

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。
社会福祉会館	<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。

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。

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（現所在地）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（現所在地）	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。

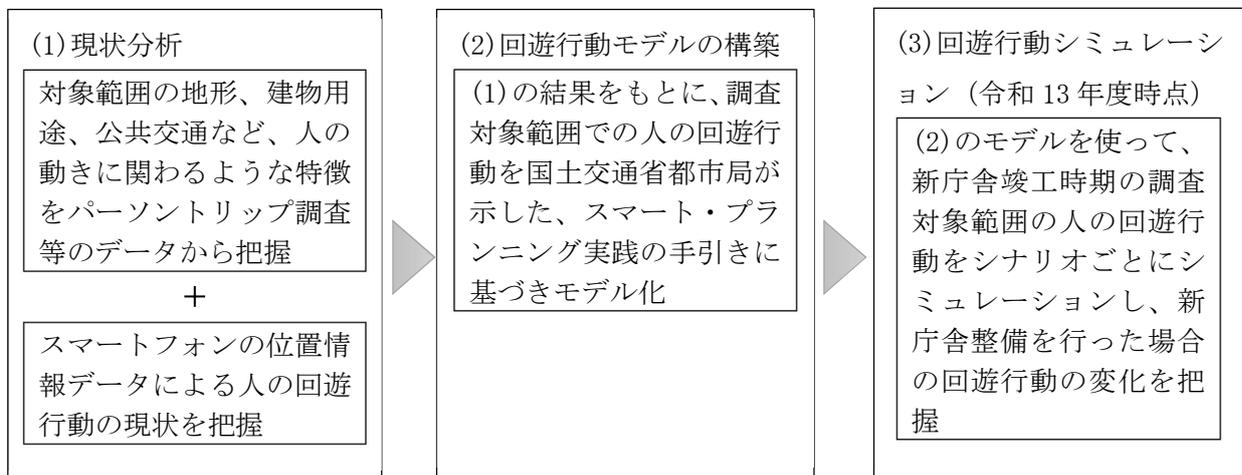
表13-2 想定導入用途別の反映上の条件

