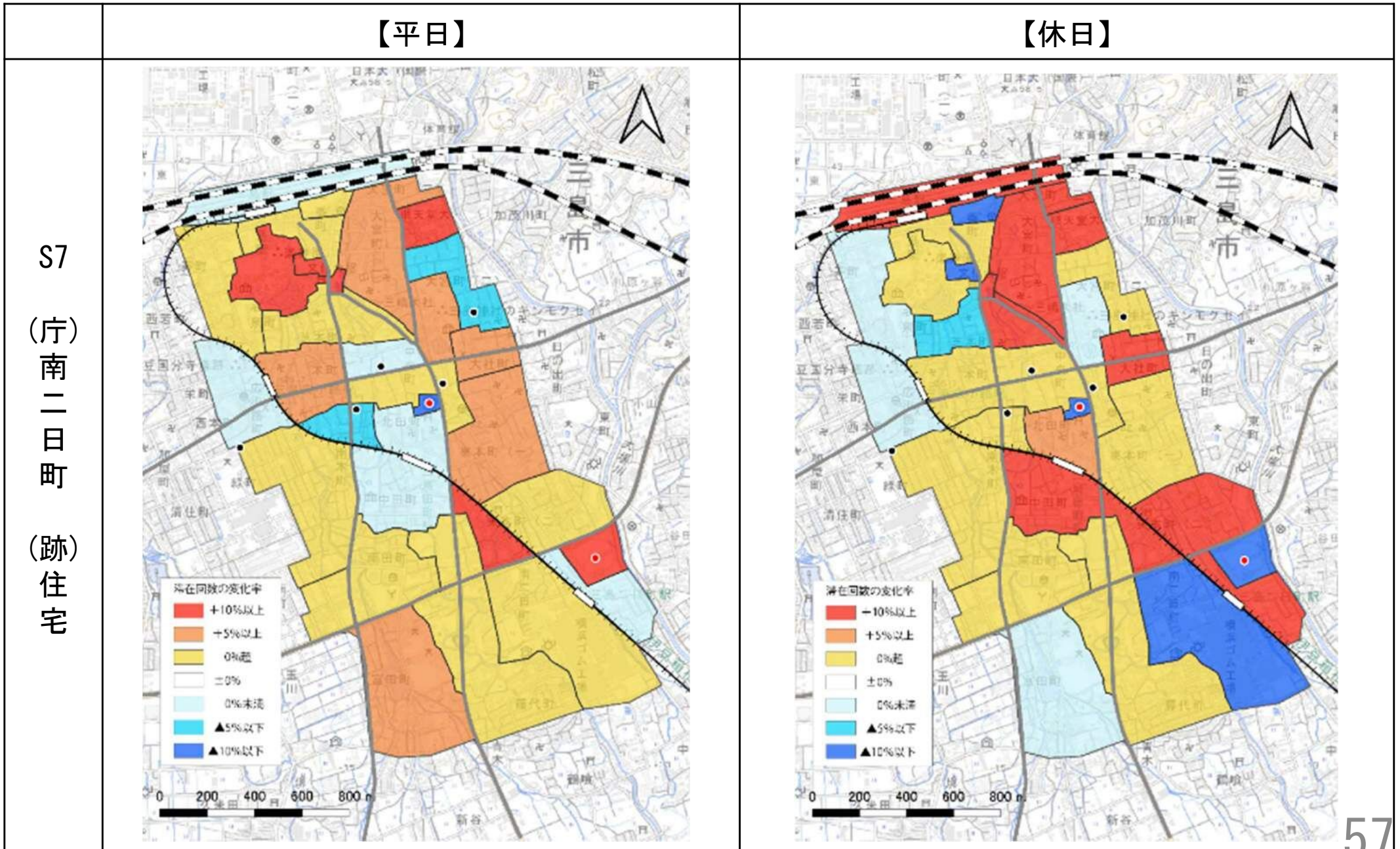


【平日】

【休日】

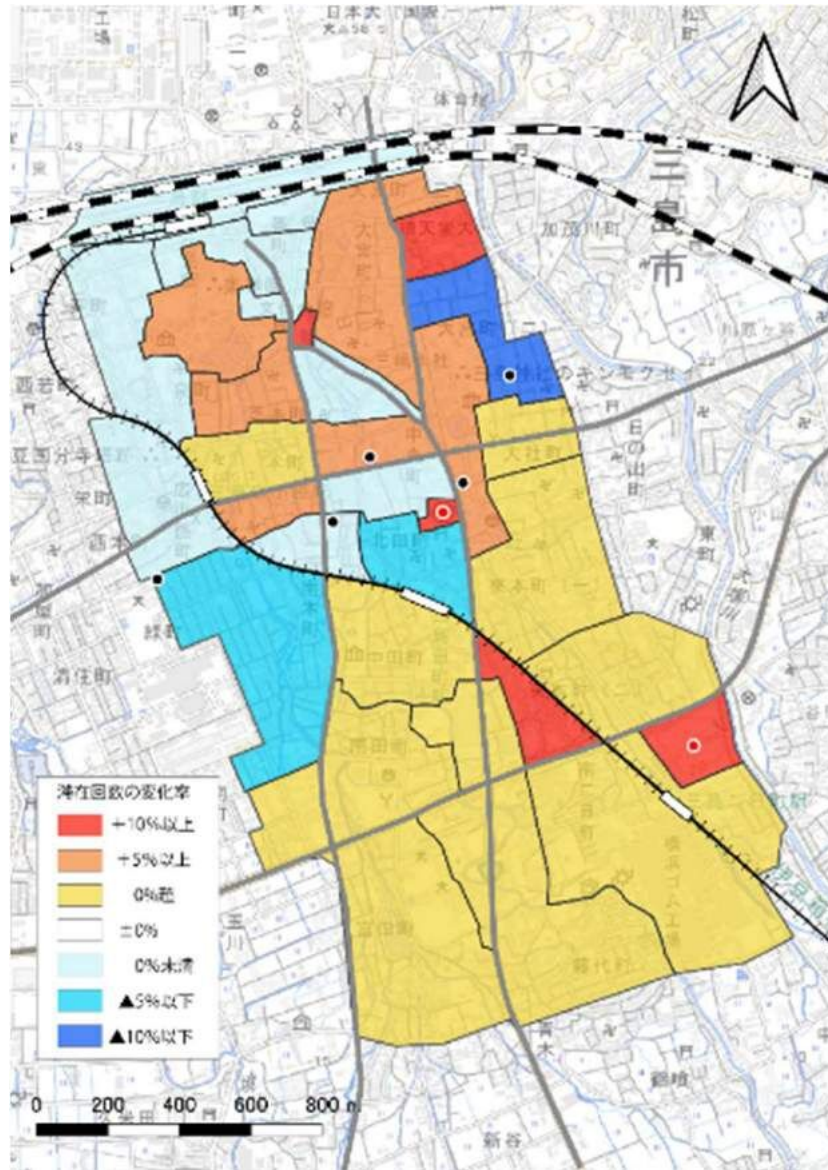
S6
(庁)南二日町



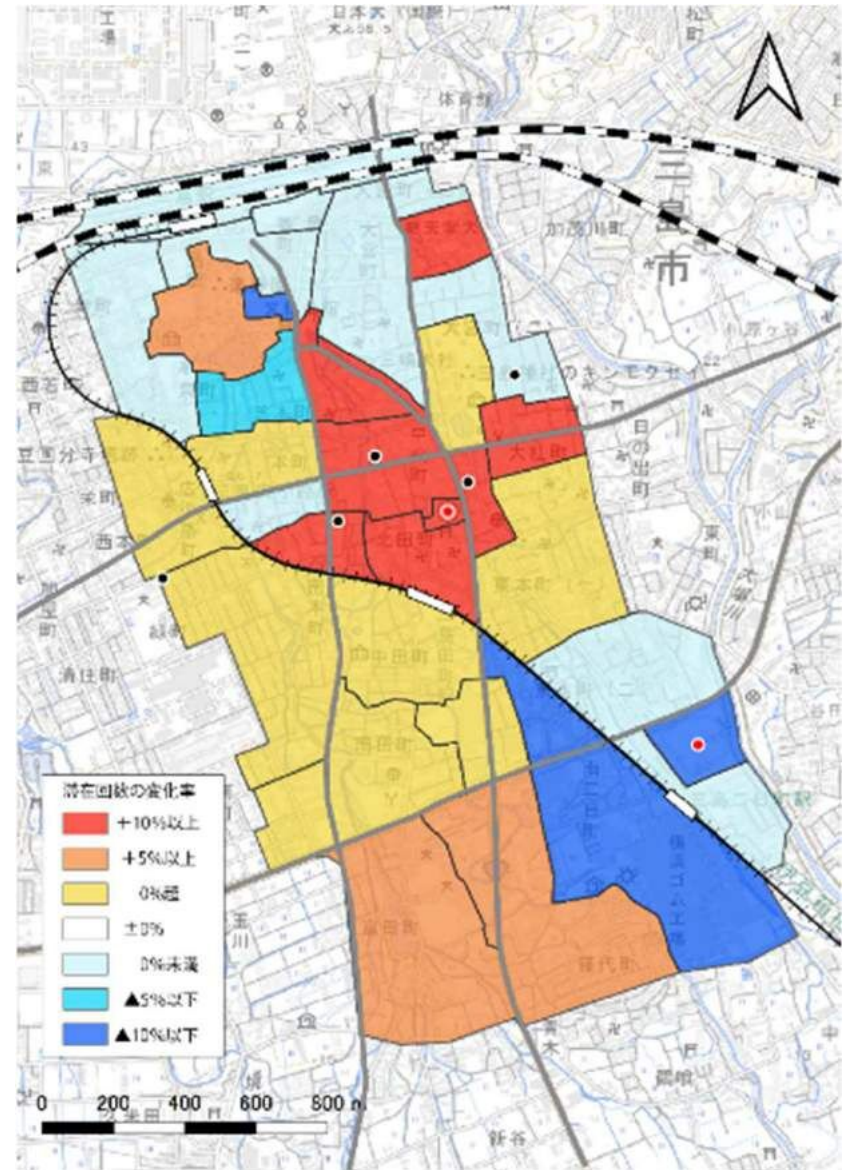


