

新庁舎整備事業の検討状況について

1 なぜ新庁舎が必要か

- ・市役所本庁舎は、建設後60年以上が経過していることから老朽化が進んでおり、毎年多額の維持管理費用が必要となっています。
- ・現庁舎施設は、3箇所に庁舎機能が分散していることから、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応に支障をきたす恐れがあります。
- ・いずれもスペースが不足し、セキュリティやプライバシーの確保、バリアフリー化などへの対応も不十分となっています。
- ・敷地内の駐車場においては、狭隘であることから慢性的に混雑しており周辺への影響も懸念されます。
- ・市議会から平成30年2月に新庁舎整備についての提言が示されており、その内容は主に次の2点となります。
 - ①供用開始の目標年度を設定して、施設規模や他施設との複合化、建設場所、経費節減等について研究を進めること。
 - ②建設基金として、20億円を目標に計画的に積み立てを行うこと。
- ・これらを踏まえ、新庁舎整備が必要と判断し、令和13年度の供用開始に向けて、現在取り組んでいるところであります。



2 なぜ複合化するのか

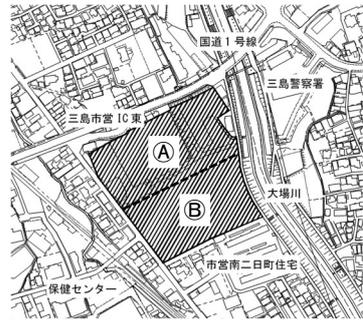
- ・市議会から平成30年2月にいただいた提言で次の施設については、利用者の利便性の改善や、老朽化する施設の維持管理費用軽減のために、庁舎との複合化を進めるべきとなっています。
 - ①保健センター
 - ②社会福祉会館
 - ③高齢者いきがいセンター
 - ④コミュニティ防災センターの防災備蓄品
- ・令和元年に実施した市民アンケート調査では、施設の使い勝手で困ったこととして次の3点の意見が多くありました。
 - ①駐車場が利用しにくい
 - ②担当部署の場所がわかりにくい
 - ③窓口が分散している
- ・議会報告会における市民からの要望を踏まえて、令和2年1月に市議会からは、「分散している各施設を可能な限り1箇所に集中させるべき」との提言をいただいています。
- ・これまでにいただいた意見では、集約化を望む声が多いため、新庁舎は庁舎機能を1箇所に集約することを前提に検討を進めています。
- ・新庁舎に他の公共施設を複合化することは、利便性の向上や事務の効率化の他、ファシリティマネジメントの観点でも有効であることから、庁舎以外の公共施設についても複合化を検討しています。

3 市民意見をどのように把握しているのか

- ・市民の参加については、出来るだけ早い段階から求めていく必要があると判断したことから、令和元年11月に2千人の市民を対象にアンケート調査を実施しました。
- ・令和2年2月から市民会議を5回開催し、令和3年3月に検討結果として次の報告を受けています。
 - ①「北田町（現在地）」若しくは「南二日町広場」を候補地とすることが望ましい。
 - ②各段階において市民の参加を検討する必要がある。
- ・市民や自治会、地元関係団体等の幅広い意見を把握するため、令和4年度から令和5年度にかけて市民ワークショップを3回開催するとともに、自治会、産業振興、健康福祉及び労働環境に関連する公共的団体等からの総合的かつ専門的な意見を伺うため、新庁舎整備検討委員会を5回開催する予定としており、現在までに3回開催しました。
- ・今後、全ての皆様からご意見をいただくため、全市民等を対象に令和5年9月1日から10月2日と令和6年2月1日から3月4日のそれぞれの期間でパブリックコメントを実施していきます。

4 なぜ2候補地に絞られているのか

- ・地方自治法の規定では、「市役所の位置は、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」となっています。
- ・これまでに、いくつかの敷地や整備手法について検討を重ね、立地や規模、コストの観点から、北田町（現在地）及び南二日町広場での新築に候補を絞り検討を進めています。

	北田町（現在地）	南二日町広場
所在地	 <p>三島市北田町 4-47</p>	 <p>三島市南二日町 22</p>
敷地面積	約7,000㎡	① 北側：約18,000㎡ ② 南側：約16,000㎡
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
建物全壊率推定	5%以上、10%未満	1%以上、5%未満
洪水浸水 想定区域	計画規模	区域外
	想定最大規模	区域内