	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。

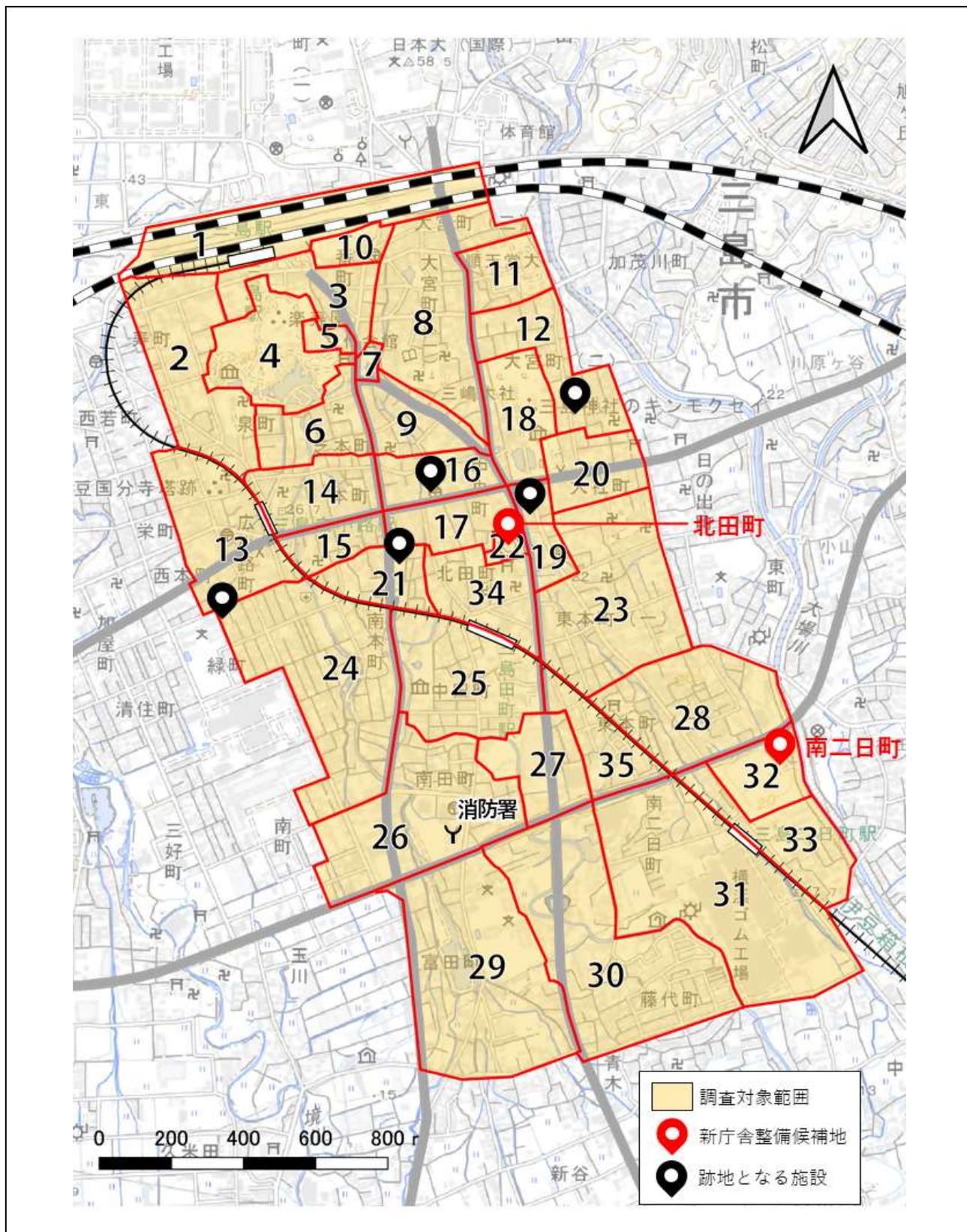
なお、この32日の内訳は、平日が21日分、休日が11日分となります。

※Location AI Platform®の人口統計データを使用

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

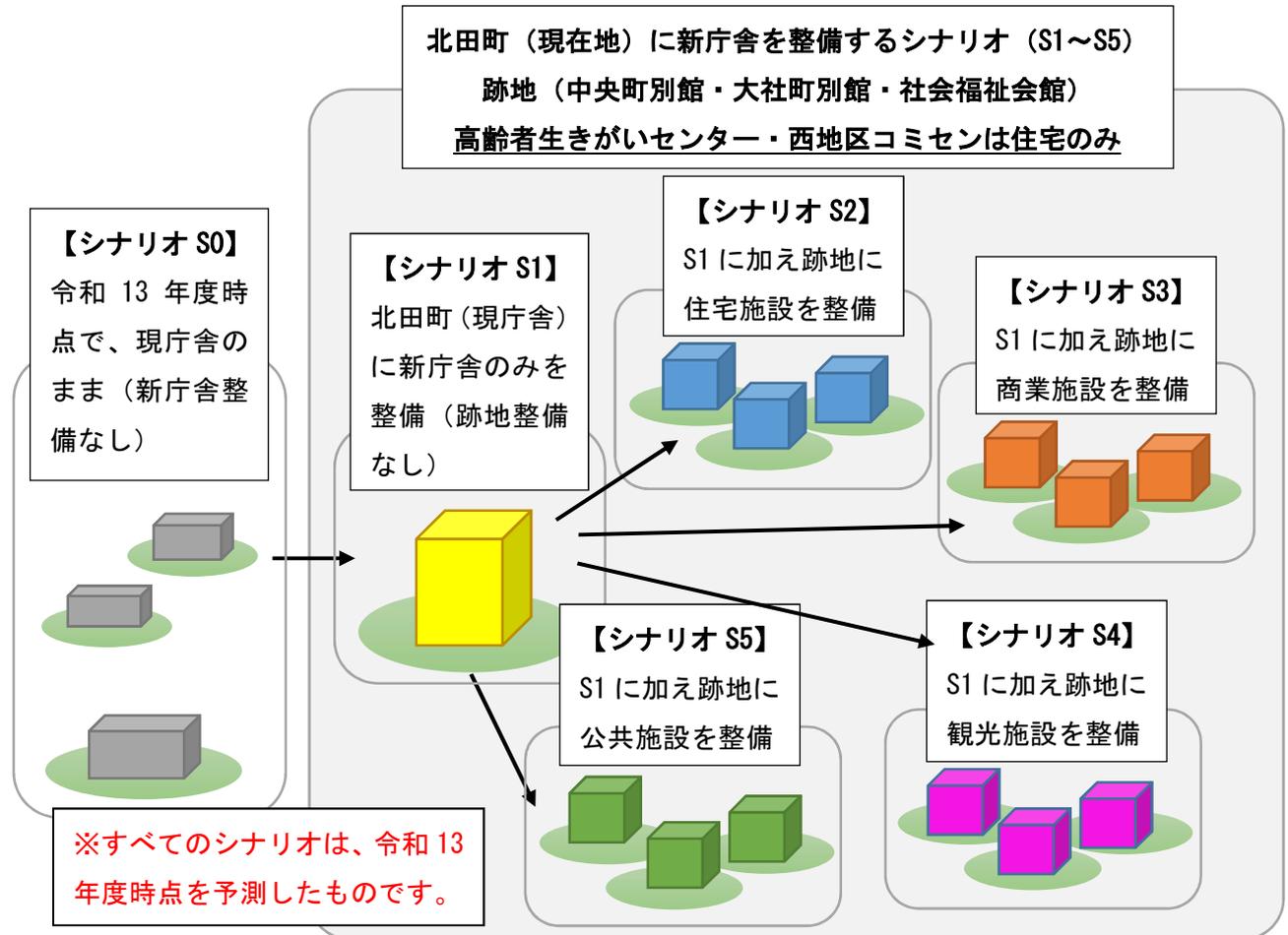
調査対象範囲は、まちなかりノベーション推進計画区域を中心に、庁舎整備候補地や跡地等となる敷地、三島駅南口東街区再開発事業用地を含めて設定し、この範囲を35ゾーンに区分して、現状分析した期間と同期間となる、平日の21日間、休日の11日間に分けて、滞在回数増減と平均滞在時間増減、滞在増減エリアについての分析を行いました。