S8
(庁南二日町
(跡)商業

【平日】



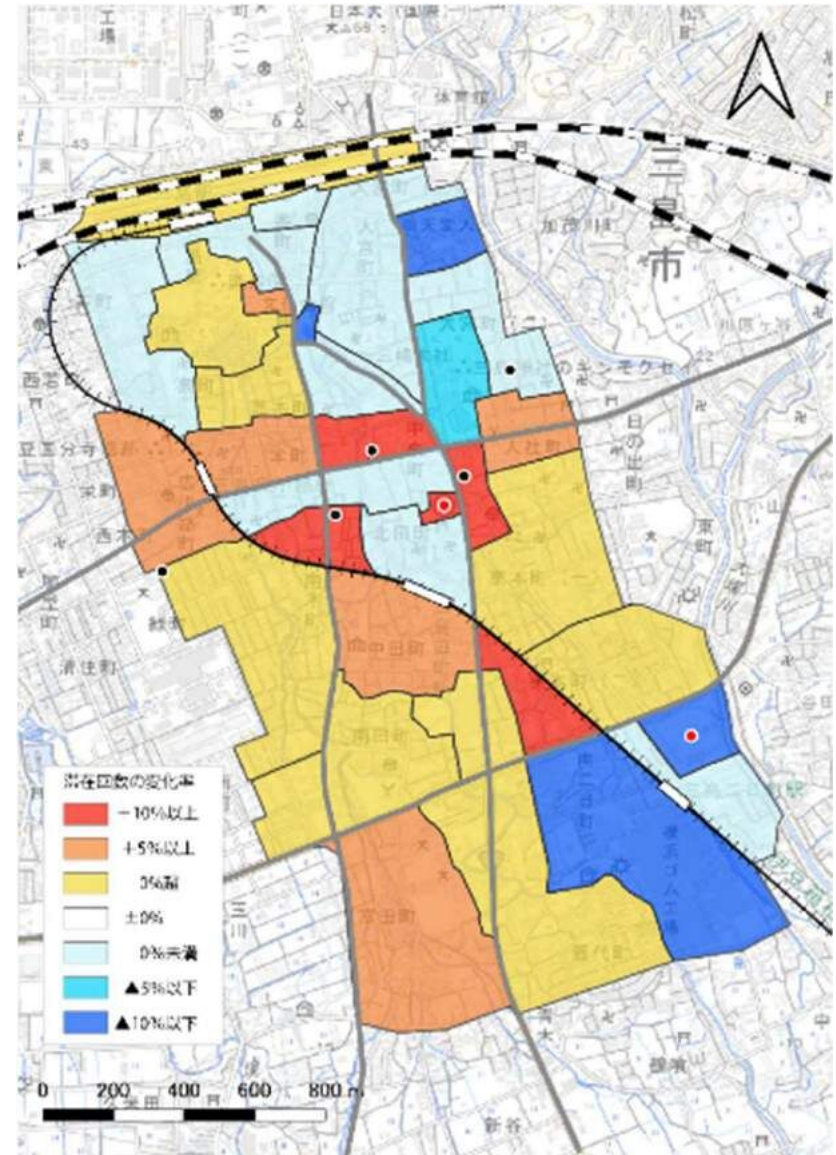
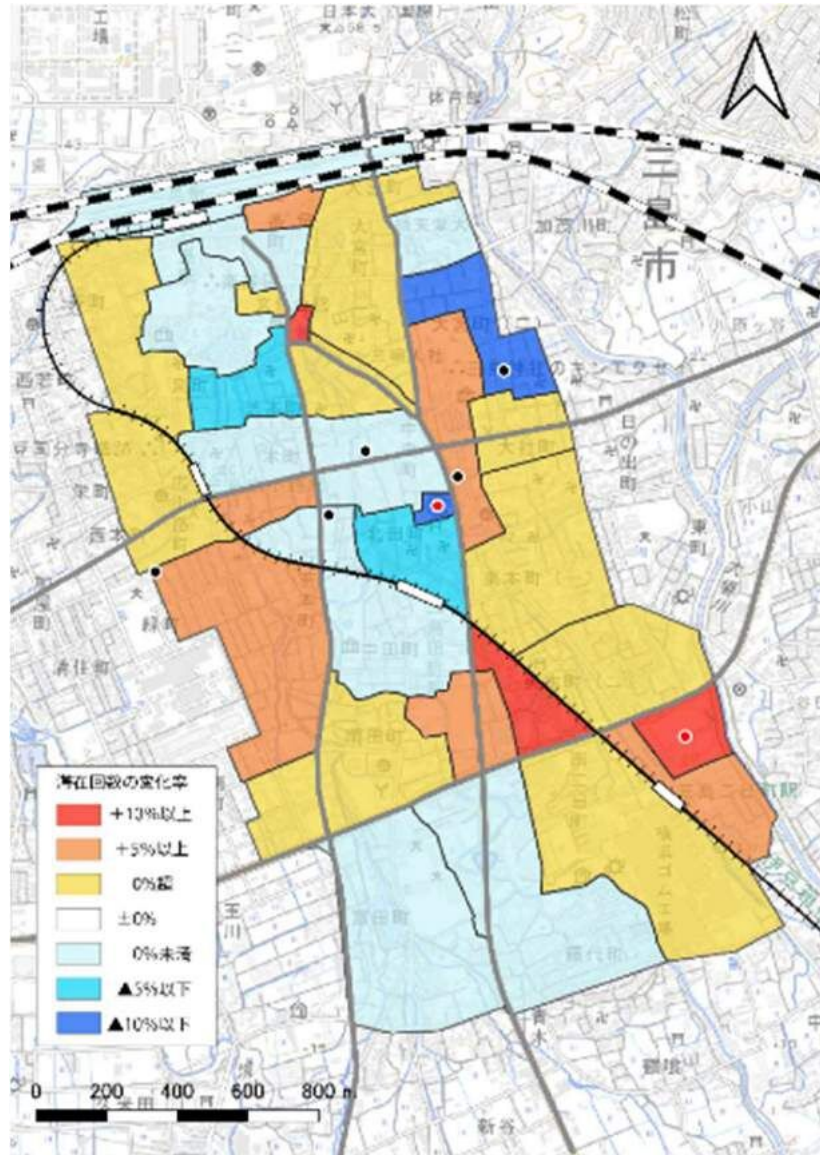
【休日】