5 今後どのように進められていくのか

- ・全体スケジュールとしては次のとおりとなります。



- ・基本構想の策定及び整備地の決定については、次の手順を踏まえ、令和6年6月に行います。
 - ①基本構想策定までに、新庁舎整備検討委員会を5回開催し、総合的かつ専門的な意見をいただけてまいります。
 - ②基本構想策定段階において、議員説明会を4回開催し、議会と調整を図りながら基本構想案を策定していきます。
 - ③令和5年9月1日から10月2日と、令和6年2月1日から3月4日の期間に、パブリックコメントを実施し、これに合わせて9月1日号広報及び2月1日号広報に特集記事を掲載します。
 - ④令和6年6月議会終了後、基本構想を確定します。

6 庁舎の規模はどのくらいか

- ・現在の本庁舎、中央町別館、大社町別館の延べ床面積に、保健センター、社会福祉会館、高齢者いきがいセンターなどを加味した面積、13,234㎡を新庁舎の延べ床面積の目安としています。
- ・この延べ床面積と比較検討するため、国土交通省が示す基準を用いて、次の通り算出しました。
 - ①現在の人口規模（106,489人）を基にした庁舎の延べ床面積――→18,093㎡（約-5,000㎡）
 - ②40年後の将来人口推計（64,705人）を基にした庁舎の延べ床面積――→13,851㎡（ほぼ同等）
- ・目安の13,234㎡は、現状の人口規模からは約5,000㎡小さく、40年後の規模に近似していることから、将来を見据えたコンパクトな計画になっているものと考えています。
- ・一方で、供用開始時点では手狭となることが予想されるため、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など、工夫が必要と考えています。

7 どのような庁舎となるのか

- ・新庁舎の延べ床面積は13,234㎡、駐車台数は、現状よりも20台程度増の240台を目安とします。
- ・3箇所に分散する庁舎は集約化し、同一敷地内にあることで利便性が高まると考えられる公共施設の複合化を検討します。
- ・新庁舎整備の基本方針として、将来を見据えた庁舎とまちづくりについて次の点を考慮します。
 - ①スマート市役所宣言を踏まえた庁舎機能のデジタルファーストについて検討を進めます。
 - ②生産性を考慮した新たな働き方への対応や執務室のフレキシブルな対応について検討を進めます。
 - ③感染症予防に必要な対策を実施します。
 - ④環境への配慮について、経済性を考慮し、持続可能な庁舎となるように検討を進めます。
 - ⑤将来の変化に合わせた施設の可変性などの対応を建築計画の段階からあらかじめ考慮します。
 - ⑥跡地等の内、中心市街地に近接するものについては、まちなかに賑わいをもたらす活用を検討していきます。
- ・現在、北田町（現在地）で4案、南二日町広場で2案の配置計画を検討しています。

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
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	9,966,720	・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
	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	

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	

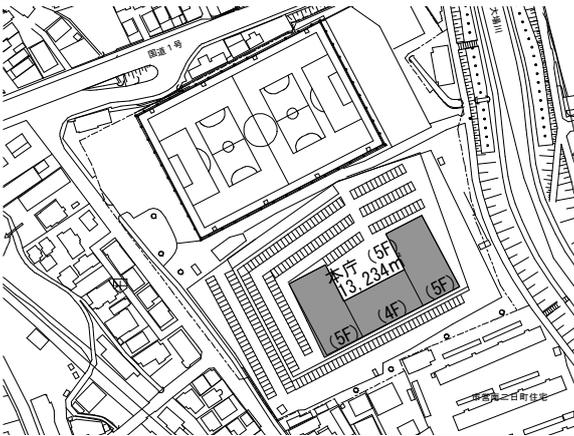
配置計画③ 北田町(現在地)

整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 158 台
			<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> <ul style="list-style-type: none"> ・一部が高層の建物となる
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	10,990,712	<ul style="list-style-type: none"> ・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	

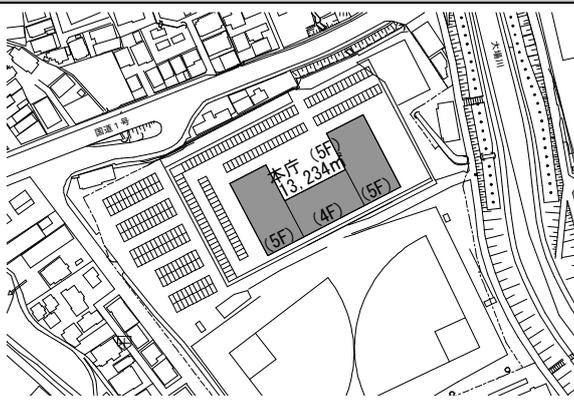
配置計画④ 北田町(現在地)

整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 179 台
			<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
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	9,151,923	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,440 m²程度
	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	

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 <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 デメリット <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)	庁舎建設費	9,318,690	・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
	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	