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。

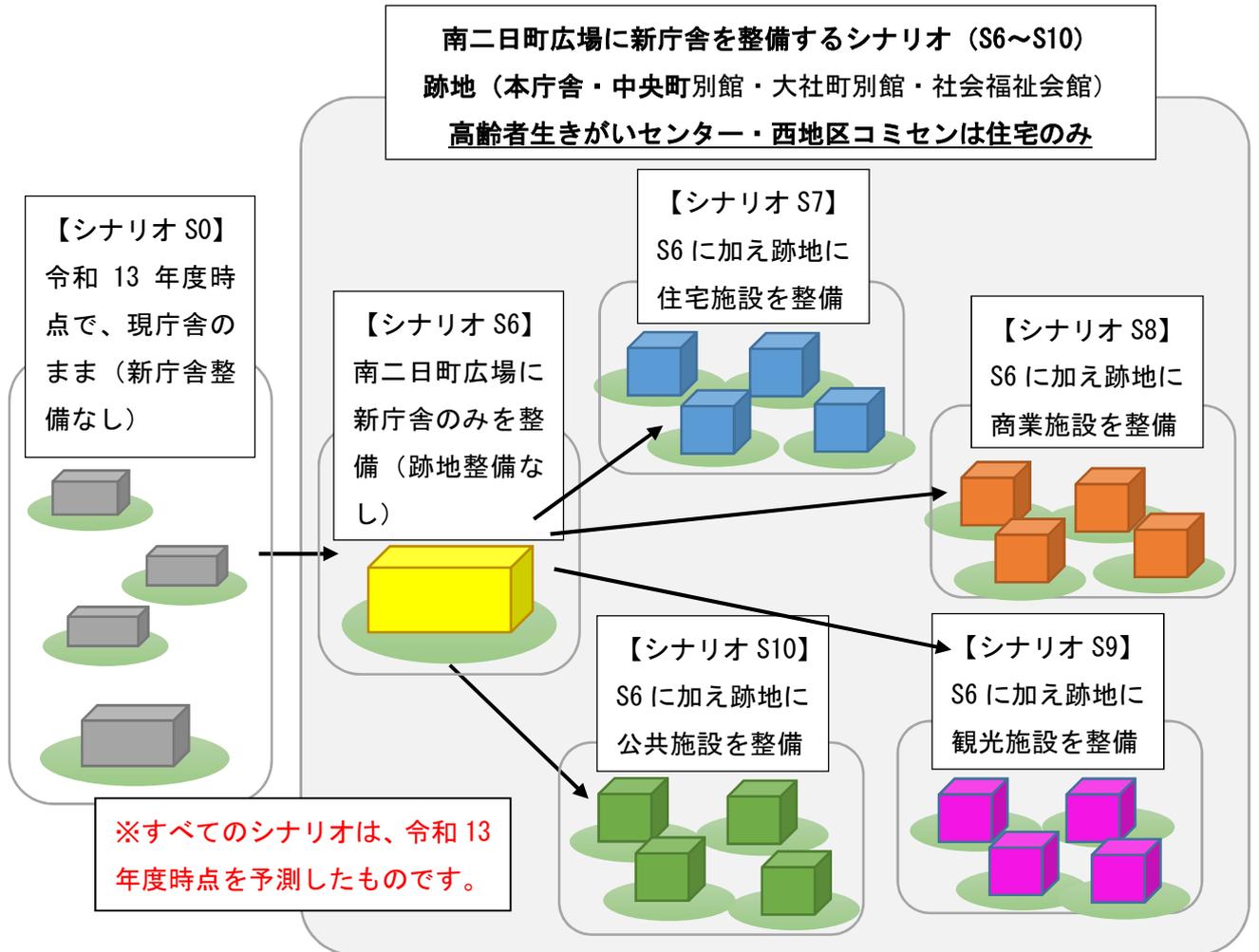
新庁舎を北田町（現在地）として、跡地と設定する中央町別館、大社町別館、社会福祉会館の整備をしないシナリオをS1として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS2、商業施設とするシナリオをS3、観光施設とするシナリオをS4、公共施設とするシナリオをS5とします。