【平日】

【休日】

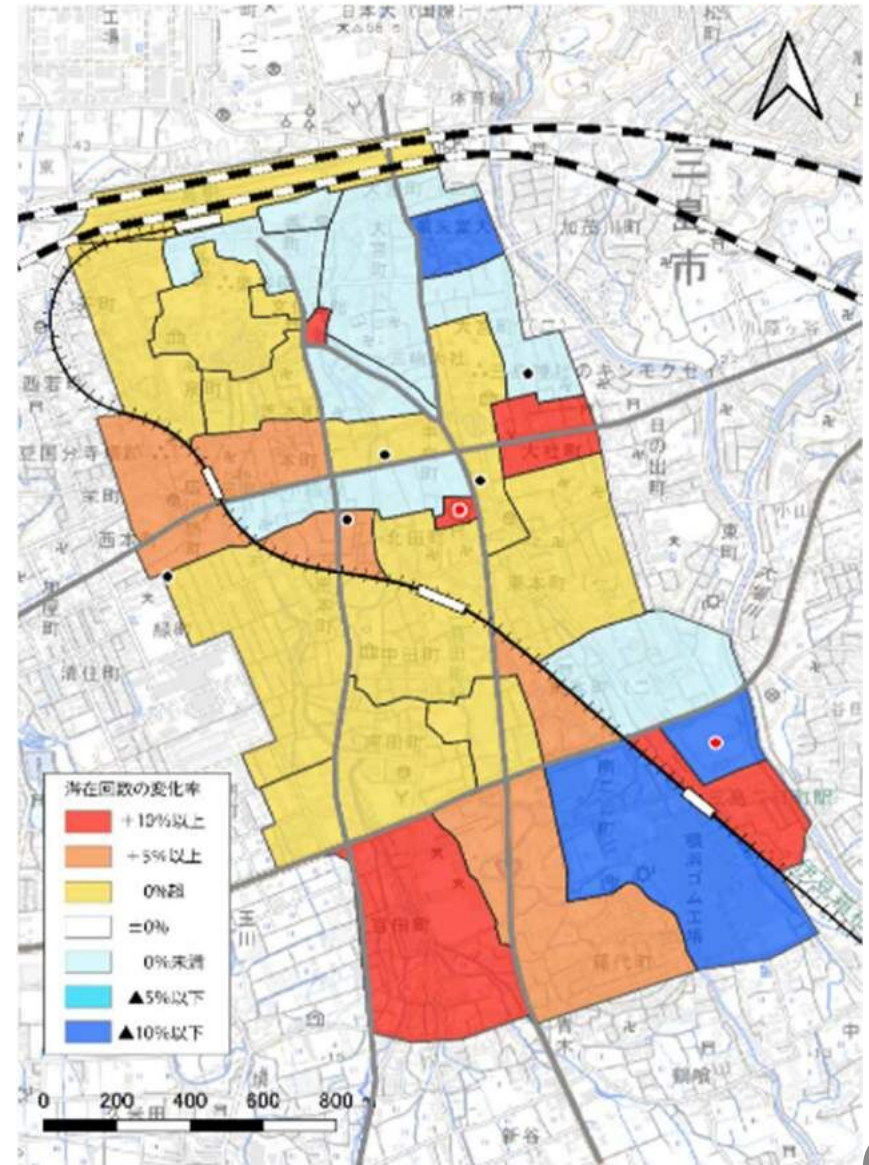
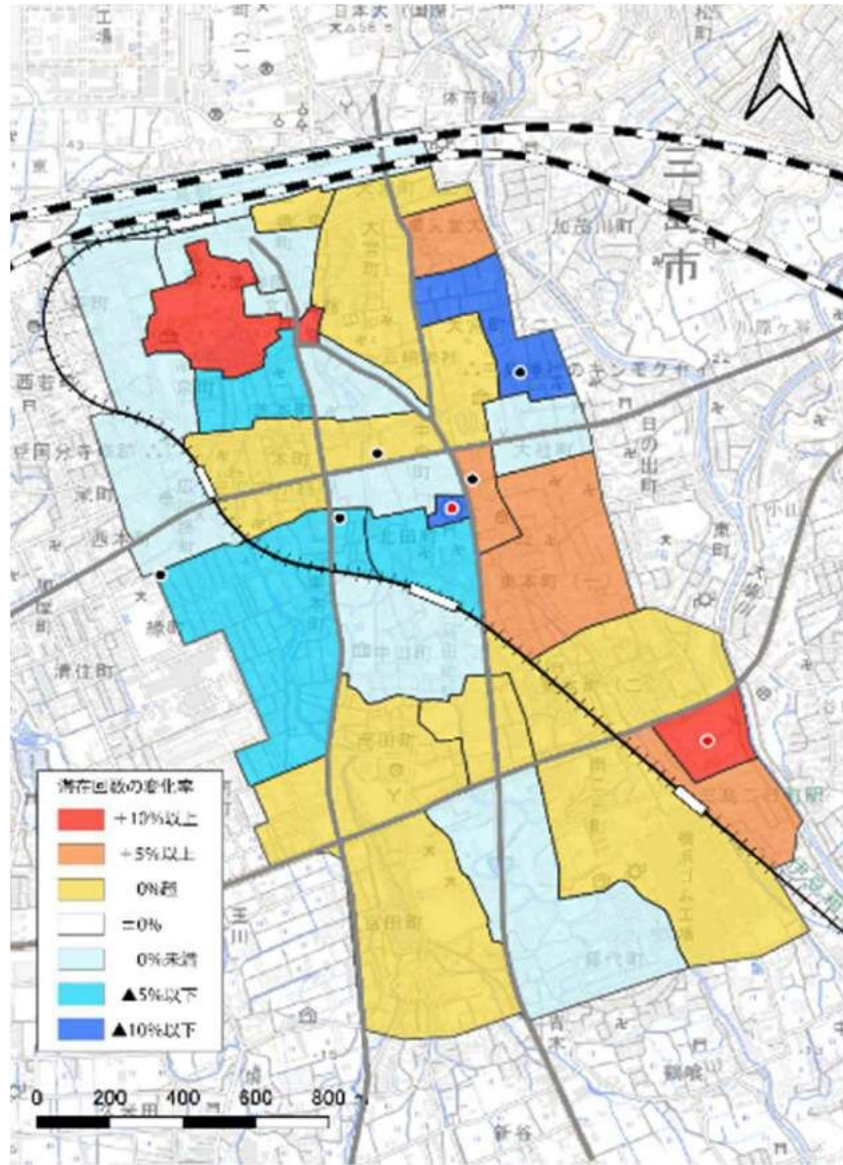
S9
(庁南二日町
(跡)観光



