

第7章 駐車場の規模について

1 自動車利用の現状

静岡県自動車保有台数調査によれば、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分かります。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分かります。

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分かります。

表 7-1 静岡県市町別自動車保有台数 ー人口・世帯比ー

令和 4 年 4 月 1 日現在

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

(出典：静岡県)

表 7-2 年別自動車保有台数 (平成 29 年～令和 4 年)

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

(出典：静岡県)

図 7-1 運転免許証の保有状況

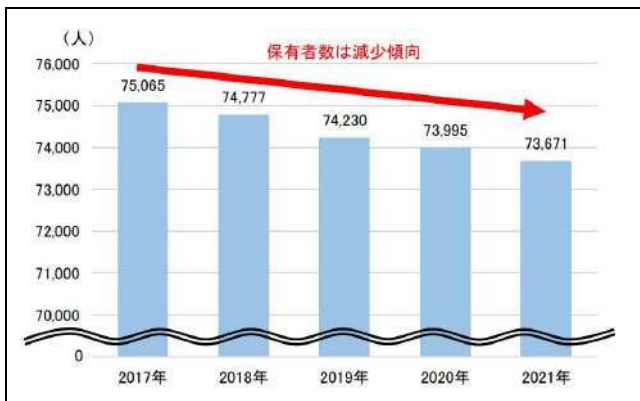
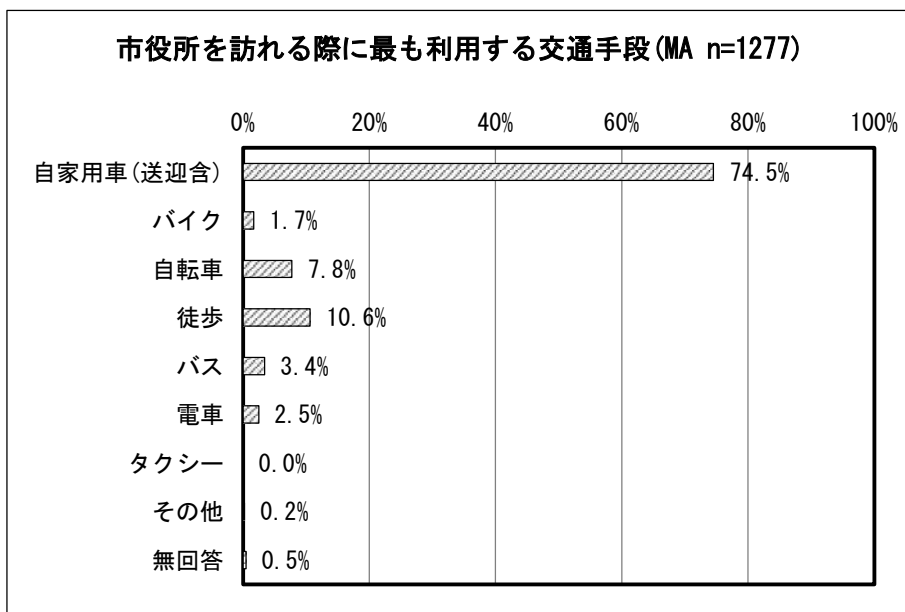
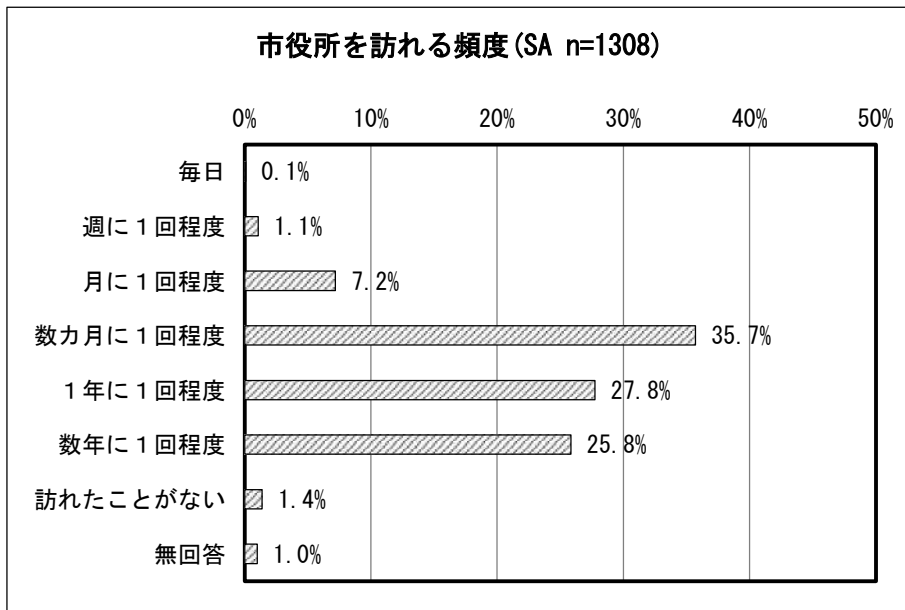


図 7-2 運転免許証の返納状況



(三島市地域公共交通計画)

図 7-3 市民アンケート結果（抜粋）



2 駐車場整備の規模

現庁舎の駐車台数は表 7-3 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

1日当たりの来庁者台数は、人口、人口に対する来庁者の割合、自動車保有率から、次の式で表されます。なお、将来を見据えた規模となるように、現在の人口(2023年5月31日現在)及び将来の人口により来庁者台数を算定します。また、「市・区・町役場の窓口事務施設の調査(関龍夫)」によると、一般に、窓口で人口の0.9%、窓口以外で人口の0.6%を想定できるとしています。

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

表 7-4 来庁者台数の算定

区分		人口	来庁者の割合	自動車保有率	来庁者台数
現在の人口	窓口	106,489	0.9%	64.36%	617
	窓口以外		0.6%		412
将来の人口	窓口	64,705	0.9%	64.36%	375
	窓口以外		0.6%		250

表 7-5 三島市の自動車保有率

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

※1 三島市の統計(2023年5月31日現在)による数値

※2 令和4年静岡県自動車保有台数調査による保有総数のうち自家用乗用車台数

必要駐車台数は、「最大滞留量の近似的計算法(岡田光正)」によると、次の式で表されます。ここで、集中率(1日のうち、ピークの1時間に集中する割合)は30%、平均滞留時間(1時間のうち、自動車が滞留する時間)は窓口部門が20分、窓口部門以外が60分と想定しています。

必要駐車台数(台/日) = 1日当たりの来庁者台数(台/日) × 集中率(%) × 平均滞留時間(分/60)

表 7-6 来庁者台数の算定

区分		来庁者台数	集中率	平均滞留時間	必要駐車台数
現在の人口	窓口	617	30%	20分	62台
	窓口以外	412		60分	124台
将来の人口	窓口	375	30%	20分	38台
	窓口以外	250		60分	75台

必要駐車台数をまとめたものが表 7-7 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。

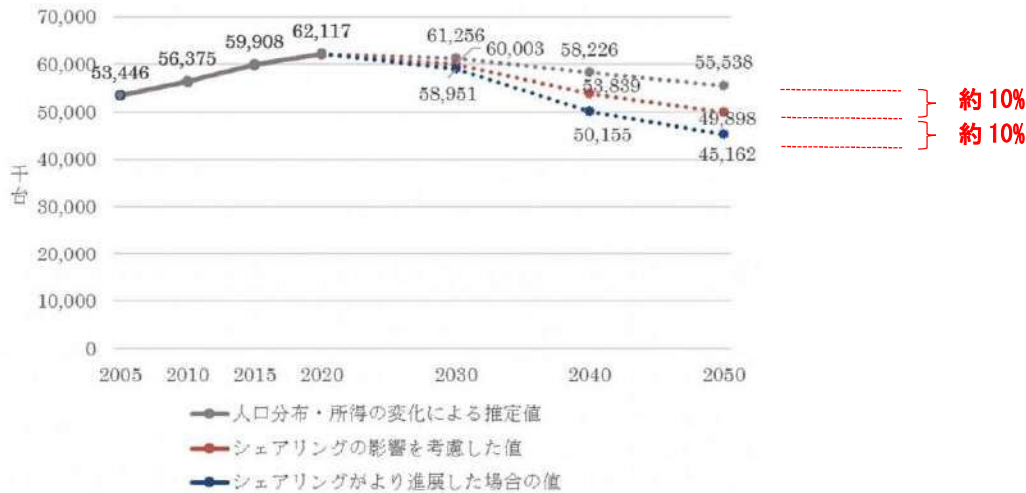
表 7-7 来庁者駐車台数の比較

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	※1 124	※2 75	99	124
合計	310	188	248	223

※1,2 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、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）



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）

これまで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 (MaaS 導入が拡大した場合) を含めずに検討を進めていきます。

第8章 新庁舎に備えるべき機能について

今後、新庁舎整備の基本理念や基本方針を踏まえ、新庁舎に備えるべき機能を検討し、本章を構成していきます。

第9章 新庁舎の整備候補地について

1 候補地の概要

新庁舎整備候補地は、交通の利便性、敷地規模、土地の所有状況及び市民会議などの意見を考慮して、北田町(現在地)及び南二日町広場としています。

なお、地方自治法では、地方公共団体の事務所は住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならないと規定されています。

図 9-1 新庁舎整備候補地周辺地図

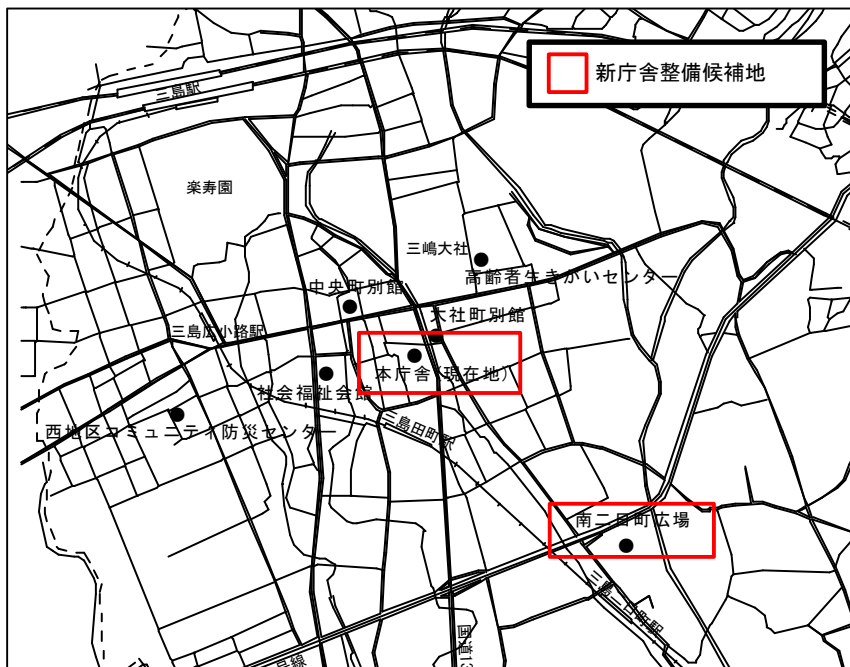


表 9-1 候補地の概要

	北田町(現在地)	南二日町広場
所在地	三島市北田町4-47	三島市南二日町22
敷地面積	約7,000㎡	約34,000㎡ (準住8,100㎡、1住25,900㎡)
所有状況	市有地	市有地(一部借地あり)
最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)	三島二日町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)
用途地域	近隣商業地域	準住居地域(北側) 第1種住居地域(南側)
建蔽率等	建蔽率80%、容積率200%	建蔽率60%、容積率200%
防火指定	準防火地域	準防火地域(準住居地域) 第22条区域(第1種住居地域)
標高	約25.0m	約19.5m
液状化危険度	ほとんど無し、被害なし	ほとんど無し、被害なし
最大地震震度予測	6強	6強
洪水浸水 想定区域	計画規模	区域外
	想定最大規模	区域内
建物全壊率推定	5%以上、10%未満	1%以上、5%未満