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。

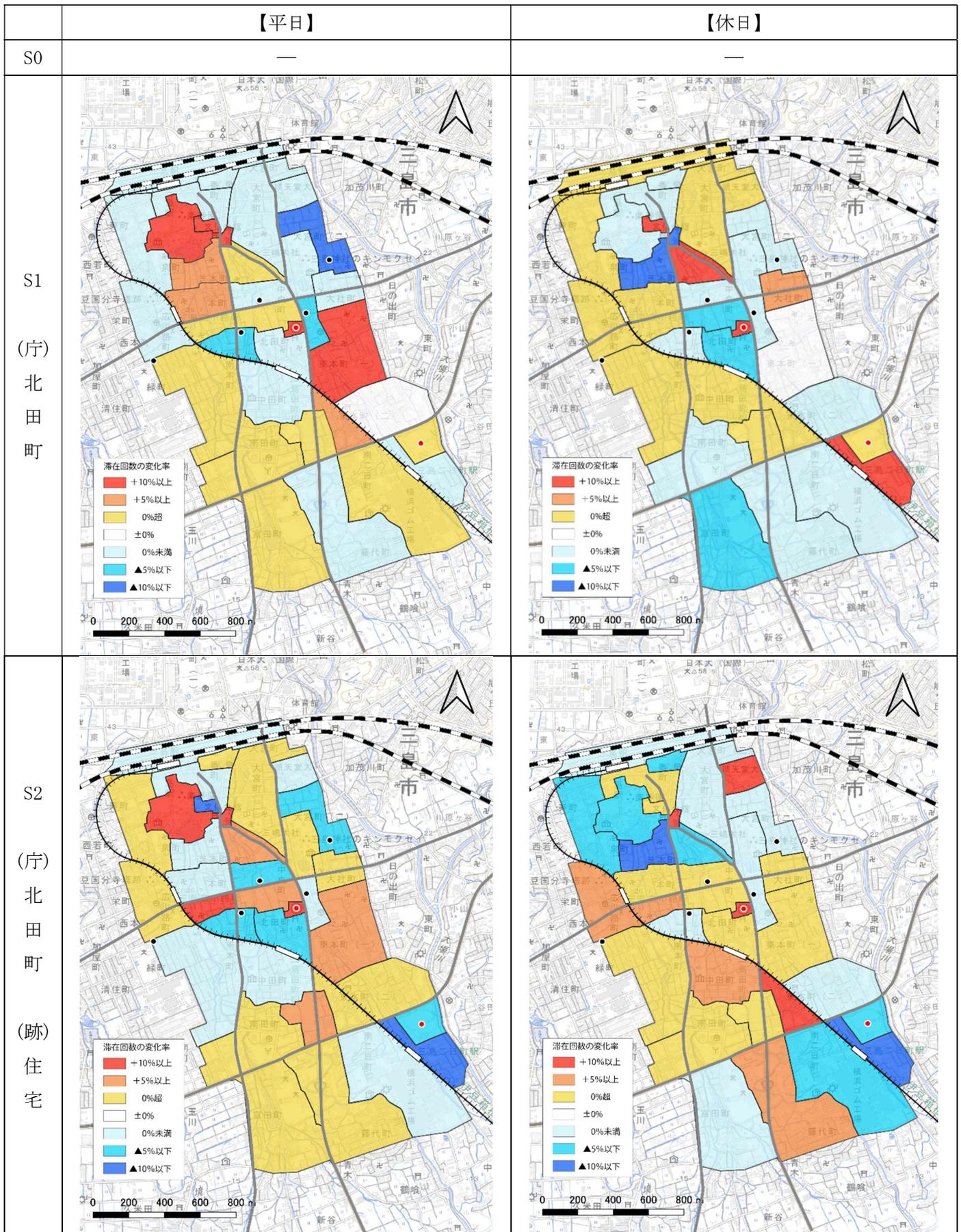
表 13-3 【平日(21日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