【平日】

【休日】

S10
(庁)南二日町
(跡)公共



1回あたりの平均滞在時間について、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13-5及び表13-6となります。

表13-5 【平日】におけるゾーン別 1回あたりの平均滞在時間の比較 参考

平日		平均滞在時間 (分)	シナリオS0との差分									
番号	名称	シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9	シナリオS10
1	三島駅	140.58	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	184.26	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	153.26	1.1	0.3	-0.4	0.3	0.0	-0.1	0.1	1.9	2.0	-0.5
4	楽寿園	128.61	-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	137.79	-16.1	0.0	14.2	1.0	-13.0	2.9	6.5	6.4	-9.9	-4.8
6	芝本町・泉町	182.03	-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	113.42	-9.0	2.0	-4.2	-3.2	-18.2	-10.0	6.5	13.1	-1.5	-12.7
8	大宮町(生涯学習センター付近)	156.15	-1.1	-7.7	-4.2	-4.8	-4.2	-2.4	-1.3	-2.3	0.0	-4.3
9	芝本町・中央町	164.27	-4.6	-5.8	-7.4	-6.9	-6.4	-3.9	-3.8	-1.7	-8.3	2.6
10	三島駅再開発エリア	127.28	5.4	-6.1	-5.2	0.7	-3.5	0.2	2.5	-7.2	-7.0	-6.5
11	大宮町(順天堂大学付近)	234.59	5.4	6.4	-8.5	-0.5	-15.9	-6.7	-21.4	-6.3	2.9	-13.2
12	大宮町(三島暦師の館付近)	194.16	-19.4	-18.4	-16.8	-19.3	-15.8	-19.4	-20.4	-19.3	-18.5	-17.9
13	三島広小路駅西側	133.51	7.4	1.6	-1.0	1.8	-2.1	1.8	-1.2	3.3	-0.4	-2.3
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	138.46	-4.0	-0.5	5.0	0.1	-0.8	0.0	5.7	-3.8	-0.6	-5.2
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	155.16	0.2	5.3	-1.9	-1.5	-5.5	0.7	-1.8	0.9	-5.2	-1.7
16	中央町(中央町別館付近)	148.35	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付近)	175.07	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	94.43	1.4	2.4	0.9	0.5	0.8	-0.4	1.6	0.3	0.9	2.7
19	大社町別館(大社町別館付近)	161.10	-8.1	-11.3	-3.0	3.1	-8.3	-9.4	-14.3	-8.5	-10.6	-14.3
20	大社町(三島大社東側)	200.67	-9.0	-10.8	-11.0	-12.3	-7.3	-10.9	-24.6	-15.2	-16.2	-13.9
21	南本町(社会福祉会館付近)	122.39	-6.3	-2.5	-3.9	-3.8	0.5	-5.6	-2.6	-4.6	-4.6	-5.5
22	市役所	168.22	39.3	39.1	44.2	44.5	40.3	28.1	-15.7	-14.6	-20.2	-42.5
23	大社町・東本町	119.11	-1.3	0.1	0.3	-1.3	-0.5	2.1	-2.6	0.1	-3.6	-3.3
24	南本町・緑町(中央病院付近)	160.53	-2.3	8.7	5.3	-5.7	7.1	4.9	4.0	6.8	-6.6	3.2
25	中田町(佐野美術館付近)	103.30	3.0	-0.4	0.3	-2.0	5.9	-1.3	0.4	5.8	1.3	2.2
26	南田町(消防署付近)	179.05	-0.6	-0.1	0.5	2.0	-0.1	1.8	-0.6	3.1	-1.0	-0.5
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	104.86	0.2	2.0	3.0	-0.4	0.4	1.5	2.0	1.3	3.2	1.1
28	東本町(エコセンター付近)	119.17	0.0	8.8	-0.3	-0.2	-0.2	10.3	1.2	2.2	-0.9	0.2
29	富田町(南小中学校付近)	153.16	1.8	-2.1	-0.1	0.5	1.4	-3.4	-2.6	-1.8	1.4	-0.1
30	青木・藤代町	131.74	1.1	0.8	0.7	0.6	-0.6	-0.7	1.3	1.3	1.0	0.6
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	217.74	-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	153.20	-16.0	-13.4	-31.4	-15.6	-17.1	37.6	36.7	42.3	31.2	30.4
33	南二日町駅東側	119.14	3.8	-9.0	0.0	-5.5	-7.2	14.1	-0.5	-11.2	11.0	1.0
34	三島田町駅北側	154.02	3.7	0.5	-0.5	-3.5	2.2	0.8	-7.3	2.2	2.5	2.9
35	東本町南側	169.69	-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13-6 【休日】におけるゾーン別 1回あたりの平均滞在時間の比較 参考

