

第6章 新庁舎の規模について

1 新営一般庁舎面積算定基準による施設規模

国土交通省大臣官房官庁営繕部は官庁施設の営繕計画を実施するための面積算定基準を定めており、その基準を参考に令和5年4月時点の職員数で算出した施設規模は18,093㎡となります。

表6-1 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)による施設規模

	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値	
執務 面積	特別職	3	18.0	54	178	1.1	196	
	部長級	13	9.0	117	386	1.1	425	
	課長級	48	5.0	240	792	1.1	871	
	課長補佐	51	2.5	127.5	421	1.1	463	
	係長級	68	1.8	122.4	404	1.1	444	
	一般職員	439	1.0	439	1,449	1.1	1,594	
小計①		622		1099.9			3,993	
庁舎	室名	算定方法			面積(㎡)			備考
					基準値	係数	算定値	
	会議室	職員100人にあたり40㎡、10人増す毎に4㎡			249	1.1	274	
	電話交換室	換算人員1000-1200を採用			94	1.0	94	
	倉庫	事務室の13%			472	1.0	472	
	台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社町別館142.8㎡)			220	1.0	220	追加
	宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)			10	1.0	10	
	湯沸室	S=13㎡×8階			104	1.0	104	
	受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5㎡			6.5	1.0	6.5	
	便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(622人)			199	1.0	199	
	医務室				140	1.0	140	
	売店	S=N×0.085 N:執務人員(622人)			53	1.0	53	
食堂及び喫茶室				280	1.0	280		
小計②							1,853	
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合			831	1.0	831	
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合			131	1.0	131	
	自家発電機室				29	1.0	29	
小計③							991	
議会 関係	議場、委員会室及び議員控室	S=N×35㎡ N:議員定数(22人)			770	1.0	770	H22総務省*
その他 諸室	その他諸室	S=N×7㎡ N:執務人員(622人)			4,354	1.0	4,354	H22総務省*
	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及び洗面所の重複する面積を控除			-542	1.0	-542	
交通 部分	玄関、廊下、階段室等	S=N×35% N:有効面積(11,031㎡)			3,861	1.0	3,861	

	小計④				8,443	
	合計①(小計①+小計②+小計③+小計④)				15,280	
複合 施設	電算センター		190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター		100	1.0	100	
	保健センター		770	1.0	770	
	社会福社会館		700	1.0	700	
	総合防災センター		453	1.0	453	
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災センター防災倉庫(150㎡×4)		600	1.0	600
	合計②				2,813	
	全体(合計①+合計②)				18,093	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

しかしながら、市の人口は、平成17年をピークに減少に転じており、国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の予測では、今後も人口減少が進んでいくとされています。このことから将来的には、職員数についても減少することが考えられます。そこで、第5次総合計画における令和47年度(2065)の将来人口推計を基に将来職員数(執務人員)を算出し、それに合わせて算定したところ施設規模は人口ビジョンベースで16,238㎡(表6-2)、社人研の将来人口推計ベースで13,851㎡(表6-3)となりました。

表6-2 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)による施設規模(将来職員数)

	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考	
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値		
執務 面積	事務室	特別職	3	18.0	54	178	1.1	196	
		部長級	11	9.0	99	327	1.1	360	
		課長級	41	5.0	205	677	1.1	745	
		課長補佐	44	2.5	110	363	1.1	399	
		係長級	58	1.8	104.4	345	1.1	380	
		一般職員	376	1.0	376	1,241	1.1	1,365	
小計①		533		948.4			3,445		
庁舎	付属 面積	室名	算定方法		面積(㎡)			備考	
					基準値	係数	算定値		
		会議室	職員100人にあたり40㎡、10人増す毎に4㎡		213	1.1	234		
		電話交換室	換算人員600-800を採用		68	1.0	68		
		倉庫	事務室の13%		407	1.0	407		
		台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社町別館142.8㎡)		220	1.0	220	追加	
		宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)		10	1.0	10		
		湯沸室	S=13㎡×8階		104	1.0	104		
		受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5㎡		6.5	1.0	6.5		
		便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(533人)		171	1.0	171		
医務室			140	1.0	140				
売店	S=N×0.085 N:執務人員(533人)		45	1.0	45				