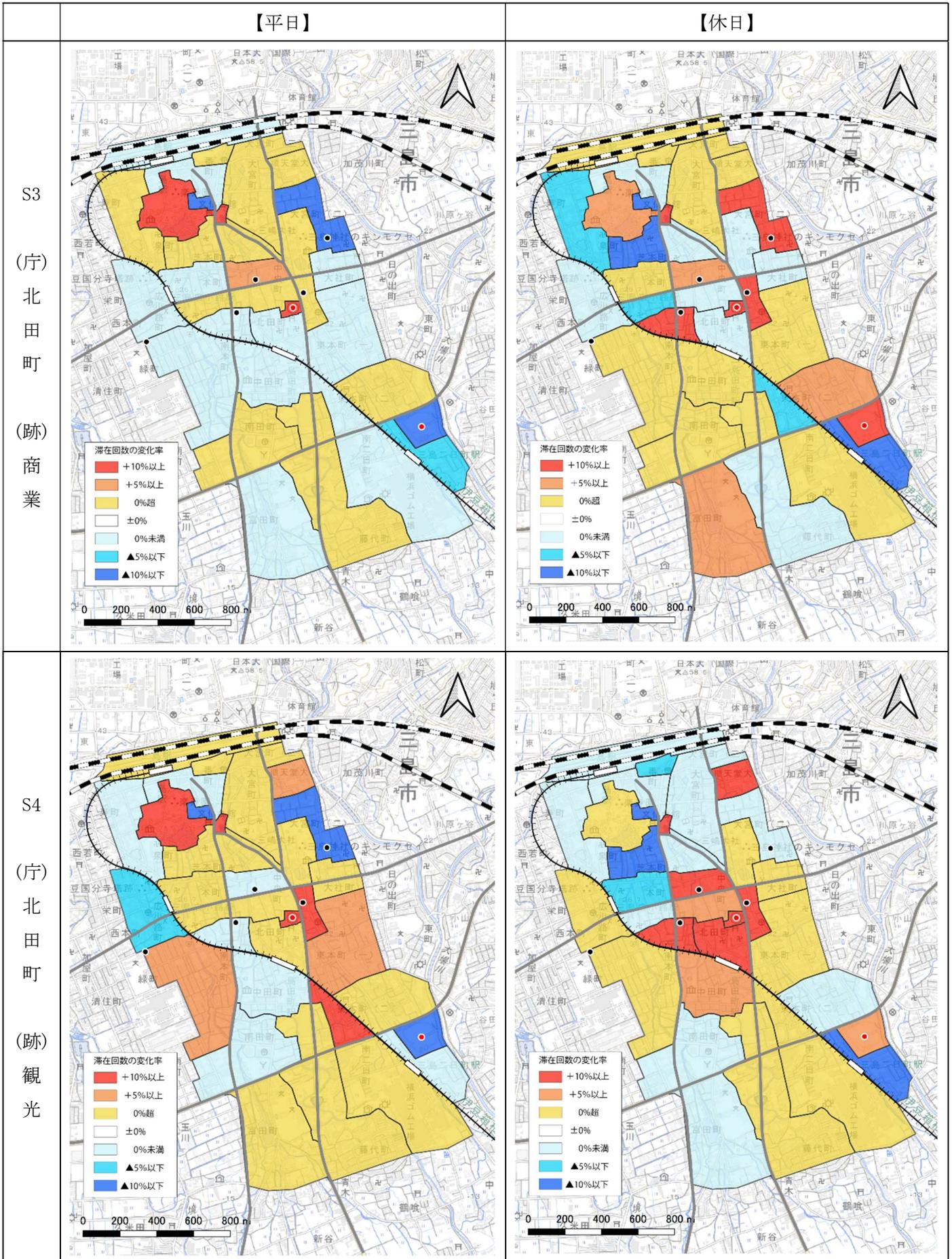
番号	名称	シナリオS0との差分										
		回数	シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9
1	三島駅	53,060	-1,071	-1,001	-851	173	-311	630	-314	-507	-1,349	-346
2	寿町・泉町	30,633	-531	667	1,523	-1,207	-1,655	647	543	-812	898	-140
3	駅前繁華街	57,098	-712	-1,090	-882	-374	-1,236	-941	1,130	-1,399	-1,937	-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%

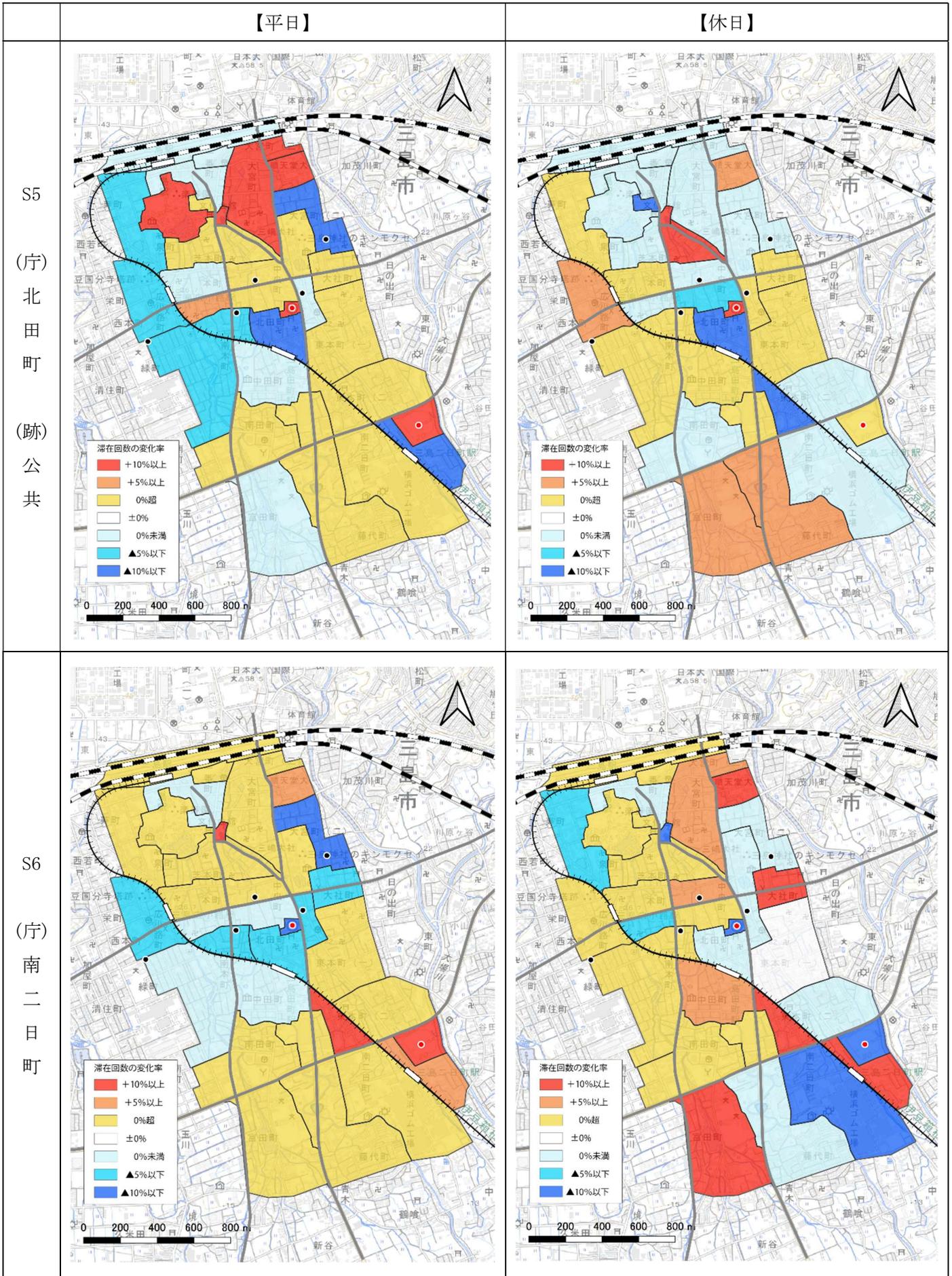
表 13-4 【休日(11日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