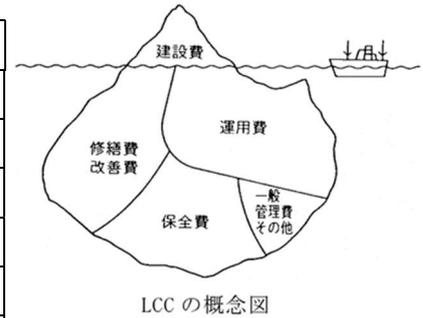
配置計画⑥ 南二日町広場

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 <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 デメリット <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)	庁舎建設費	9,361,588	・サッカーグラウンドの代替えの検討が必要
	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	

- ・建築物の生涯にかかるコスト（LCC）は、各配置計画で次のとおりとなります。

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
建設費	11,195	11,338	12,595	10,441	10,298	10,254
運用費	4,444	4,545	4,698	4,484	3,864	3,864
保全費	21,199	21,813	22,819	21,422	17,463	17,463
解体処分費	802	823	854	810	684	684
合計	37,640	38,519	40,966	37,157	32,309	32,265



LCC 内訳比率（算定値平均） 2%



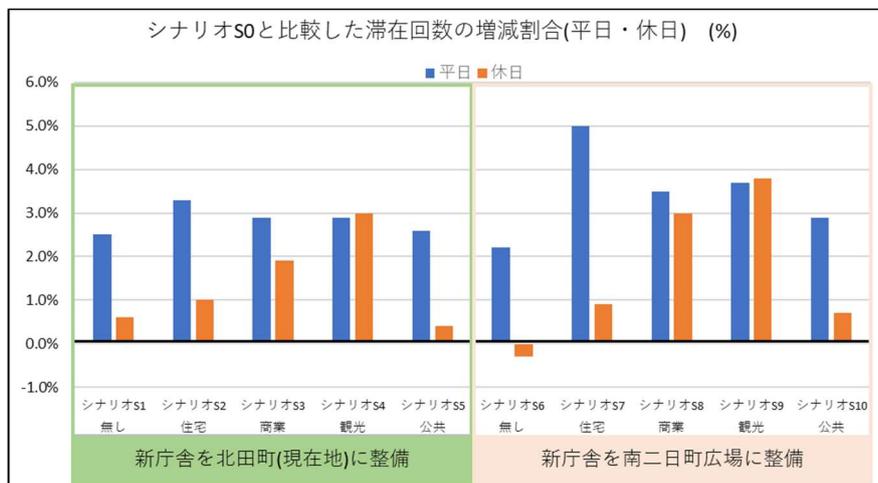
建物の保全に関するコスト

■ 建設コスト ■ 運用コスト ■ 保全コスト ■ 解体処分コスト

8 跡地はどうなるのか

- ・分散化する庁舎機能を集約化することで、いくつかの敷地が跡地等となります。この内、中心市街地に近接するものについては、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、国が推進する新技術を使ったシミュレーションを用いて、活用の方向性を客観的に検討しました。

	シナリオ										
	S0	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10
現庁舎（北田町）	現施設の まま	新庁舎					無し	住宅 施設	商業 施設	観光 施設	公共 施設
南二日町広場		グラウンド					新庁舎				
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	無し	住宅 施設	商業 施設	観光 施設	公共 施設
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	無し	住宅 施設	住宅 施設	住宅 施設	住宅 施設



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

9 候補地の検証

・北田町（現在地）と南二日町広場について、次のとおり検証しました。

	北田町（現在地）	南二日町広場
配置計画の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・棟の分割・高層化により、工事中に既存施設の利用が可能であれば、仮設庁舎の規模を縮小できるが、工事エリアの確保と庁舎機能の維持が大きな課題。 ・太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、屋上面積や余剰空間が手狭であることから導入は小規模になる。 ・駐車場は、目安の駐車台数を平置きで確保することが困難で、同一敷地の場合には立体化が必要。 ・敷地内で駐車場の確保が難しい場合、民間駐車場や市営中央駐車場の活用も検討する必要がある。 ・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、より広い敷地確保が効果的。 ・高層の場合、災害時にライフラインが途絶えた際に、建物上層部の継続使用が困難になる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の余裕から、計画の自由度が高く、駐車場の確保や便利施設の複合化も容易となり、仮設庁舎は不要。 ・用途地域が第1種住居地域の部分については、敷地形態によっては用途地域の変更等が必要。 ・太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、屋上面積や余剰空間に比較的余裕があることから効果が期待できる。 ・有事の際に災害拠点として必要な敷地規模を確保できる。 ・千年に1度の最大規模における洪水浸水想定区域にあり、敷地のかさ上げや国道1号線への導線確保などの浸水対策が必要。 ・借地部分への構造物の築造は極力避けるべきである。
概算事業費の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎や立体駐車場は必要だが、規模を抑えることで、既存施設の解体や付帯業務費を加えた従来方式による概算事業費は約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。 ・仮設庁舎への引っ越しが必要となる。 ・引っ越しに係る費用やオフィス家具、OA機器設置、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。 ・概算LCCについては、建設コストの他、棟の分割や高層化、駐車場の立体化による運用コスト及び保全コストの影響により、約371億6千万円から約409億7千万円となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の解体や付帯業務費を加えた概算事業費は、約102億5千万円から約103億円になるものと見込んでいる。 ・引っ越しに係る費用やオフィス家具、OA機器設置、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。 ・概算LCCについては、棟の分割や高層化、駐車場の立体化が不要になることから、約322億7千万円から約323億1千万円となる。