図 9-2 洪水浸水想定区域図(計画規模)

50～100年に1回程度の確率による降雨によって生じる洪水で、浸水が想定される区域を示した図で、これをもとに河川改修や洪水対策の計画策定などを行います。両候補地とも、この区域への該当はありません。



図 9-3 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)

1000年に1回程度の想定し得る最大規模の降雨によって生じる洪水で、浸水が想定される区域を示した図で、避難情報の周知等を行うことが目的となることから、洪水ハザードマップを作成し啓発活動等を進めています。市内南部の多くの地域が該当し、南二日町広場も含まれます。

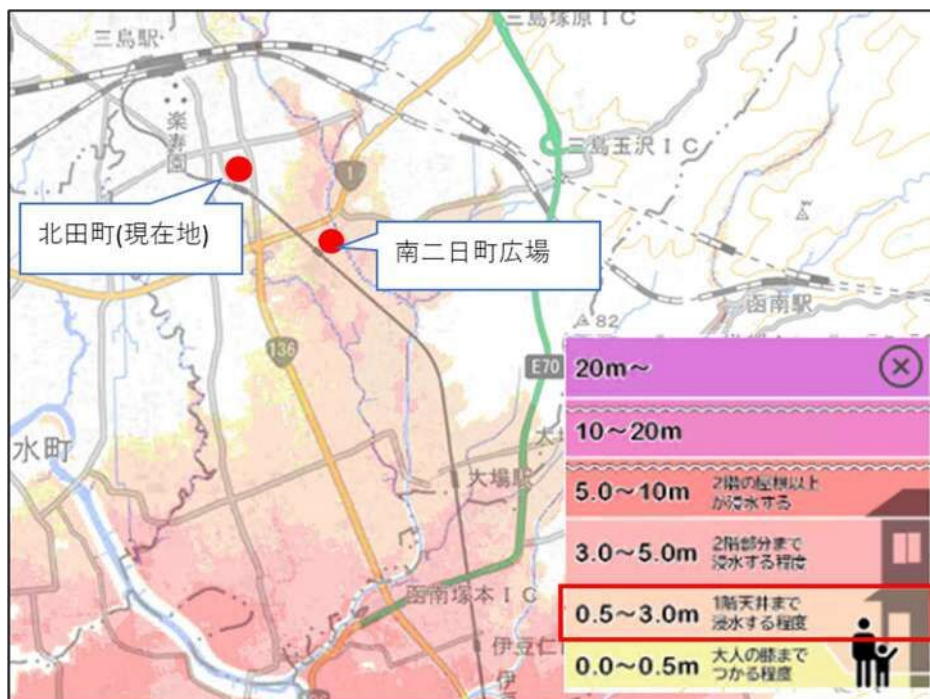


図 9-2, 9-3 は国土交通省「ハザードマップポータルサイト」をもとに作成

図 9-4 三島市 地域地震防災マップ(建物全壊率推定)

大規模地震の発生によって全壊する恐れのある建物の割合(全壊率)を危険度として表した図です。地域の危険度を把握し、地震に対する備えにつなげることを目的としています。

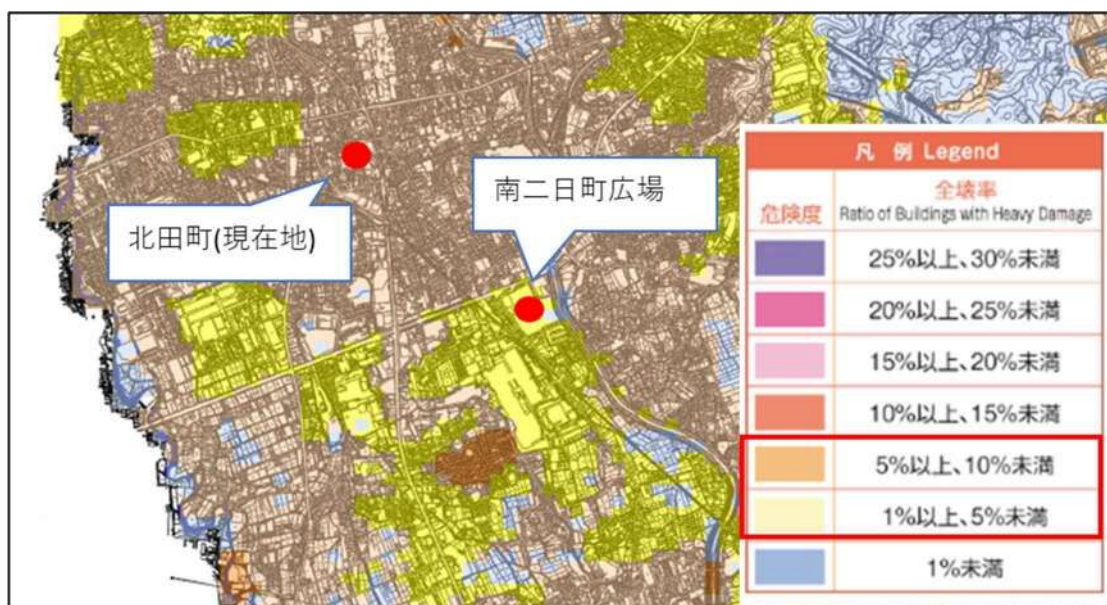
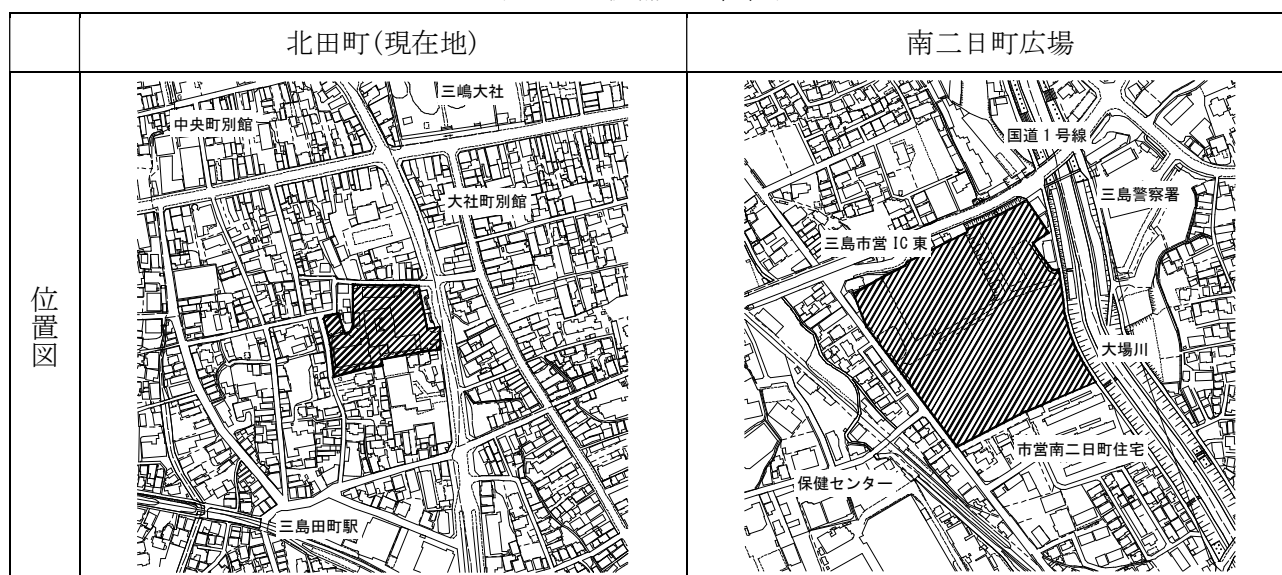


図 9-5 候補地の位置図



地方自治法(抄)

第四条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

- 2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。
- 3 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。

地方自治法施行規程(抄)

第一条 地方公共団体の事務所の現に在る位置は、地方自治法第四条の条例で定めたものとみなす。

2 候補地の各種計画における位置付け

まちづくりや都市計画等に関して、総合的かつ計画的な行政運営を図るための指針となる様々な計画を策定しています。

新庁舎整備候補地の北田町(現在地)及び南二日町広場について、各計画では表 9-2 のとおり位置付けています。

表 9-2 各種計画における位置付け

計画	内容
第5次総合計画 (2021-2030)	<p>概要：時代に合った自治体経営のあり方や、市民がまちに愛着や誇りをもち、持続的に発展できるまちづくりの指針を示した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の位置づけ (p. 34) <p>北田町(現在地)：「整備・集積系区域」の「中心市街地活性化ゾーン」 南二日町広場：なし</p>
第3次都市計画マスタープラン(2021-2030)	<p>概要：都市計画法第18条の2の規定に基づいて、市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めた計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目指すべき都市の姿 (p. 14) <p>せせらぎや緑などの自然と歴史・文化が感じられるまちに活気が生まれ、生活を支える都市基盤が整備された快適で暮らしやすいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用基本計画 (p. 18) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「中心拠点」かつ「中心商業・業務地」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的風致維持向上計画 (p. 47) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「三島大社例大祭とつけ祭りにみる歴史的風致」、「市街地のせせらぎにみる歴史的風致」の区域内(北田町は「重点区域」に指定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域別構想 (p. 49) <p>「旧三島町地域」：人々が集う豊かで活力に満ちたまち、癒しと味わいと魅力を感じるまち、安らぎとゆとりを感じるまち</p>
立地適正化計画 (2015-2035)	<p>概要：都市機能や居住の誘導を行い、それらを公共交通でつなぐことで三島におけるコンパクトシティの形成を目指した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域の設定 (p. 35) <p>北田町(現在地)：「市街化区域・都市型居住形成エリア」 南二日町広場：「市街化区域・中低層系居住形成エリア」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導 (p. 63) <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「都市機能誘導区域」</p>
第3次環境基本計画 (2022-2031)	<p>概要：市民・事業者・市の全てが、それぞれの立場で主体的かつ協力で連携を図りながら、環境への負荷を低減するための計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「快適で良好なまちづくりの推進」に関する市の取り組み (p. 46) <p>景観の保全と活用、計画的なまちづくりの推進、公共交通の維持向上・利用促進、自然災害対策の推進</p>

(1) 第5次三島市総合計画(2021-2030)