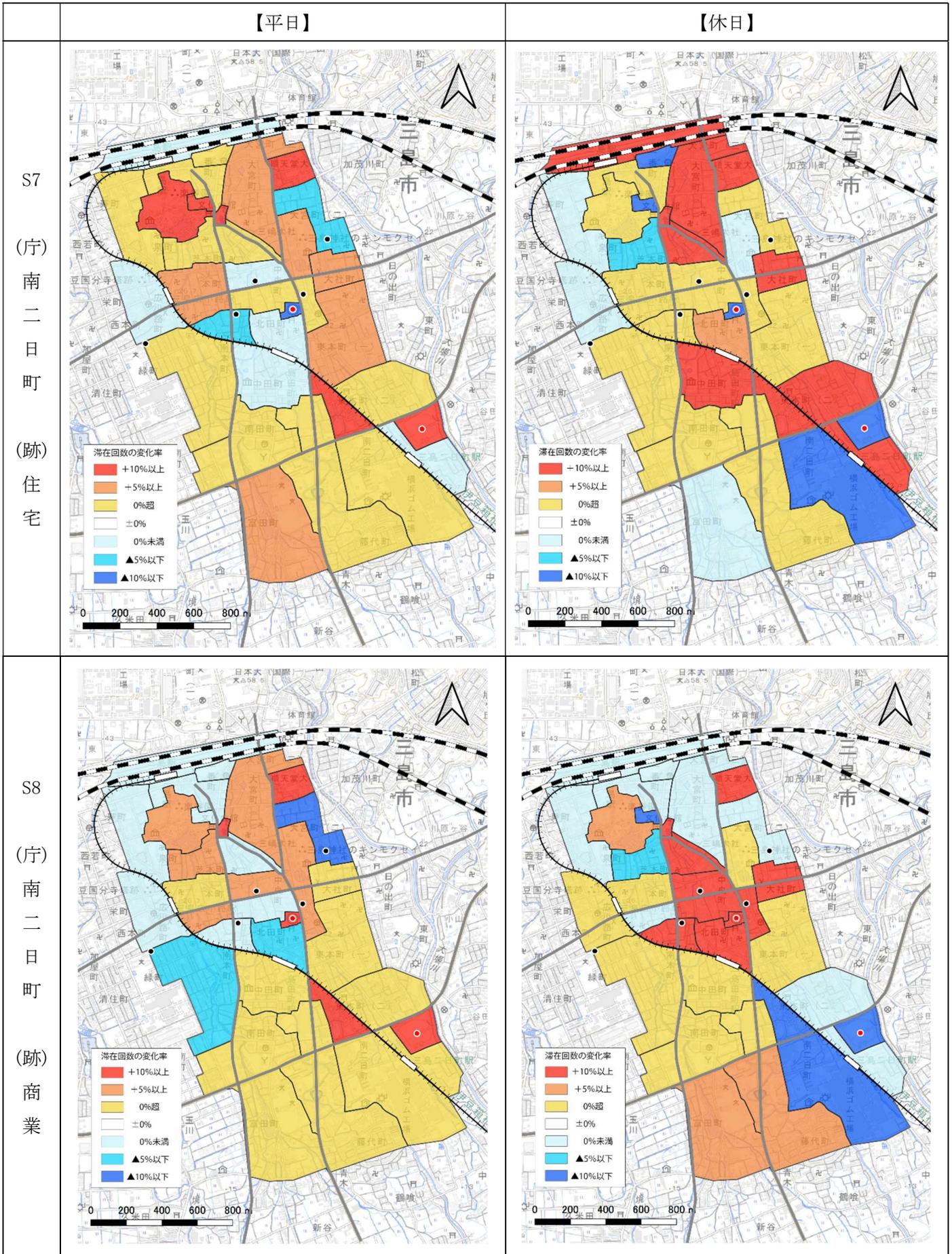
番号	名称	シナリオS0との差分											
		回数	シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9	シナリオS10
1	三島駅	16,970	82	-48	633	-523	1,967	-241	450	1,967	-309	800	365
2	寿町・泉町	12,424	505	-1,005	-843	-525	232	-845	-617	-486	-60	253	
3	駅前繁華街	33,568	-227	763	-1,440	-46	-1,011	-369	1,547	-347	-188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