	北田町（現在地）	南二日町広場
導入する事業手法の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を利用しながらの工事の場合、安全対策や効率的な工事を実施するためには、綿密な事業計画が必要となるため、DB方式やECI方式といった設計段階から施工業者が関わる手法が有効。 ・民間施設を複合化する余地が少なく、庁舎の整備や管理運営が主となる民間活力を活用したPFI方式では費用の削減効果が得られにくいものとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・従来方式やDB方式、ECI方式に加え、余剰地を活用した民間施設の複合化を考慮した場合には民間活力を活用したPFI方式の採用も可能性はあるが、採算性の観点から、利便性確保のため、国道1号線からの乗り入れ等を考慮する必要がある。
利便施設の複合化の規模の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・法規上可能な延べ床面積の範囲で導入の余地はあるが、必要性や採算性等を踏まえる必要がある。 ・利便施設の利用主体は庁舎利用者が中心となる。 ・法規上建設が可能な延べ床面積の91%から97%程度を庁舎として利用するため、利便施設に利用可能な延べ床面積は、469㎡から1,366㎡程度となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法規上可能な延べ床面積の範囲に余裕があることから、必要性や採算性等を踏まえた上で、庁舎利用者を利用主体とする多くの利便施設を複合化することが可能 ・PFI方式等による事業手法の採用によっては、庁舎利用者に限らず、一般利用も期待できる比較的規模の大きい利便施設の併設も可能。 ・法規上建設が可能な延べ床面積の37%から42%程度を庁舎として利用するため、利便施設に利用可能な延べ床面積は、18,766㎡から22,766㎡程度となる。
まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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る。 ・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る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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するが、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を上回る結果となる。 ・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る。

	北田町（現在地）	南二日町広場
周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備により周辺住宅地域の評価に影響を与えることが期待できる。 ・中央町別館等の跡地等に商業施設を配置することによって、評価に影響を与えることが期待できる。 ・中央町別館等の跡地等に商業施設やマンション、駐車場を配置することや、これらの相互作用によって、評価に影響を与えることが期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備により周辺住宅地域の評価に影響を与えることが期待できる。 ・庁舎整備により周辺商業地域の評価に影響を与えることが期待できる。 ・余剰地に商業施設を併設する場合、評価に影響を与えることが期待できる。 ・余剰地に商業施設やマンション、駐車場を配置する場合、これらの相互作用によって、評価に影響を与えることが期待できる。 ・北田町（現在地）を含めた跡地等に商業施設を配置することで、評価に影響を与えることが期待できる。 <p>北田町（現在地）を含めた跡地等に商業施設やマンション、駐車場を配置することや、これらの相互作用によって、評価に影響を与えることが期待できる。</p>
サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性	<p>【南二日町広場に庁舎整備した場合の北田町（現在地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地に位置することや、三島駅から徒歩圏内であることから、商業施設用地、住宅施設用地としての市場性が高い。 ・三嶋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。 	<p>【北田町（現在地）に庁舎整備した場合の南二日町広場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まとまった広い敷地であることから、国道1号線からの乗り入れ動線が確保できれば、商業施設用地としてのニーズが期待できるものの、道路管理者との協議が必要になるなど不確定要素が多い。 ・三島駅から徒歩圏内ではないことから、マンションの需要は期待できない。
災害時の受援体制	<ul style="list-style-type: none"> ・低層部分の面積が狭く、有事の際に転用が可能な面積規模が小さくなる場合、大規模災害時等に活動拠点等を機能的に配置することが難しく、一部は別施設に配置することが考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の低層部分を広くとることができるため、さまざまな活動拠点等を機能させやすく、自衛隊の活動拠点を敷地内に併設することも可能であることから応援団体との連携が図りやすい。

新庁舎整備事業に関する詳しい情報は、三島市ホームページで公開していますのでご確認ください。



担当課：公共財産保全課
新庁舎整備推進室
電話：055-983-2694