第5次三島市総合計画は、まちづくりの総合的な計画として、市の計画の中で最上位に位置づけられています。時代に合った自治体経営のあり方や、市民がまちに愛着や誇りをもち「三島らしさ」を發揮しながら持続的に発展できるまちづくりの指針として策定されました。

北田町は「整備・集積系区域」の「中心市街地活性化ゾーン」に位置付けられています。

図9-6 土地利用概念図



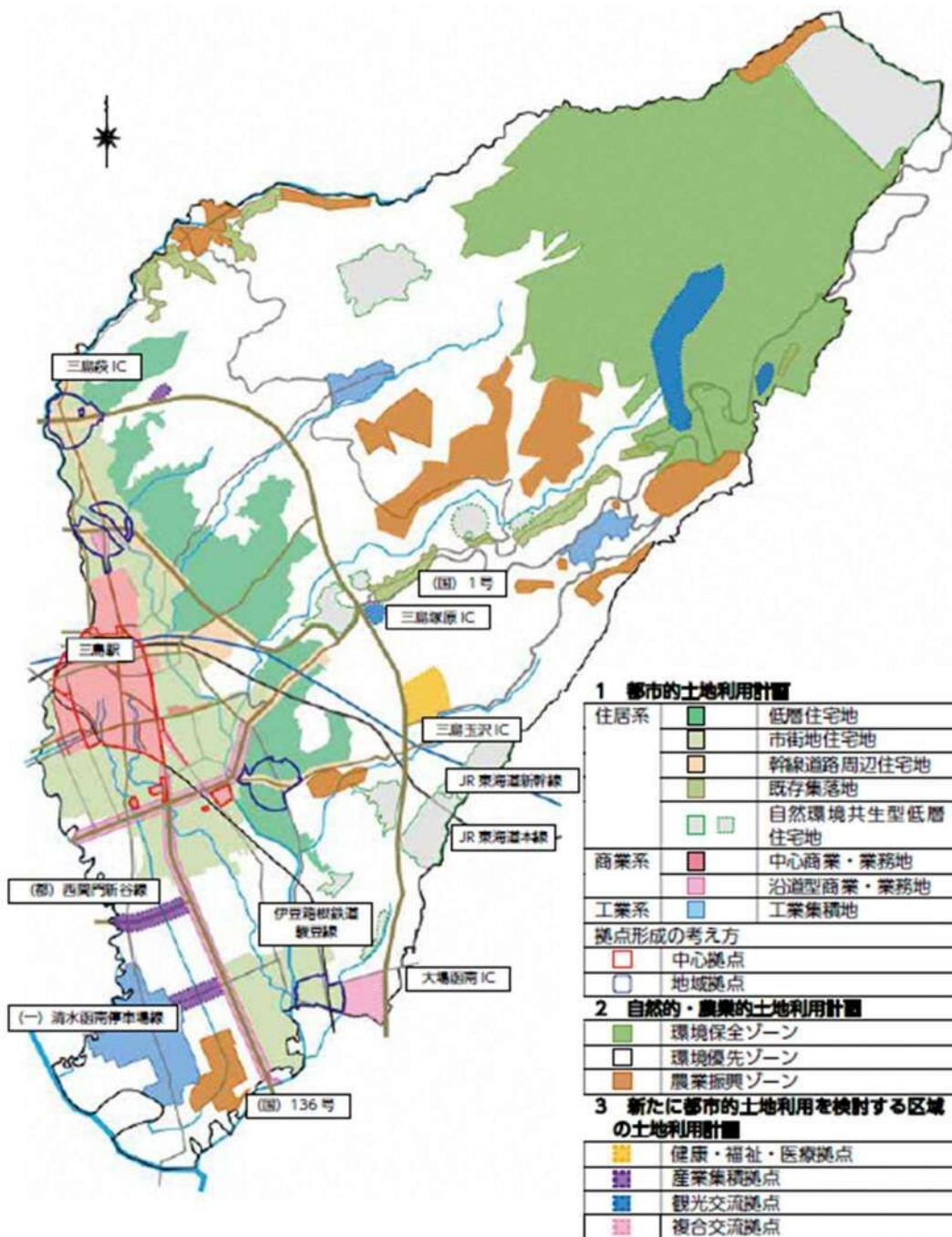
(2) 第3次三島市都市計画マスタープラン(2021-2030)

第3次三島市都市計画マスタープランは都市計画法第18条の2の規定に基づいて、三島市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めたものです。

第4次国土利用計画(三島市計画)では、北田町(現在地)は「整備・集積系区域」の「中心市街地活性化ゾーン」に位置付けられています。

また、計画に位置付けられた土地利用基本計画図においては、いずれの候補地とも「中心拠点」かつ「中心商業・業務地」に位置付けられています。

図9-7 土地利用基本計画図

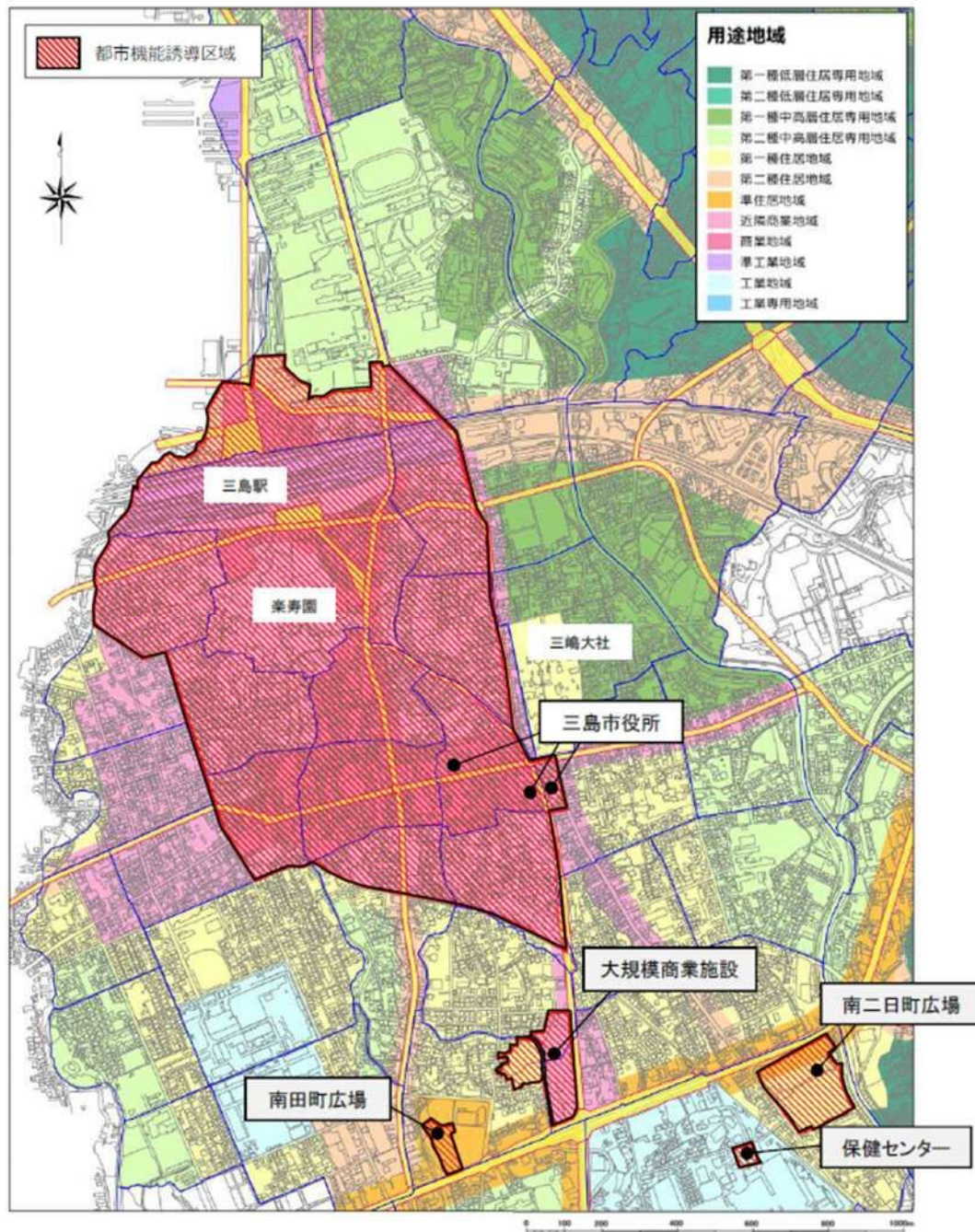


(3) 三島市立地適正化計画(2015-2035)

三島市立地適正化計画は都市機能や居住の誘導、それらを公共交通でつなぐ「三島市版の拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し策定されました。

整備候補地はいずれも都市機能誘導区域に含まれています。また、誘導施設として市役所、文化会館、図書館、生涯学習センター、医療施設、健康づくり施設、子育て支援施設、交流施設、大規模商業施設、商業施設が設定されています。

図 9-8 都市機能誘導区域の区域図



1 配置計画及び概算事業費

平成28年度に北田町（現在地）と南二日町広場での配置計画（配置計画③および⑥）を策定し、検討を進めてきましたが、北田町（現在地）での配置計画において、多額の事業費を要することや、駐車場不足が懸念されることから、より費用負担を軽減し、駐車場台数を確保できる配置計画を検討するために、配置計画①、②、④を作成しました。また、南二日町広場については、北側敷地での配置計画⑥に加え、南側敷地による配置計画⑤を策定したことから、この六つの配置計画を基に、概算事業費を算出することとしました。

算出においては、発注を従来方式（設計業務と施工を分離して発注）による事業として、次の条件により、解体工事費や付帯業務費を見込んで算出し検証しました。

なお、これらの配置計画は、現段階における概算事業費を算定するために策定したものであることから、実際の配置計画とは異なることがあります。

【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)

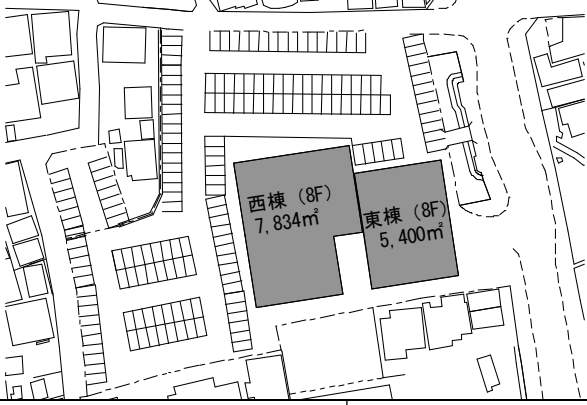
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 183 台 メリット ・ 仮設庁舎の規模を縮小できる ・ 仮庁舎の想定規模は 875 m ² 程度(議会棟相当) ・ 工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・ 高層の建物となる ・ 工期がかかる ・ 工事エリアが手狭となる ・ 工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・ 240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,280 m ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,966,720	
	仮設庁舎建設費	145,789	
	立体駐車場建設費	911,405	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531	
	用地費	0	
	計	11,341,083	

表 10-2 配置計画② 北田町(現在地)