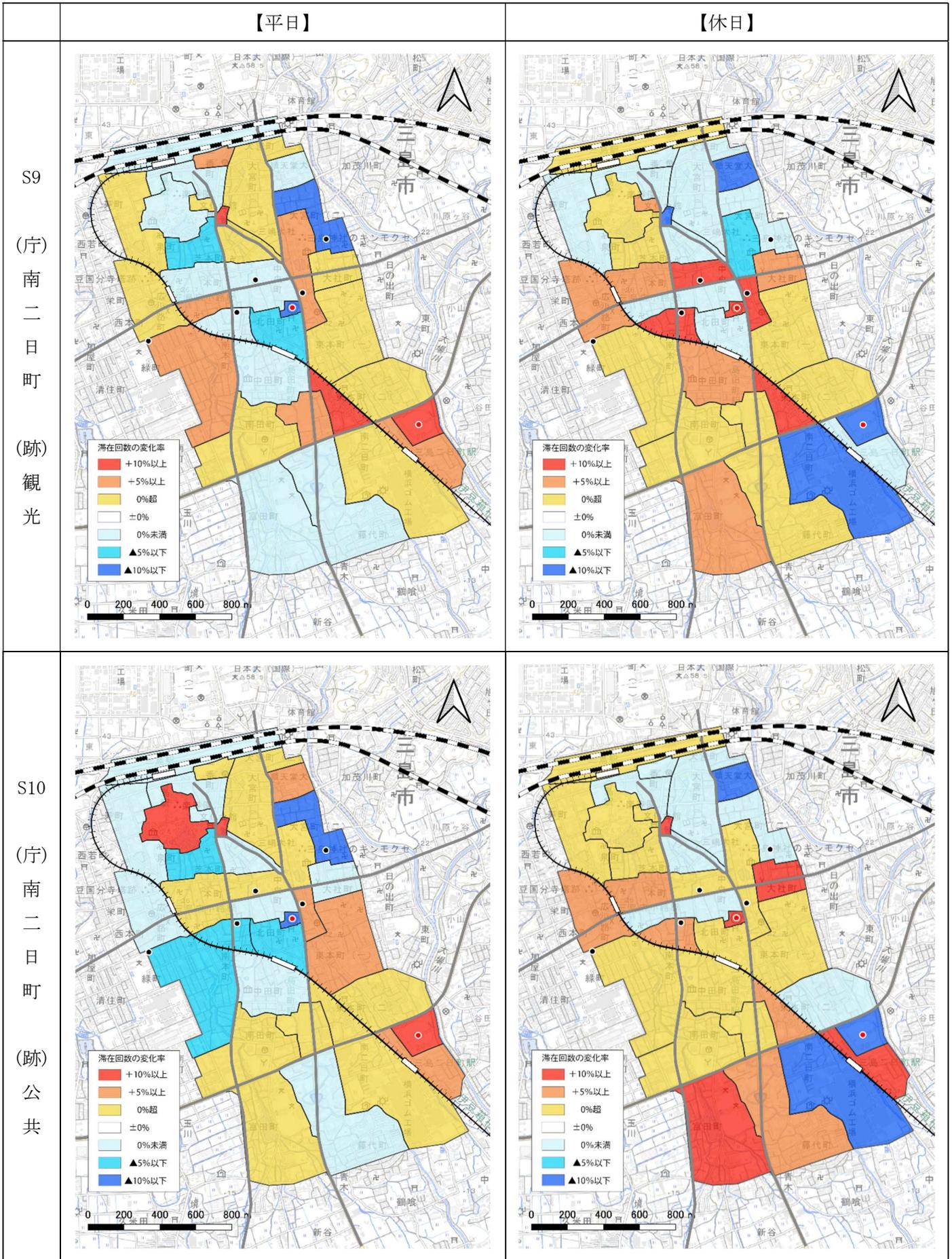
各ゾーンの滞在回数の増減変化率を色分けしたものが次の各図となります。











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	壽町・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	壽町・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	-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