番号	名称	平均滞在時間(分)	シナリオS0との差分									
			シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9
1	三島駅	116.68	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	119.61	-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	124.37	-2.7	3.8	-1.3	1.9	11.4	0.2	-2.0	-3.6	-0.4	3.8
4	楽寿園	112.82	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	95.47	60.4	-0.5	-4.9	1.1	34.9	-0.9	-6.9	19.8	8.8	17.3
6	芝本町・泉町	188.34	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	243.02	-32.5	-18.2	-2.4	150.5	-46.8	-8.2	-62.7	-35.3	-4.8	126.0
8	大宮町(生涯学習センター付近)	171.95	8.5	13.2	-27.5	-30.6	-31.3	-45.9	-12.4	10.1	7.7	-31.0
9	芝本町・中央町	163.37	-24.9	2.5	15.8	4.4	57.9	-14.8	-6.1	1.3	15.4	33.9
10	三島駅再開発エリア	128.97	-9.4	-12.4	-14.2	-13.8	-14.5	-13.5	-6.3	-3.3	-1.7	5.4
11	大宮町(順天堂大学付近)	183.68	21.1	-9.6	16.2	-9.9	4.1	-8.5	-17.8	-13.9	29.7	28.1
12	大宮町(三島暦師の館付近)	147.74	-0.2	-0.3	-11.2	-1.3	-0.2	-2.5	-3.4	-2.6	-0.2	-0.2
13	三島広小路駅西側	158.68	-30.3	-45.7	-44.3	-22.3	-10.4	-24.1	-18.6	-30.7	-16.8	-19.2
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	122.98	-8.2	-7.3	28.7	-1.5	-0.5	1.6	15.8	14.8	12.2	0.4
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	113.03	13.0	-3.9	8.2	-2.7	-1.5	-2.8	35.5	0.2	0.0	12.5
16	中央町(中央町別館付近)	135.39	-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付近)	180.40	-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	85.16	7.7	-9.8	-11.1	-5.4	-5.9	-15.4	9.7	-11.3	-7.9	-8.2
19	大社町別館(大社町別館付近)	78.74	0.8	0.5	14.6	9.0	2.1	0.8	0.2	14.6	9.0	2.1
20	大社町(三島大社東側)	109.74	3.7	7.7	13.5	3.4	6.1	1.8	7.8	-6.3	4.4	-0.6
21	南本町(社会福祉会館付近)	151.58	-6.2	-5.8	-3.1	-8.9	-5.4	-6.2	-6.3	-3.1	-10.5	-0.7
22	市役所	85.90	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	-5.7	-85.9	-2.2	-3.9	-0.6
23	大社町・東本町	124.92	0.0	-0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.5	0.0	0.0	0.0
24	南本町・緑町(中央病院付近)	102.43	0.1	3.6	0.2	-0.5	1.0	-1.4	2.7	-1.7	-1.1	-0.1
25	中田町(佐野美術館付近)	116.81	3.5	1.1	0.4	-2.9	-2.0	-2.9	-3.7	1.2	-4.0	-2.9
26	南田町(消防署付近)	106.39	1.5	1.8	0.3	0.1	1.7	0.1	1.4	2.3	1.2	0.6
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	103.96	0.9	0.5	3.5	0.0	1.4	-1.0	1.8	-0.4	-0.2	4.2
28	東本町(エコセンター付近)	103.93	-1.1	-1.6	-5.0	-0.3	-2.4	2.3	28.2	-2.4	-3.3	-1.5
29	富田町(南小中学校付近)	113.59	-3.4	-6.4	-9.2	-2.9	-7.7	-9.4	-4.2	-6.3	-13.2	8.6
30	青木・藤代町	108.30	-1.1	-5.2	-0.5	-1.8	-4.4	4.2	-2.2	17.1	8.9	-8.4
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	141.80	-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	147.63	-30.0	-26.2	-14.3	8.2	-22.6	-15.5	-2.3	8.3	-7.5	-24.3
33	南二日町駅東側	154.28	25.3	-4.8	0.0	-0.9	-11.4	17.5	-30.8	44.0	124.4	43.8
34	三島田町駅北側	126.81	-2.6	-8.6	25.3	27.8	-4.7	-10.2	44.0	-27.3	-8.8	4.1
35	東本町南側	221.99	-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

7 考察

表13-7 調査対象範囲（35ゾーン）全体の回遊行動の比較

※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
※オレンジ色の着色部分は滞在回数および、滞在ゾーン増減の上位3位の値

シナリオ			【平日】				【休日】					
	庁舎	跡地活用	滞在回数増減(回) (21日間総数)	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) (11日間総数)	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	現庁舎のまま		±0 [677, 489]	0	0	±0	±0	±0 [394, 869]	0	0	±0	±0
S1	新庁舎を北田町に整備	無し	+16,696 (+2.5%)	17	17	±0	+1.74 (104秒)	+2,564 (+0.6%)	17	17	±0	▲2.68 (▲161秒)
S2		住宅	+22,113 (+3.3%)	19	16	+3	+1.41 (85秒)	+3,759 (+1.0%)	19	16	+3	▲2.42 (▲145秒)
S3		商業	+19,979 (+2.9%)	18	17	+1	+1.45 (87秒)	+7,308 (+1.9%)	21	14	+7	▲0.27 (▲16秒)
S4		観光	+19,484 (+2.9%)	24	11	+13	+1.3 (78秒)	+11,695 (+3.0%)	20	15	+5	▲1.40 (▲84秒)
S5		公共	+17,778 (+2.6%)	21	14	+7	+1.07 (64秒)	+1,693 (+0.4%)	17	18	▲1	+1.58 (95秒)
S6	新庁舎を南二日町に整備	無し	+15,121 (+2.2%)	22	13	+9	+0.65 (39秒)	▲1,267 (▲0.3%)	21	13	+8	▲2.03 (▲122秒)
S7		住宅	+33,601 (+5.0%)	26	9	+17	+0.52 (31秒)	+3,667 (+0.9%)	25	10	+15	+0.41 (25秒)
S8		商業	+24,007 (+3.5%)	23	12	+11	+1.60 (96秒)	+11,832 (+3.0%)	21	14	+7	▲1.22 (▲73秒)
S9		観光	+25,305 (+3.7%)	20	15	+5	+0.43 (26秒)	+15,005 (+3.8%)	20	15	+5	▲0.87 (▲52秒)
S10		公共	+19,986 (+2.9%)	19	16	+3	+0.19 (11秒)	+2,918 (+0.7%)	24	11	+13	+0.86 (52秒)