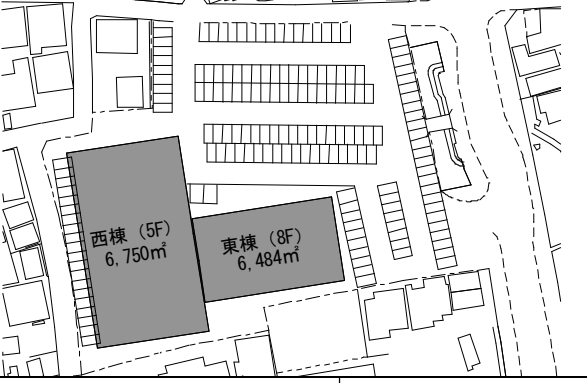
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 173 台 メリット ・ 仮設庁舎の規模を縮小できる ・ 仮庁舎の想定規模は 2,522 m ² 程度(西館相当) ・ 低層階を広くとれる ・ 工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・ 一部が高層の建物となる ・ 隣接地の活用が必要(約 300 m ² を見込んでいる。) ・ 工期がかかる ・ 工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・ 240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,680 m ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,958,667	
	仮設庁舎建設費	414,217	
	立体駐車場建設費	1,061,828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

表 10-4 配置計画④ 北田町(現在地)

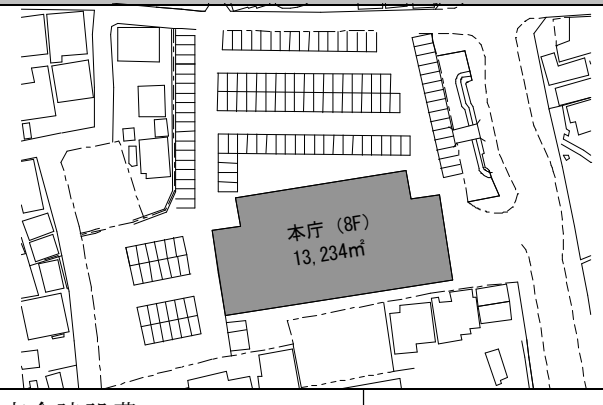
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 179 台 メリット ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい デメリット
			概算事業費 (千円)

表 10-5 配置計画⑤ 南二日町広場

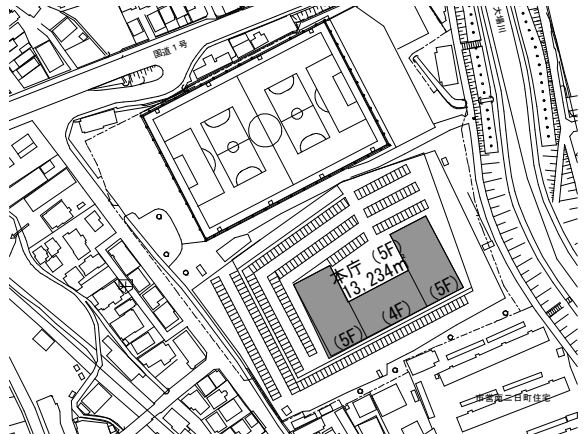
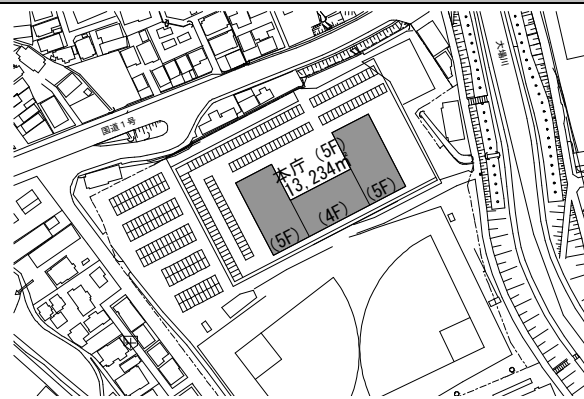
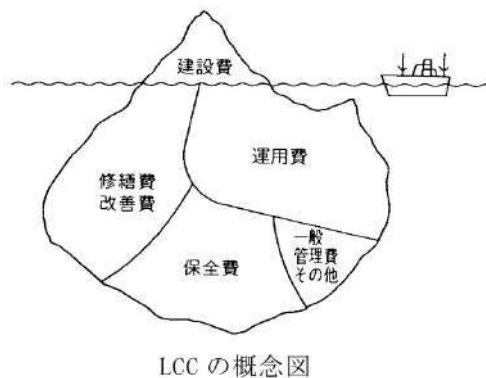
整備地	南二日町広場（南側約 16,000 m ² 利用）		検証
配置計画			平地駐車場 240 台 メリット ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい デメリット ・浸水対策が必要 ・借地料がかかる場合がある。
			・用途地域（一住）の変更若しくは建築基準法第 48 条の規定による許可が必要 ・多目的グラウンドの代替えの検討が必要
概算事業費（千円）	庁舎建設費	9,318,690	
	仮設庁舎建設費	0	
	立体駐車場建設費	0	
	浸水対策費	661,787	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531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

表 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			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	
	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	

第11章 ライフサイクルコスト（LCC）について

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。ただし、建設コストは国土交通省大臣官房官庁営繕部新営予算単価（最新版）等により算定したものとす。
- ・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。
- ・床面積入力法によるモデル建物は施設規模や用途から選択する。
- ・新庁舎のモデル建物は大規模事務庁舎とする。
- ・立体駐車場に類似するモデル建物の用途がないため、施設規模や庁舎関連の施設となることから中規模事務庁舎とする。
- ・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 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分かります。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
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
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、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）に大きく分けられます。

各配置計画のLCC内訳比率の平均は図11-1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大きいことが分かります。

図 11-1 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。

図 11-2 LCC 内訳比率（大規模事務庁舎参考値）



1 PFI 手法の導入検討について

(1) 費用総額の比較による評価

第9章の配置計画に基づき国土交通省が作成した「VFM簡易算定モデル」プログラムを用いて、VFM (Value For Money) を算定します。VFMとは、従来方式で行った場合の事業費(PSC)とPFI手法で行った場合の事業費(PFI-LCC)との差で、PFI手法による費用の削減効果を示すが、PFI事業選定時における参考VFMとして、総務省では、事業規模が80億円以上100億円未満で8.6%、100億円以上の事業で7.6%を示しており、また、内閣府では、事務庁舎用途の値として約6%を示しています。

これら参考VFMを踏まえ、同水準のVFMを十分に期待できることが確認できれば、事業手法としてPFI手法を選択することの判断が可能と考えます。

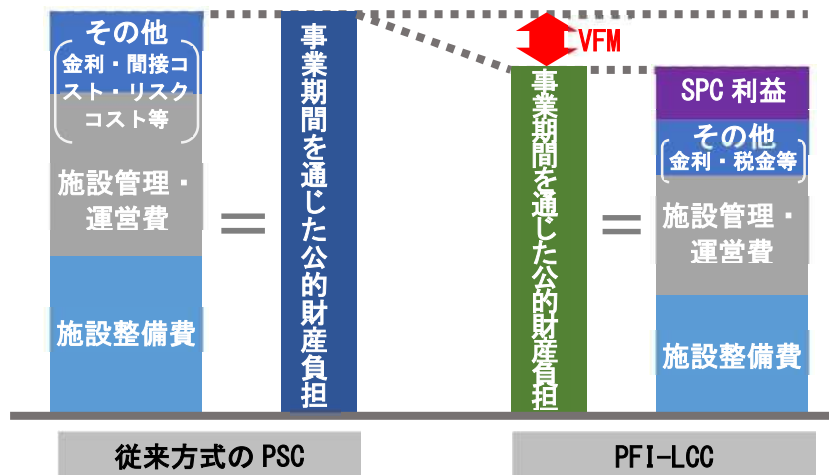
また、PFI手法では民間ノウハウを活用した積極的な営業活動や質の高いサービス提供等により収入増を期待することが考えられるが、PFI事業選定時では、具体的な営業活動の内容やサービスメニューが未確定であり具体的に収入増加分を見積もることが難しいため、利用料金収入は見込んでいません。

なお、「VFM簡易算定モデル」ではPFI手法の内、BTO方式及びBOT方式を対象としています。

表 12-1 BTO 方式及び BOT 方式の概要

BTO 方式 Build- Transfer- Operate	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。 ・業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的。 ・対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。
BOT 方式 Build- Operate- Transfer	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式。 ・業務範囲と契約は BTO 方式と同じ。 ・対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。

図12-1 VFMの考え方



(2) 算定結果

「VFM簡易算定モデル」を用いた各配置計画のVFMは以下のとおりとなりますが、いずれも、事業手法としてPFI手法を選択する判断基準となる参考VFMと同水準のVFMは得られない結果となっています。

表 12-2 VFM 算定結果

区分	従来方式 (PSC) (千円)	BTO 方式		BOT 方式	
		PFI-LCC (千円)	VFM	PFI-LCC (千円)	VFM
配置計画①	8,612,303	8,341,815	3.1%	8,586,473	0.3%
配置計画②	8,927,902	8,638,805	3.2%	8,869,361	0.7%
配置計画③	9,578,830	9,253,361	3.4%	9,521,179	0.6%
配置計画④	8,796,579	8,514,272	3.2%	8,750,697	0.5%
配置計画⑤	7,884,922	7,657,979	2.9%	7,868,788	0.2%
配置計画⑥	7,854,451	7,629,216	2.9%	7,841,381	0.2%

PFI手法については、民間事業者が施設の運営母体となる事業が、期待のできるVFMを生み出す傾向にあることから、施設運営を民営化しにくい庁舎施設については、効果が得られにくかったものと考えられます。

2 PPP手法の導入検討について

新庁舎整備で想定されるPPP手法の内、「DB方式」「ECI方式」「リース方式」についてメリット、デメリットを検証します。

表12-3 DB方式・ECI方式・リース方式の概要

DB方式	DB方式 (Design-Build) とは、構造物の構造形式や主要諸元等の設計と施工を一括して発注する方式であり、あらかじめ発注者が構造物に求める機能や性能、施工上の制約等を提示した上で発注を行う。
ECI方式	ECI方式 (Early-contractor-involvement) とは、設計段階の技術協力実施期間中に施工の数量・仕様を確定した上で工事契約を行う方式であり、施工者は発注者が別途契約する設計業務への技術協力を行う。
リース方式	リース方式とは民間事業者が設計施工し、民間事業者が所有したまま維持管理運営を行い、事業終了時に所有権を移転する方式。

(1) DB方式

【メリット】

- ・設計段階から施工者が参画することで、施工者の技術・ノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい。
- ・設計段階から施工者が参画することで、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる。

【デメリット】

- ・ 施工者側の意向に偏った設計になりやすく、市のチェック機能が働きにくい可能性がある。
- ・ 発注段階で設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある。

(2) ECI 方式

【メリット】

- ・ 施工者の早期参画により、施工者の技術やノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい。
- ・ 設計段階から施工者を選定するため、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる。

【デメリット】

- ・ 設計者と施工者の意見が合わず、事業期間が延びる可能性がある。
- ・ 施工者は、基本設計で把握できる範囲を基に設定された条件から、実際の工事費を積算するため、詳細な実施設計による積算と乖離するリスクを伴う。