(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

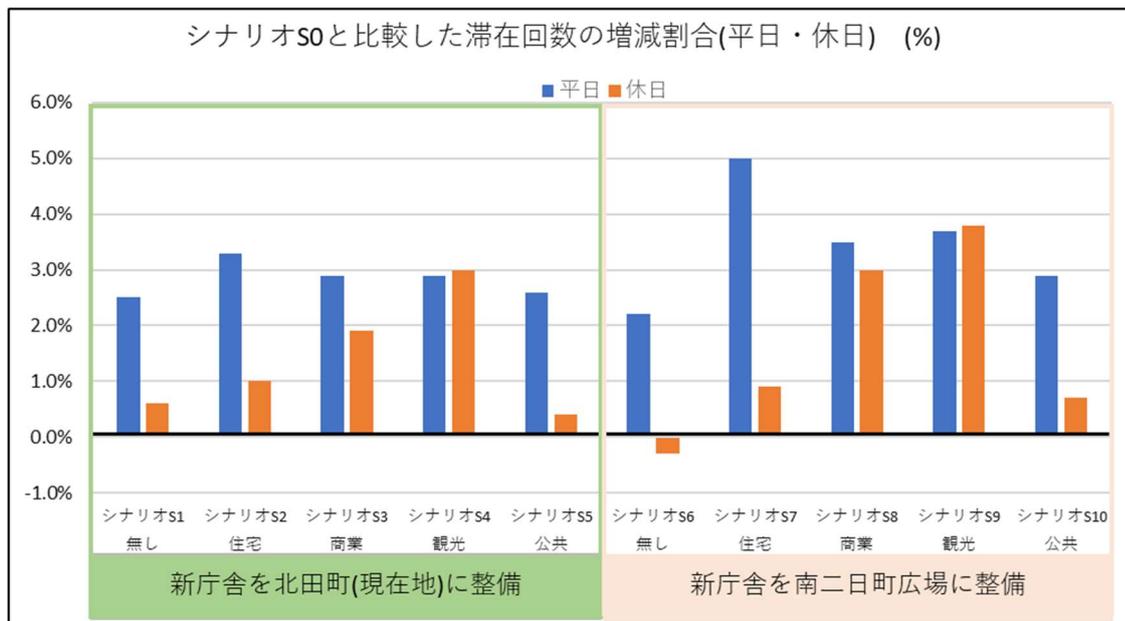
※オレンジ色の着色部分は滞在回数および、滞在ゾーン増減の上位3位の値

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。



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

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」や「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、借地部分への建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 m ² ）	○	○
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）

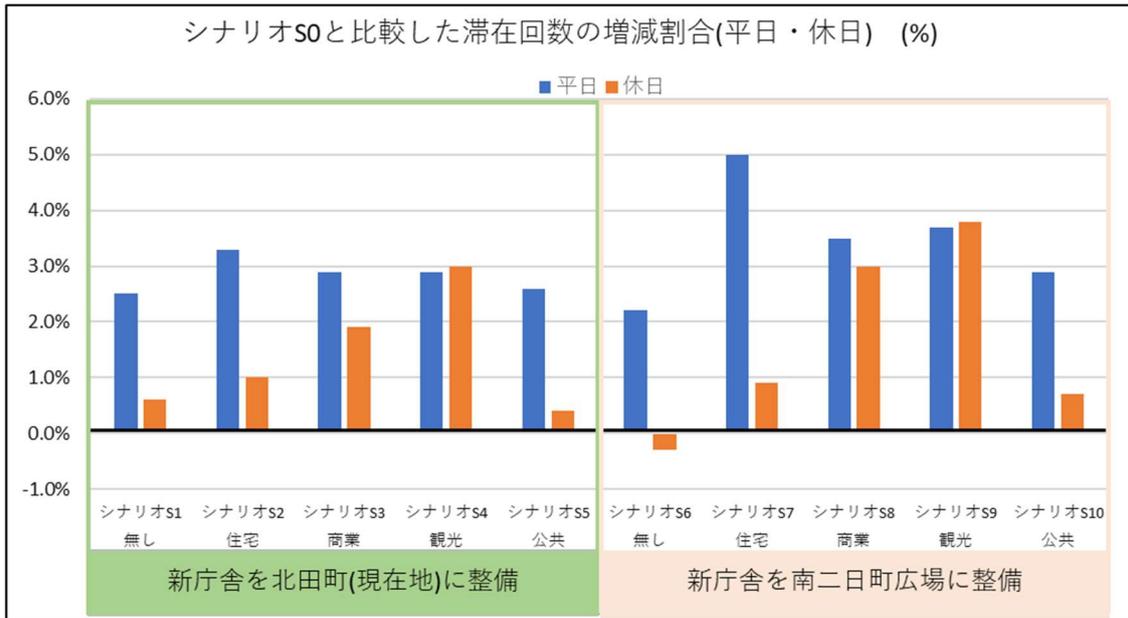
(5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用

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

- ・ 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

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	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。

		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。

(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。
-----------------------------	--

<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。</p> <p>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>
--	--

(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。）