7 考察

いずれのシナリオも三島駅南口東街区再開発事業の完了による影響を反映しており、現庁舎のままとなるシナリオS0においても、1か月の滞在回数の合計が平日でおよそ67万7千回、休日でおよそ39万4千回となる見込みですが、新庁舎整備や跡地等の有効活用を図ることで、さらなる増加が期待できる結果となりました。

全体的には、新庁舎のみを整備するシナリオS1やS6と比べ、跡地活用を行うシナリオにおいて滞在回数の増加割合が高い傾向にあり、一定の賑わい創出に寄与するものと考えられます。

特に、公共施設として活用するS5やS10よりも、民間による活用が主となるシナリオS2～S4、S7～S9の住宅、商業、観光の施設において、滞在回数が増加傾向にあり、より効果が期待できます。

この傾向は、庁舎整備を南二日町広場で実施するシナリオS7～S9における滞在回数の増加割合に強く表れています。

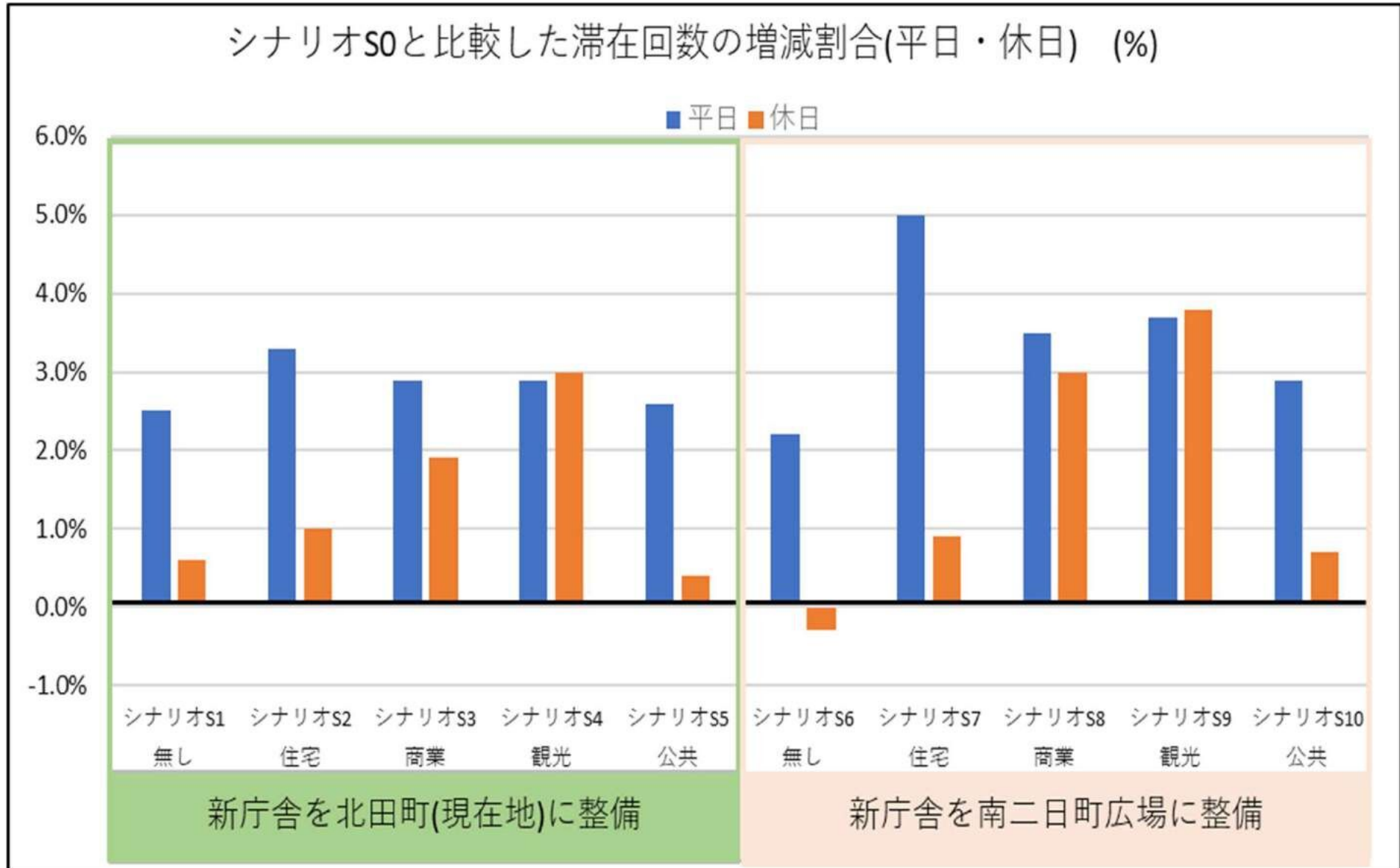
7 考察

また、これらの結果を踏まえ、より有効な活用手法として考えられる、それぞれの用途を組み合わせた施設配置についても、さらなる賑わい創出に期待ができることから、今後においても、シミュレーションの実施を検討する必要があります。

なお、市が所有する敷地を民間事業者が活用する場合、所有者である市が、一定の条件付けを行った上で売却等を行うことが可能であることから、実効性が確保できるといったメリットがあります。

これらの結果を基に、市が主体的に民間活力を活用することができれば、まちなかに新たな賑わいをもたらすことが可能であるものと考えられます。

7 考察



1 新庁舎整備候補地の検証について

(1) 配置計画の観点(北田町(現在地))

北田町(現在地)については、新庁舎を複数棟に分割し、高層の建物とすることで、既存施設の一部を利用しながら工事が行えることから、仮設庁舎の規模を縮小させることが可能となりますが、限られた敷地の中で、工事エリアの確保と庁舎機能の維持を両立させることが大きな課題となります。

また、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ものと考えます。

新庁舎に整備する新たな駐車場については、目安とする駐車台数を平置きで確保することは困難であり、同一敷地内に設ける場合には、立体化する必要が生じます。

目安とする240台以上に駐車場の確保が必要となった場合には、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ります。

なお、慢性的な駐車場不足を踏まえ、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、より広い敷地を確保することが効果的であることから、周辺敷地の取得等を検討する必要があります。

防災面においては、高層建築物の場合、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となる場合があります。

1 新庁舎整備候補地の検証について

(1) 配置計画の観点(南二日町広場)

南二日町広場については、敷地に余裕があることから、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に行えます。

また、非現地建替えとなることから仮設庁舎は不要となります。用途地域の一部が第1種住居地域となっていることから、敷地形態によっては用途地域の変更等が必要となります。