(3) リース方式

【メリット】

- ・ 施設整備及び維持管理の双方から、性能発注、包括契約、長期契約によるコスト削減効果が期待できる。
- ・ 民間事業者が資金調達を行うため、市は、施設完成後において、毎年のリース料や、施設整備費相当額を平準化して支払うことが可能である。

【デメリット】

- ・ 民間事業者による資金調達となり、起債金利よりも高い資金調達コストが必要になる。
- ・ 民間事業者の施設を所有するため公租公課が発生する。

第13章 跡地等の有効活用の検証について

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。

北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地に隣接しているため、商業用・住宅用としての市場性が高い。 ・ 市民交流や子育て支援の場を作り易い。 ・ 観光機能（観光バスターミナルなど）、市民交流施設としての活用が考えられる。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
南二日町広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道1号線からの動線が確保できれば、商業用としての市場性は高くなる。 ・ 中心市街地から離れているためマンション用地としての市場性は高くない。
中央町別館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地に位置しているため、商業用・住宅用としての市場性が高い。 ・ メイン道路に対して間口が狭いため、ボリューム検討が必要となる。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
大社町別館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地に隣接しているため、商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業化のハードルは高い。 ・ 施設が比較的新しいことから再利用の可能性はある。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
高齢者生きがいセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。
社会福社会館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地に隣接しているため、商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。 ・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
西地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。

これら意見による施設が、まちなかにどのような効果をもたらすか検証するにあたり、国が推進するスマート・プランニングによる手法が適しているものと考え、実施することとしました。

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、取り組みの成果の「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。

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、国土交通省が都市計画を行うための手法として推進している最新技術の「スマート・プランニング」を用いて、跡地の新たな活用に応じて変化する歩行者の回遊行動を客観的なデータから分析することとしました。

(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。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。

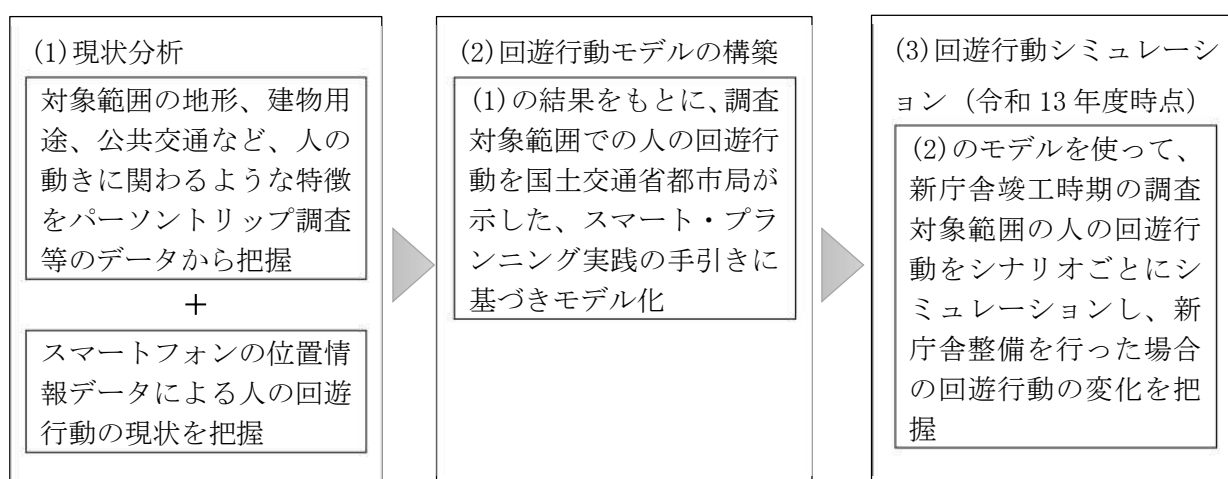
表13-2 想定導入用途別の反映上の条件

	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㎡	約4,000㎡	約1,540㎡	約1,580㎡	—	—

※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㎡/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（延べ床面積相当）

(3) 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(株)Agoop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。

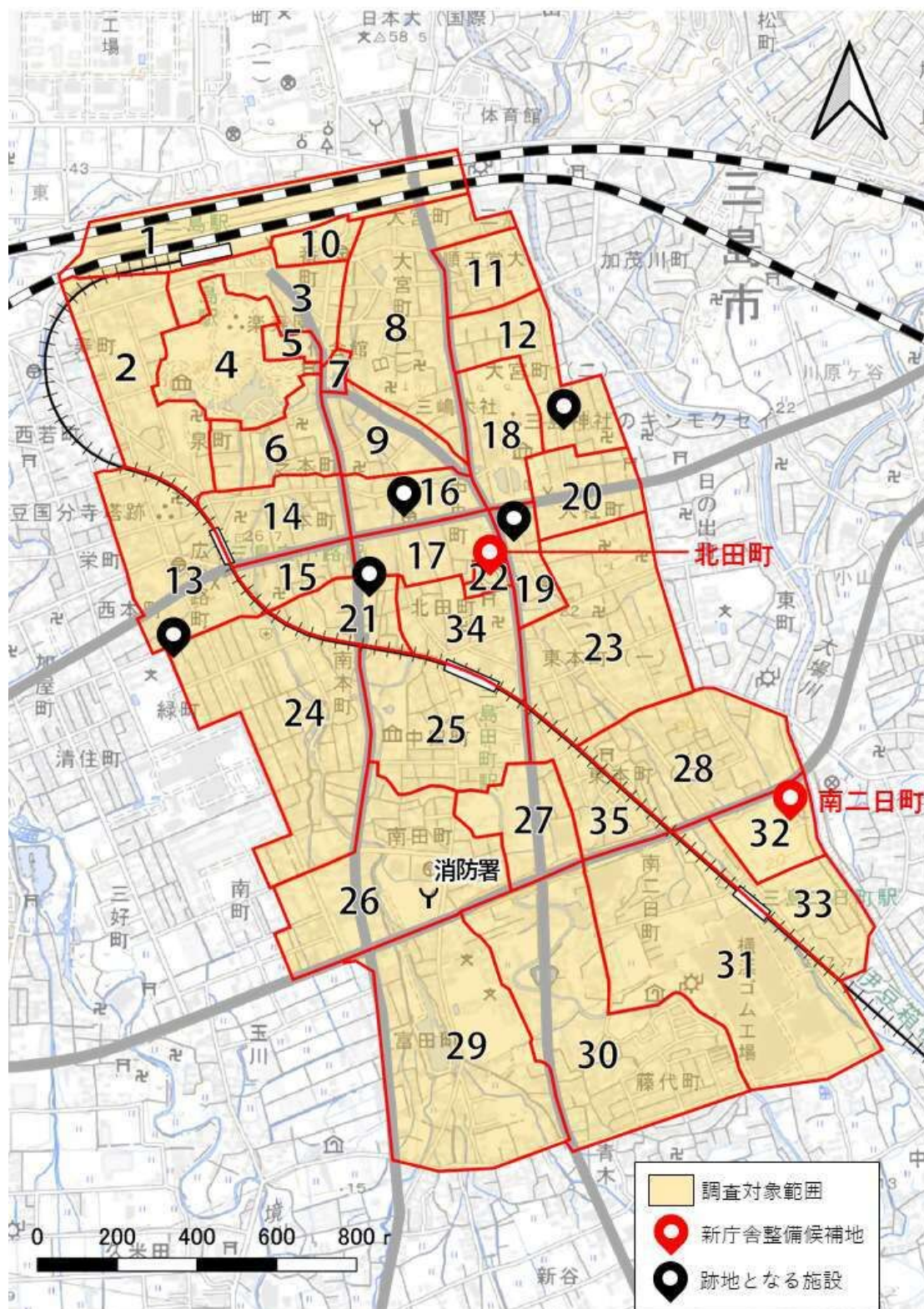
現状の分析については、新型コロナウイルス感染症の影響をできるだけ排除して、より一般的な人の日常行動を把握するため、2019年1月から2022年11月までのおよそ4年分のビッグデータ（Location AI Platform®の人口統計データを使用）を分析し、これを基に、平均的でより新しいデータの取得が可能となる2021年の12月前半と2022年10月前半の計32日分の詳細な人流データを採用して実施しました。

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。

(4) 調査対象範囲とシナリオ

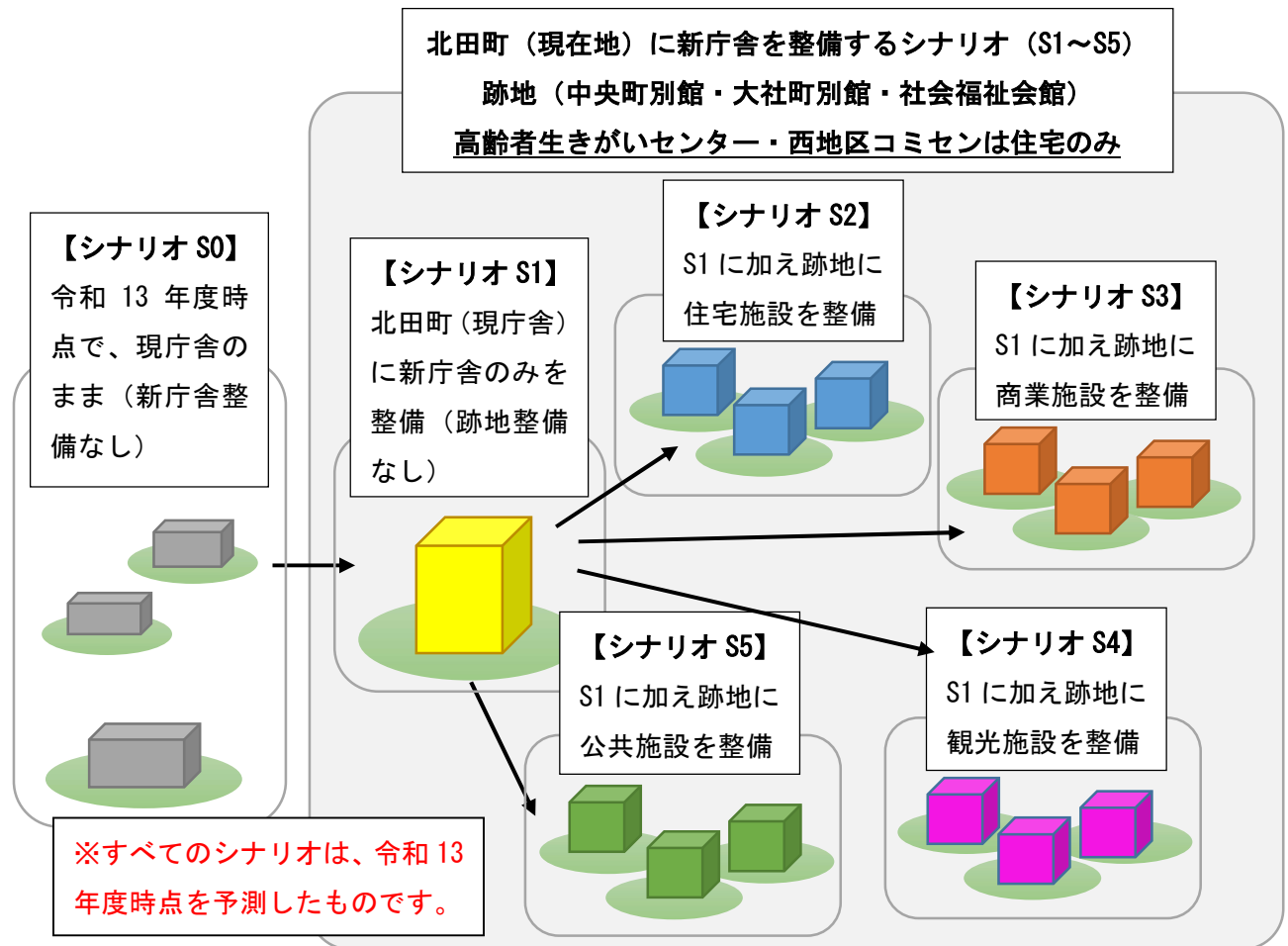
調査対象範囲は、まちなかりノベーション推進計画区域を中心に、庁舎整備候補地や跡地等となる敷地、三島駅南口東街区再開発事業用地を含めて設定し、この範囲を35ゾーンに区分して、現状分析した期間と同期間となる、平日の21日間、休日の11日間に分けて、滞在回数増減と平均滞在時間増減、滞在増減エリアについての分析を行いました。