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ます。

防災面においては、有事の際に災害拠点として必要な敷地規模を確保できますが、一方で千年に1度の最大規模における洪水浸水想定区域となっていることから、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を行う必要があります。

将来的な経費削減の観点から、借地部分への建造物の築造は極力避ける必要があります。

電気設備の高所配置



約2m嵩上げ

高砂市新庁舎建設



西脇市新庁舎建設

1 新庁舎整備候補地の検証について

(2) 概算事業費の観点(北田町(現在地))

北田町(現在地)について第10章の4つの配置計画で検討した結果、仮設庁舎や立体駐車場は必要となりますが、それらの規模を抑えることによって、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約113億4千万円から約127億4千万円になるものと見込んでいるほか、仮設庁舎への引っ越し費用が別途必要となります。

なお、引っ越しに係る費用やオフィス家具、OA機器設置、旧本庁舎の一部を工事中に利用する場合、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。

また、概算LCCについては、棟の分割等による建設コストの他、駐車場の立体化等による運用コスト及び保全コストの影響により、約371億6千万円から約409億7千万円になるものと見込んでいます。

1 新庁舎整備候補地の検証について

(2) 概算事業費の観点(南二日町広場)

南二日町広場について浸水対策を含めた想定事業費を第10章の2つの配置計画で検討した結果、既存施設の解体や付帯業務費を加えた概算事業費は、**約102億5千万円から約103億円になるものと見込んでいます。**

なお、引っ越しに係る費用やオフィス家具、OA機器設置のほか、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となります。

また、概算LCCについては、棟の分割や駐車場の立体化が不要になることから、**約322億7千万円から約323億1千万円になるものと見込んでいます。**

表14-1 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14-2 施設全体（仮設庁舎を除く）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
配置計画						
建設コスト	11,195	11,338	12,595	10,441	10,298	10,254
運用コスト	4,444	4,545	4,698	4,484	3,864	3,864
保全コスト	21,199	21,813	22,819	21,422	17,463	17,463
解体処分コスト	802	823	854	810	684	684
合計	37,640	38,519	40,966	37,157	32,309	32,265

1 新庁舎整備候補地の検証について

(3) 導入する事業手法の観点

北田町（現在地）については、既存施設を利用しながらの工事となることから、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ります。

このため、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となります。

なお、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ます。

南二日町広場については、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によるVFMを考慮した場合にはPFI方式の採用も可能性はありますが、採算性の観点から、より利便性の高い施設とすることが求められるため、国道1号線からの乗り入れ等を考慮する必要があります。

なお、いずれの場合においても大規模事業となることから、事業コストの透明性やVE（バリューエンジニアリング）を確保するため、CMr（コンストラクションマネージャー）の採用は効果が期待できます。

1 新庁舎整備候補地の検証について

(4) 利便施設の複合化の規模の観点

北田町（現在地）における利便施設の複合化は、法規上可能な延べ床面積の範囲で導入の余地はありますが、必要性や採算性等を踏まえる必要があります。

なお、利便施設の利用主体は庁舎利用者が中心となります。

検討した7の4つの配置計画では、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㎡程度となります。

南二日町広場では、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であるほか、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です。

検討した7の2つの配置計画では、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㎡程度となります。

表14-3 利便施設の規模と導入余地

利便施設の例	参考例及び規模	北田町（現在地）	南二日町広場
		469～1,366㎡	18,766～22,766㎡
金融機関	三島中央郵便局（約150㎡）、ATM（約5㎡）	○	○
国・県等の公共施設	法務局出張所（約20㎡）、職員20名程度の機関（約350㎡）	○	○
市政・観光の情報コーナー	旧三島駅総合観光案内所（約90㎡）	○	○
レストラン・カフェ	旧地下食堂（約100㎡）、ファミリーレストラン（約300㎡）	○	○
コンビニエンスストア	1店舗（132～198㎡） ※大手出店ガイドより	○	○
市民交流施設	市民活動センター（581㎡）	△	○
上記の内複数の組み合わせ		△	○
道の駅	敷地10,000㎡程度、施設700㎡程度	×	△（残地部分）