ア 北田町（現在地）に新庁舎を整備するシナリオ

シミュレーションを行うシナリオとしては、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。

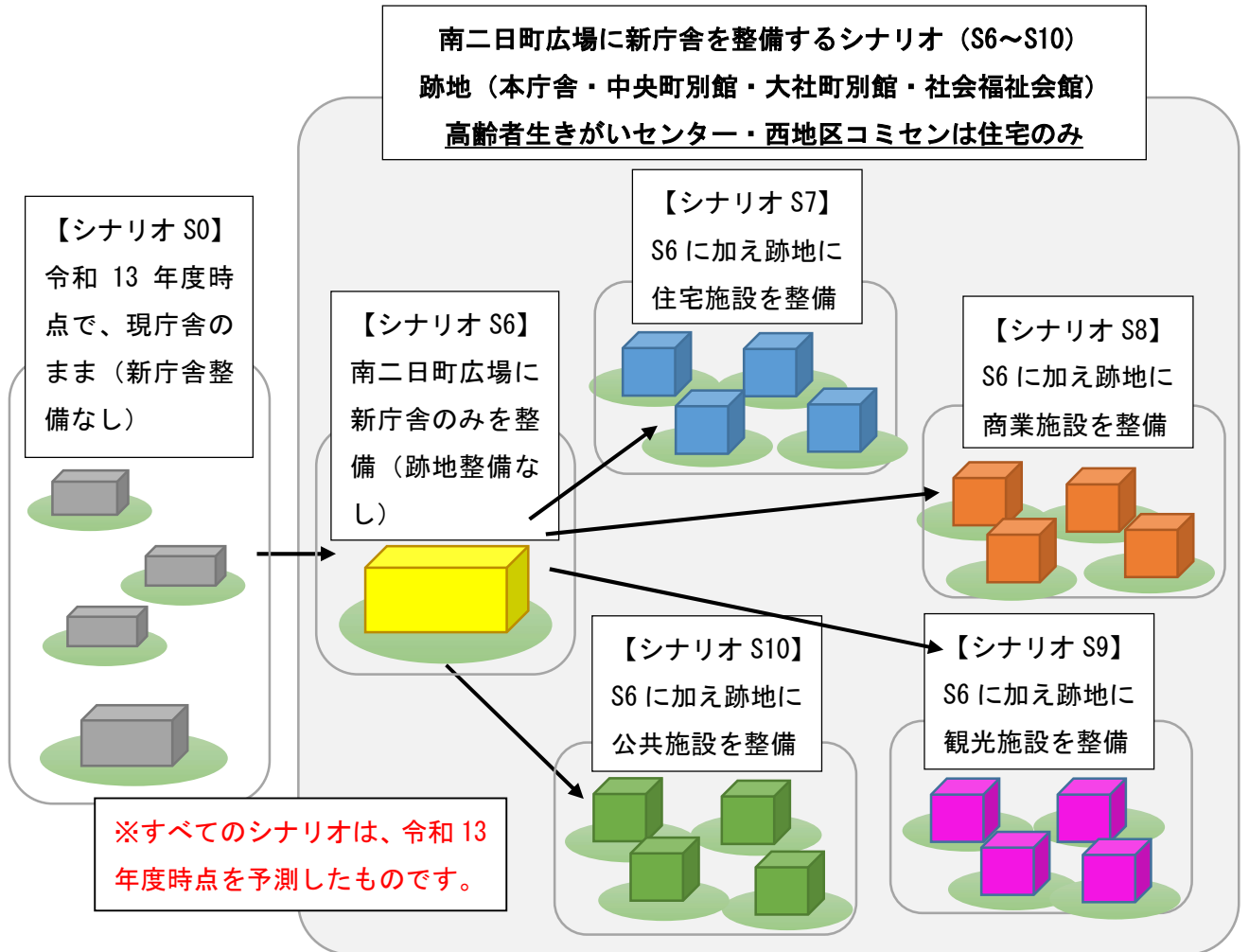
新庁舎を北田町（現在地）として、跡地と設定する中央町別館、大社町別館、社会福祉会館の整備をしないシナリオをS1として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS2、商業施設とするシナリオをS3、観光施設とするシナリオをS4、公共施設とするシナリオをS5とします。



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
・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						

イ 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 						

(5) シミュレーション結果

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S0と比較して、各ゾーンにおける約1か月間の平日及び休日の総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。

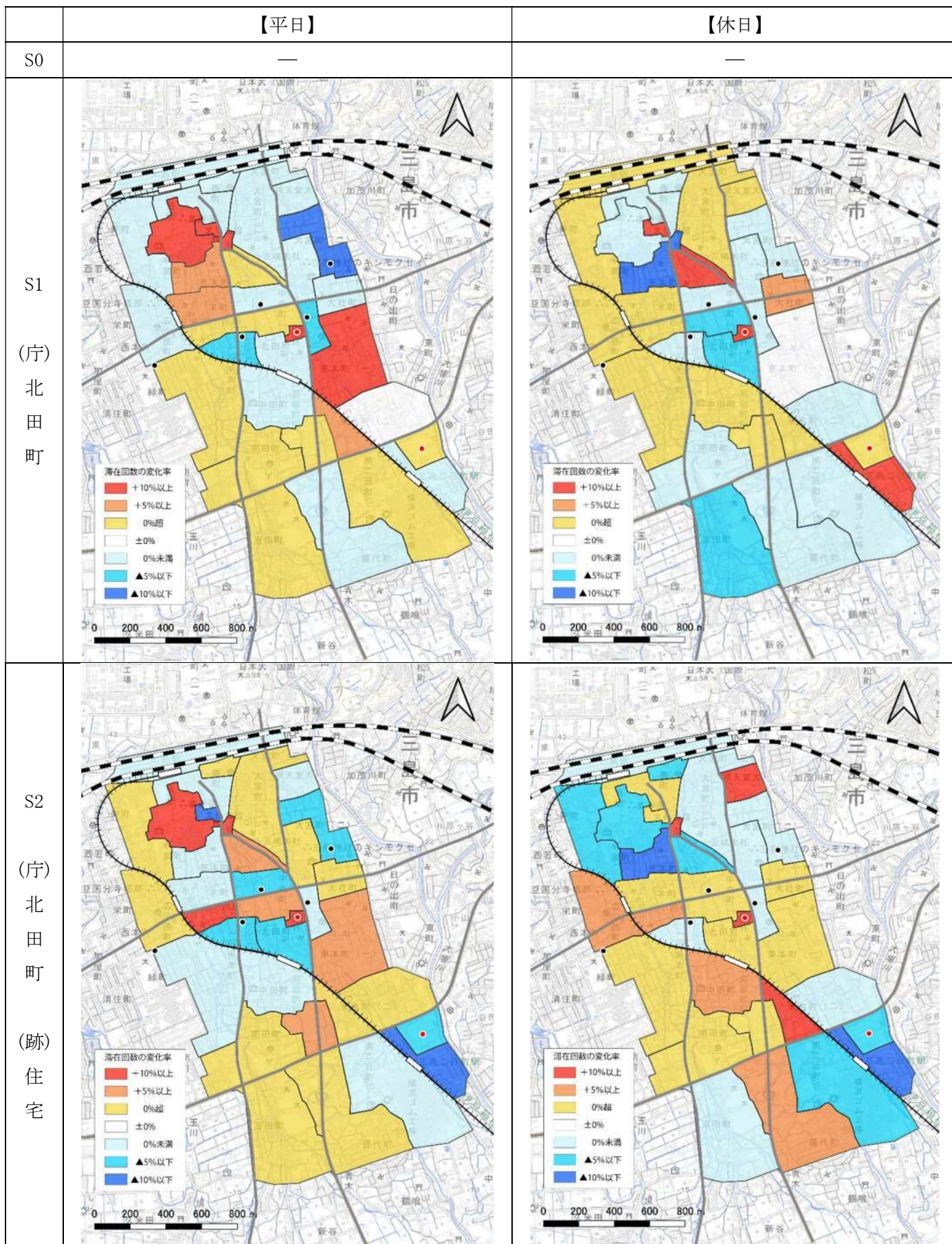
表 13-3 【平日(21日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

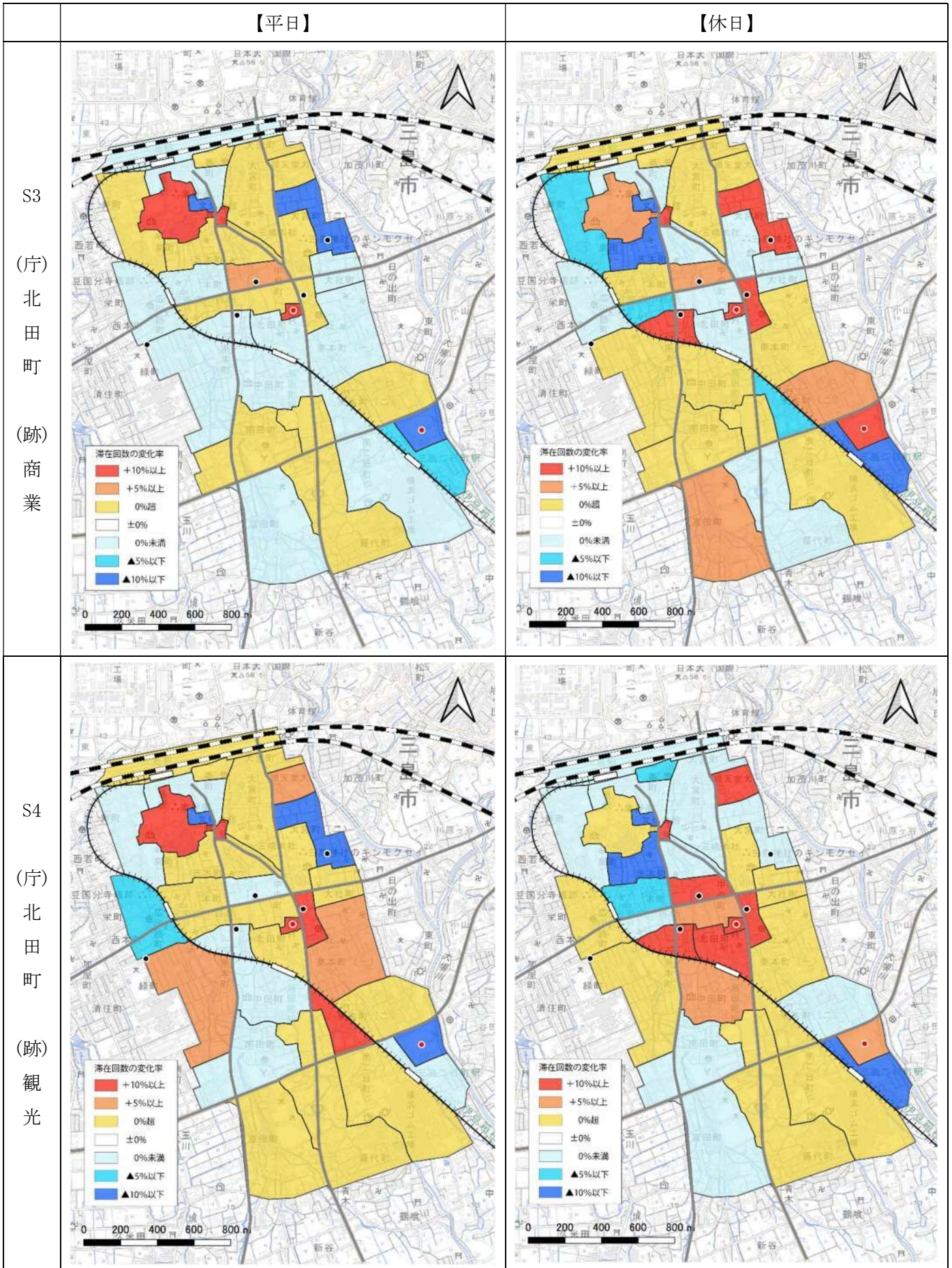
番号	名称	シナリオS0との差分										
		回数	シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9
1	三島駅	53,060	-1,071	-1,001	-851	173	-311	630	-314	-507	-1,349	-346
2	寿町・泉町	30,633	-531	667	1,523	-1,207	-1,655	647	543	-812	898	-140
3	駅前繁華街	57,098	-712	-1,090	-882	-374	-1,236	-941	1,130	-1,399	-1,937	-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(三島屠師の館付近)	4,583	-580	-410	-513	-608	-563	-625	-331	-808	-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	967	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	-883	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%

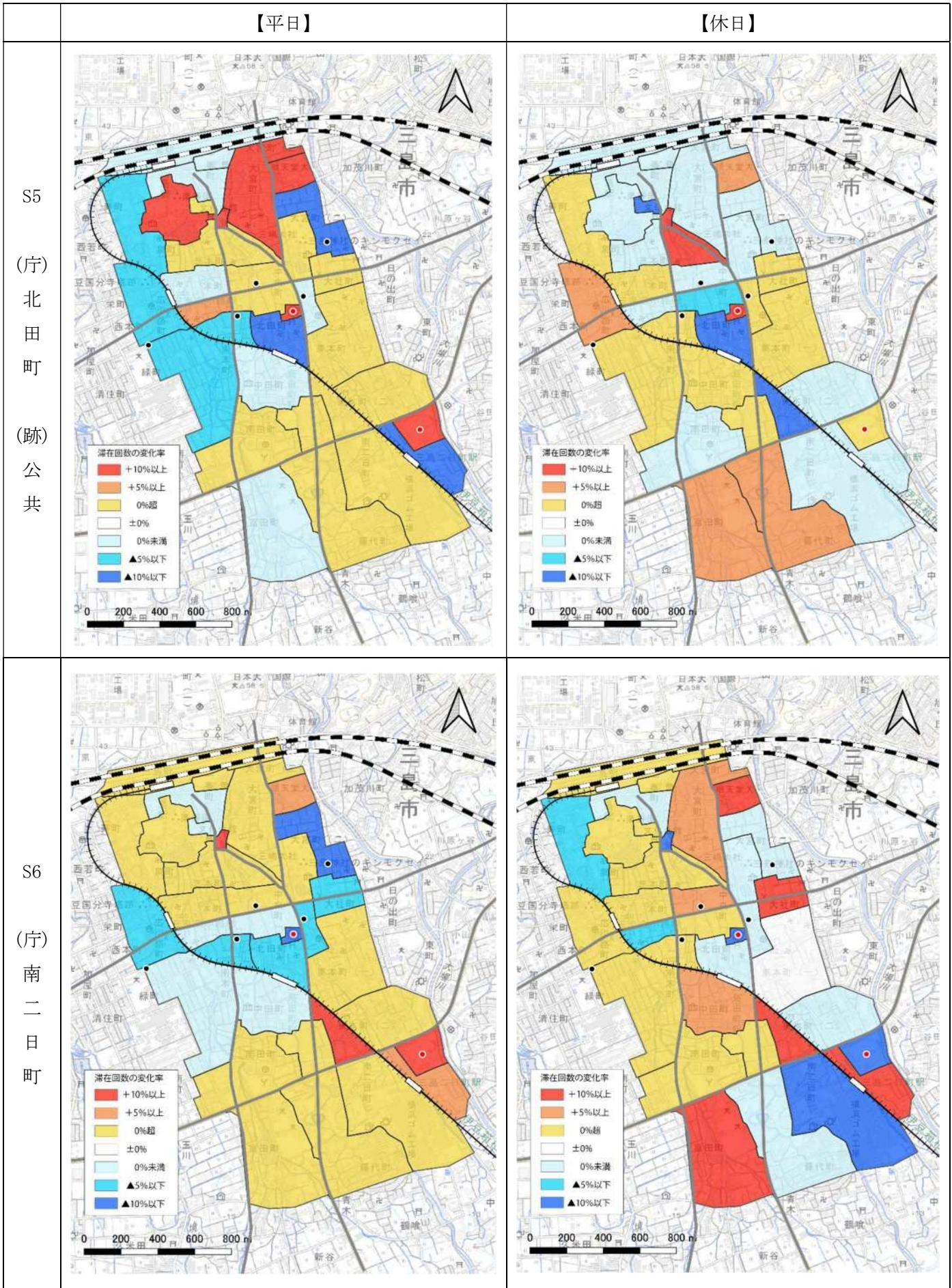
表 13-4 【休日(11日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

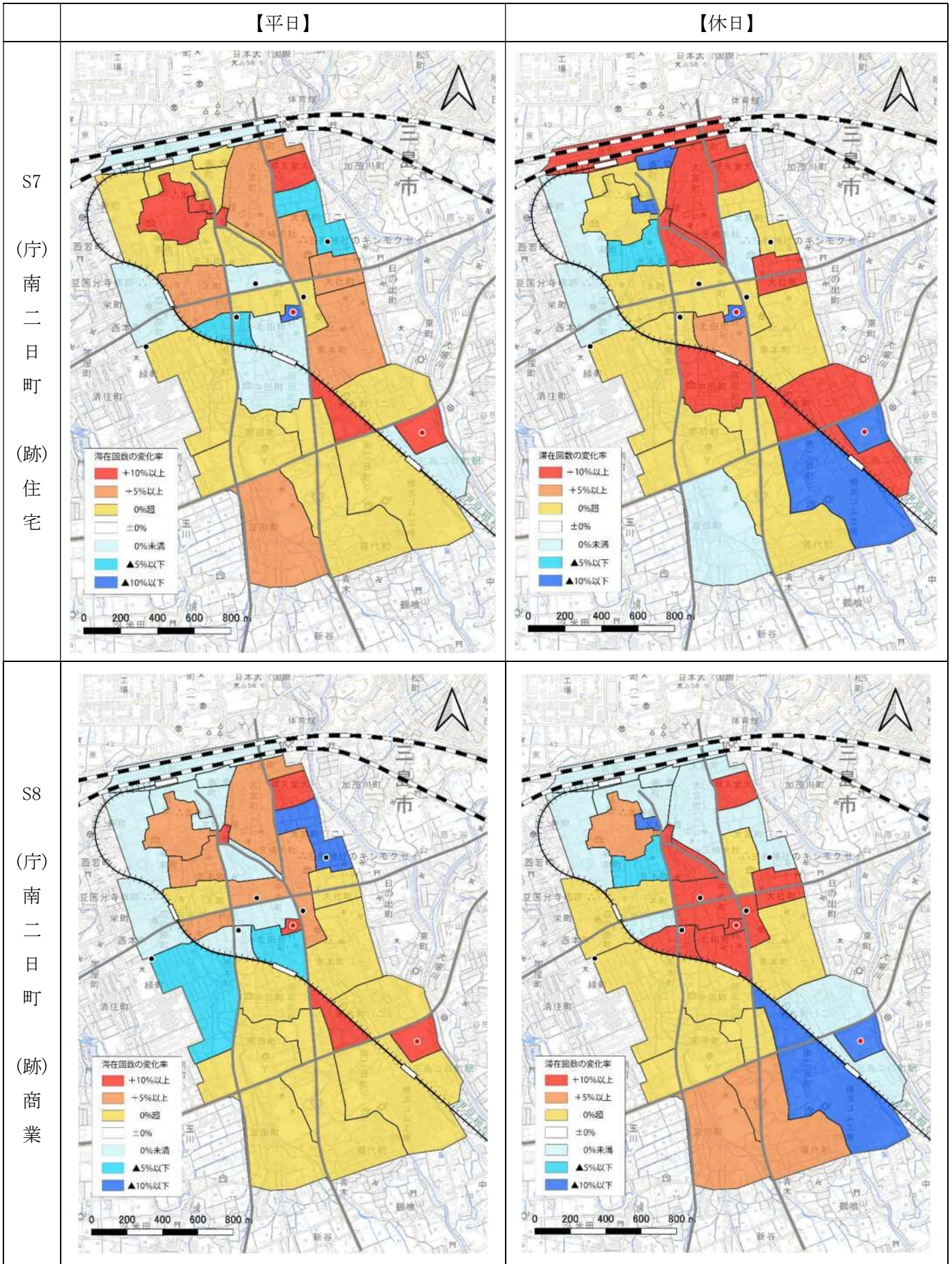
番号	名称	シナリオS0との差分											
		回数	シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9	シナリオS10
1	三島駅	16,970	82	-48	633	-523	1,967	-241	450	1,967	-309	800	365
2	寿町・泉町	12,424	505	-1,005	-843	-525	232	-845	-617	-486	-60	253	
3	駅前繁華街	33,568	-227	763	-1,440	-46	-1,011	-369	1,547	-347	-188	-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(三島屠師の館付近)	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	1,695	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	三島田町駅北側	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%	