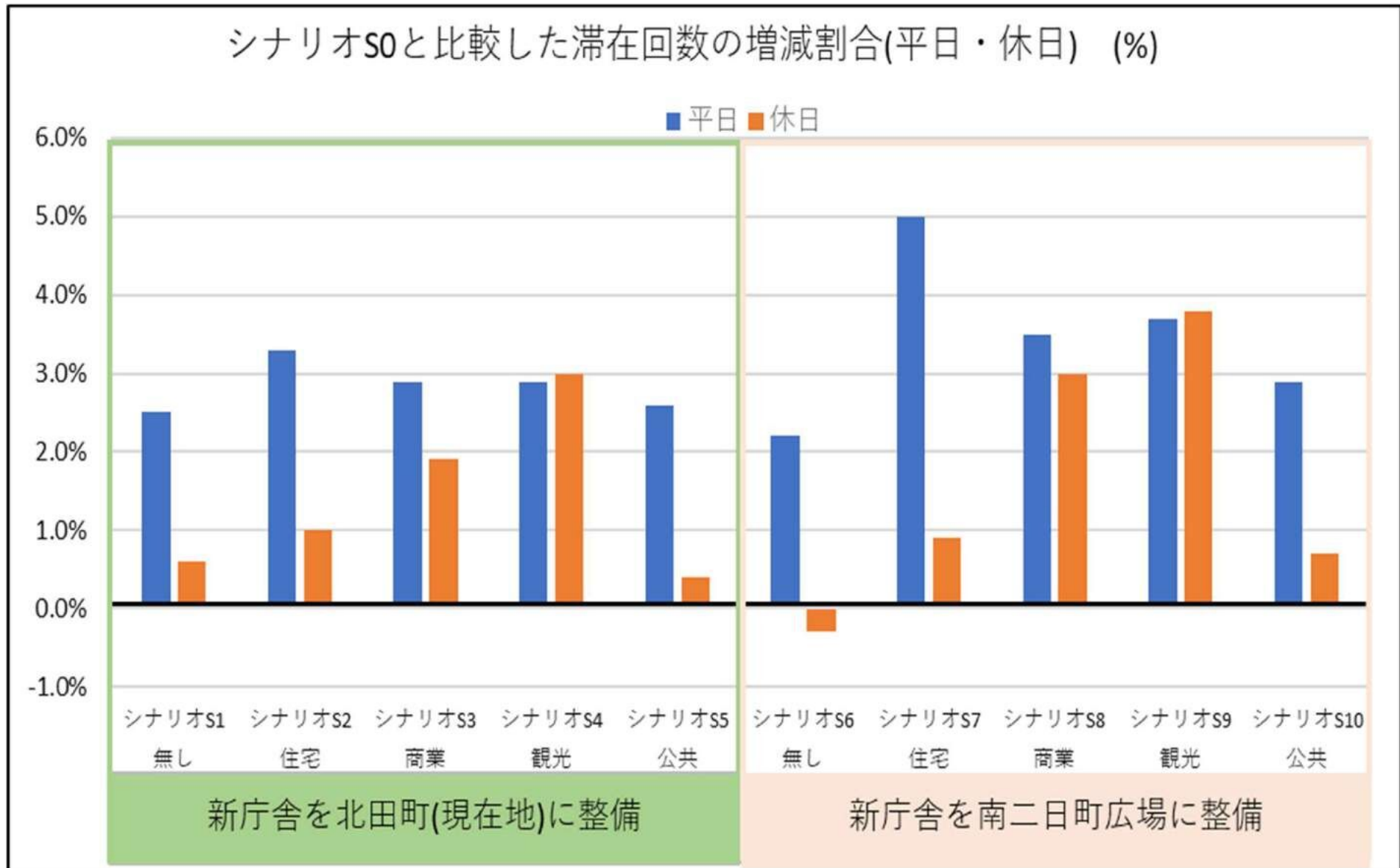
1 新庁舎整備候補地の検証について

(5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用

現状のまま令和13年度を迎えたシナリオS0と比較したところ、北田町（現在地）に新庁舎を整備するシナリオS1では、平日、休日ともに調査対象範囲での回遊行動の増加が見込まれる結果となりました。

これに加え、跡地となる中央町別館、大社町別館、社会福祉会館に住宅施設、商業施設、観光施設、公共施設を配置したシナリオS2からS5では、公共施設を配置した休日の結果を除き、シナリオS1と比べていずれも回遊行動が増加する結果となりました。特に住宅施設配置の平日や、観光施設配置の休日において増加割合の高い結果となりました。

南二日町広場に新庁舎を整備するシナリオの比較では、新庁舎のみで、跡地の活用を行わないシナリオS6では、休日の回遊行動が低下しましたが、跡地を活用するシナリオS7からS10では、回遊行動が増加し、活用用途ごとの比較では、平日、休日ともに多くが北田町（現在地）のシナリオS1を上回る結果となりました。いずれの候補地においても、公共施設として活用するよりも民間施設として活用したシナリオで回遊行動が増加する傾向にありました。



1 新庁舎整備候補地の検証について

(6) 周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点

国土交通省が示す不動産鑑定評価基準によれば、不動産の価格を形成する要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられ、特に地域要因は、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与えることから、庁舎整備や跡地等の有効活用に関する要因について検証しました。

(国土交通省 不動産鑑定評価基準抜粋)

庁舎整備や跡地等の有効活用が住宅地域の地域要因に影響を与える主なもの

- ・ 都心との距離及び交通施設の状態
- ・ 商業施設の配置の状態
- ・ 公共施設、公益的施設等の配置の状態

庁舎整備や跡地等の有効活用が商業地域の地域要因に影響を与える主なもの

- ・ 商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態
- ・ 商業背後地及び顧客の質と量
- ・ 街路の回遊性、アーケード等の状態
- ・ 駐車施設の整備の状態

		住宅地域	商業地域
北田町（現在地） に庁舎を整備する 場合	北田町周辺不動産 の影響	現在地で庁舎を建替えることで、周辺住宅地域の利便性が維持向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、跡地等に商業施設を配置することによって、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	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、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
	南二日町周辺不動産の影響	影響なし。ただし、商業施設を配置する場合、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	影響なし。ただし、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、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。

南二日町広場に 庁舎を整備する 場合	北田町周辺不動産 の影響	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、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の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、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
	南二日町周辺不動産の影響	新たに庁舎を配置することで、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、余剰地に商業施設を併設する場合、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	新たに庁舎を配置することで、周辺商業地域の地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、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、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。

1 新庁舎整備候補地の検証について

(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
サウンディング型市場調査を踏まえて、それぞれの候補地が整備地とならずに跡地等となった場合における有効活用について検討しました。

<p>北田町 （現在地） 【南二日町に 庁舎整備した 場合】</p>	<p>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。また、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、まちなかに新たなにぎわいを創出することが期待できる。なお、ファシリティマネジメントの観点から、敷地は売却または民間活用とする方針である。</p>
<p>南二日町広場 【北田町（現 在地）に庁舎 整備した場 合】</p>	<p>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。また、サッカーグラウンドの再整備等が課題となる。なお、三島駅から約2kmあり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>

1 新庁舎整備候補地の検証について

(8) 災害時の受援体制の観点

大規模災害時等には、他の自治体や指定行政機関、指定公共機関、民間事業者、NPOやボランティアなどの各種団体から、人的及び物的資源の支援・提供を受けることが予想されるため、市では災害時受援計画を定めています。この計画を踏まえて、各候補地の受援体制の観点から検証しました。

応援団体	名称	所在地
自衛隊	南二日町多目的グラウンド	南二日町 22-10
警察	山中城跡駐車場	山中新田 410-4
	市民文化会館	一番町 20-5
	フルーツパーク	塚原新田 181-1
災害ボランティア	三島市社会福祉会館	南本町 20-30
	日本大学国際関係学部体育館	文教町 2-31-145
他自治体・協定締結機関等	三島市役所	北田町 4-47

1 新庁舎整備候補地の検証について

(8) 災害時の受援体制の観点

拠点名	施設名	所在地
救援物資集積所	市民体育館	文教町 2-10-57
物資集積可能施設	三島青果市場	市山新田 144-1
	フルーツパーク	塚原新田 181-1
	日本大学国際関係学部体育館	文教町 2-31-145

庁舎については、有事の際に他自治体・協定締結機関等の活動拠点となるほか、社会福祉会館を複合化することでボランティアセンターも配置することになります。これに加え、地域防災計画によれば、自衛隊の派遣部隊の受け入れに伴う本部事務室も必要になるなど、さまざまな用途を担うことが想定されています。

1 新庁舎整備候補地の検証について

(8) 災害時の受援体制の観点

これを踏まえ、北田町（現在地）については、建物が高層となり低層部分の面積が狭くなるほか、有事の際に転用が可能な面積規模も小さくなるものと想定しており、大規模災害時等に必要となる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ます。

南二日町広場については、敷地に余裕があることから、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ものと考えます。

1 新庁舎整備候補地の検証について

(8) 災害時の受援体制の観点

活動拠点	南二日町広場を基本とし、被災状況により他の広場を活用する。
ヘリコプター 発着場所	市長がヘリポート基地予定場所の中から指定する場所
本部事務室	派遣人員の約1割が事務をとるのに必要な室、机、椅子等を可能な限り市役所庁舎内に指定する。
宿舎等	屋内施設(学校、公民館等)とし、隊員の宿泊は一人1畳を基準とし、水、トイレ、地図等の確保又は提供に努める。
材料置場・ 炊事場	屋外の適当な広場
駐車場	適当な広場 (車1台の基準は3m×8mである。)

ご清聴ありがとうございました。