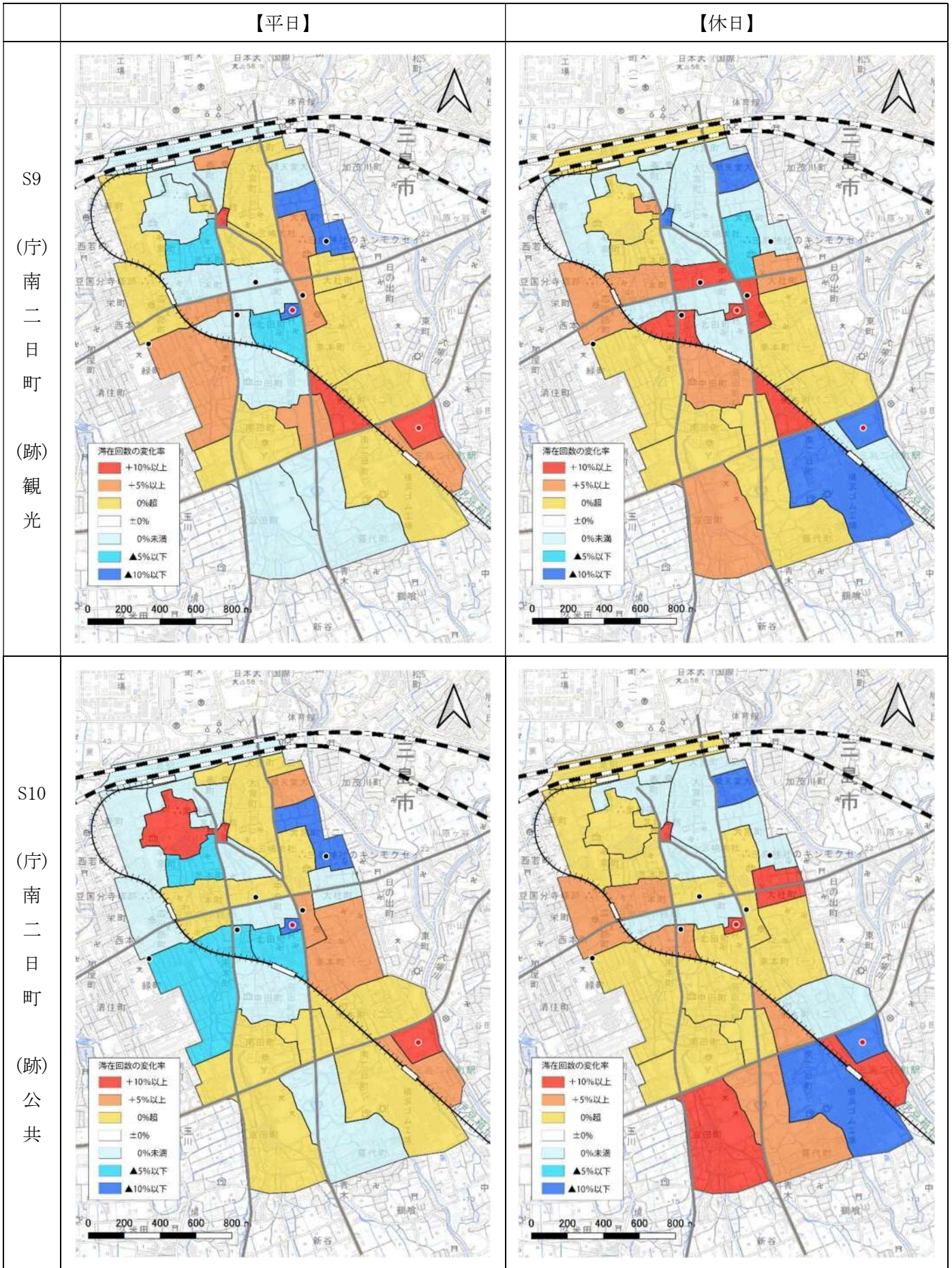
各ゾーンの滞在回数の増減変化率を色分けしたものが次の各図となります。











1回あたりの平均滞在時間について、シナリオS0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

番号	平日 名称	平均滞在 時間(分) シナリオS0	シナリオS0との差分									
			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	葉壽園	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(三島屠師の館付近)	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

番号	休日 名称	平均滞在 時間(分) シナリオS0	シナリオS0との差分									
			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	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	葉壽園	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(三島屠師の館付近)	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	—	-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

(6) 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

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)

※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

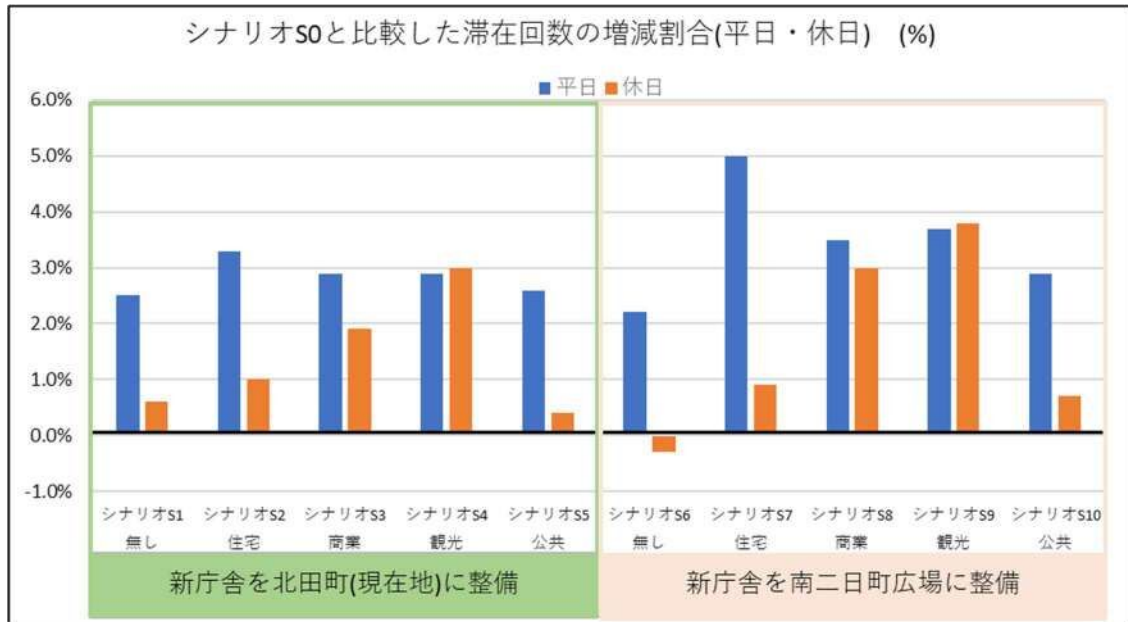
※オレンジ色の着色部分は滞在回数および、滞在ゾーン増減の上位3位の値

いずれのシナリオも令和13年度時点を想定しているため、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、約1か月間の滞在回数の合計が平日21日間でおおよそ67万7千回、休日11日間でおおよそ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 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 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。

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の売却等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十分に可能であるものと考えられます。



※本章におけるシミュレーションは(株)Agoopの流動人口データをもとに実施

1 新庁舎整備候補地の検証について

候補地ごとの「配置計画」「概算事業費」「導入する事業手法」「便利施設の複合化の規模」「まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用」「周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価」「サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性」「災害時の受援体制」について、次のとおり検証しました。

(1) 配置計画の観点

北田町（現所在地）については、配置計画④以外は、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、便利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。

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、駐車場の確保や便利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、借地部分への構造物の築造は極力避ける必要があります。

(2) 概算事業費の観点

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表14-1の①から④とおおり約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、表14-2の①から④のおおり約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。

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、表14-1の⑤、⑥のおおり約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、表14-2の⑤、⑥のおおり約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
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
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

(3) 導入する事業手法の観点

北田町（現在地）については、配置計画④以外は、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。

(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。検討した第10章の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。

検討した第10章の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 m ²)、ファミリーレストラン (約 300 m ²)	○	○
コンビニエンスストア	1 店舗 (132~198 m ²) ※大手出店ガイドより	○	○
市民交流施設	市民活動センター (581 m ²)	△	○
上記の内複数の組み合わせ		△	○
道の駅	敷地 10,000 m ² 程度、施設 700 m ² 程度	×	△ (残地部分)

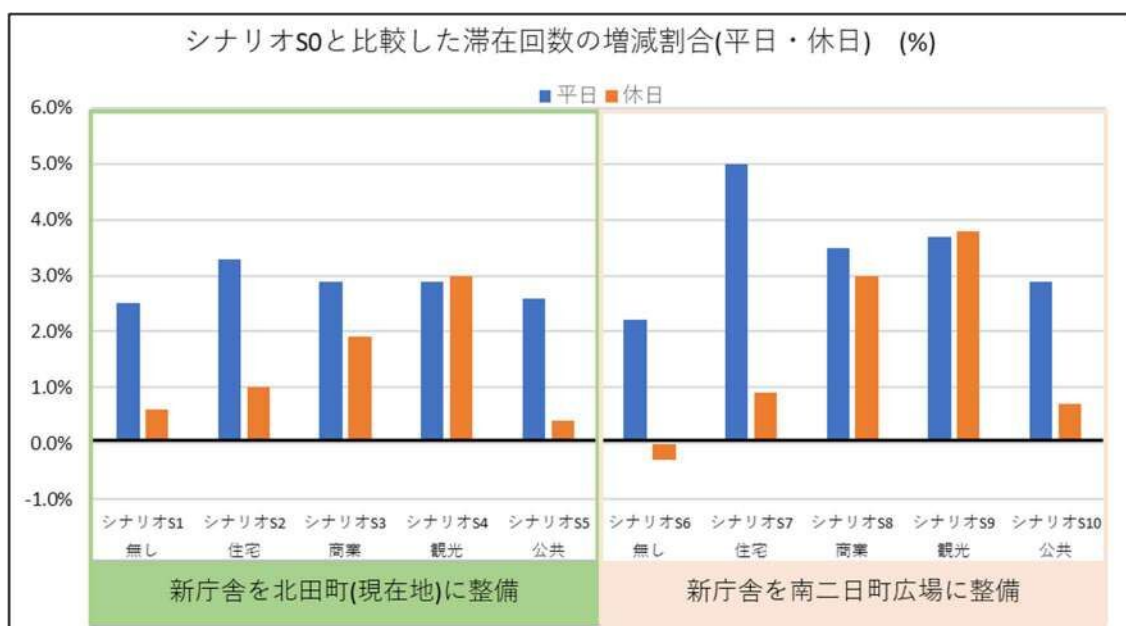
(5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用

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に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。



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

表 14-4 地域要因の検証

		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	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

		ことが期待できる。	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。

(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。

表 14-5 跡地等の市場性の検証

北田町（現在地） 【南二日町に庁舎整備した場合】	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。
南二日町広場 【北田町（現在地）に庁舎整備した場合】	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。

(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。

表14-6 主な機関・団体の活動拠点（災害時受援計画）

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

表14-7 各拠点の場所（災害時受援計画）

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。

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。

表14-8 地域防災計画における自衛隊派遣要請計画（災害派遣部隊の受入体制）

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。）