	食堂及び喫茶室		280	1.0	280		
	小計②				1,686		
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合	831	1.0	831		
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合	131	1.0	131		
	自家発電機室		29	1.0	29		
	小計③				991		
議会 関係	議場、委員会室 及び議員控室	S=N×35㎡ N:議員定数(18人)	630	1.0	630	H22総務省*	
その他 諸室	その他諸室	S=N×7㎡ N:執務人員(533人)	3,731	1.0	3,731	H22総務省*	
	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及 び洗面所の重複する面積を控 除	-452	1.0	-452		
交通 部分	玄関、廊下、階 段室等	S=N×35% N:有効面積(9,696㎡)	3,394	1.0	3,394		
	小計④				7,303		
	合計①(小計①+小計②+小計③+小計④)					13,425	
複合 施設	電算センター		190	1.0	190		
	高齢者いきがいセンター		100	1.0	100		
	保健センター		770	1.0	770		
	社会福祉会館		700	1.0	700		
	総合防災センター		453	1.0	453		
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災セ ンター防災倉庫(150㎡×4)	600	1.0	600		
	合計②				2,813		
全体(合計①+合計②)					16,238		

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

表 6-3 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)による施設規模(将来職員数)

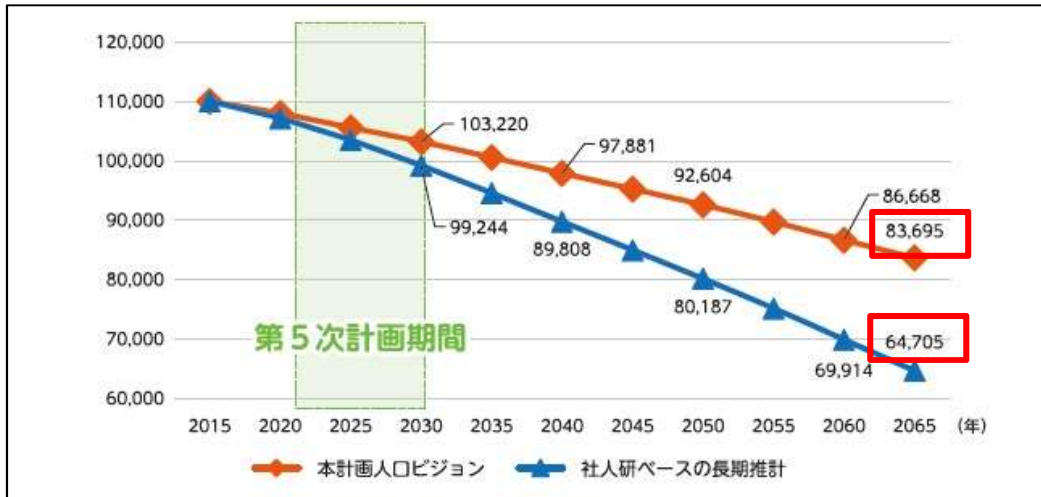
	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考	
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値		
庁舎	執務 面積 事務室	特別職	3	18.0	54	178	1.1	196	
		部長級	9	9.0	81	267	1.1	294	
		課長級	32	5.0	160	528	1.1	581	
		課長補佐	34	2.5	85	281	1.1	309	
		係長級	45	1.8	81	267	1.1	294	
		一般職員	291	1.0	291	960	1.1	1,056	
	小計①		414		752			2,730	
付属 面積	室名	算定方法			面積(㎡)			備考	
					基準値	係数	算定値		
	会議室	職員100人にあたり40㎡、10 人増す毎に4㎡			166	1.1	183		
	電話交換室	換算人員600-800を採用			68	1.0	68		
	倉庫	事務室の13%			323	1.0	323		
	台帳倉庫等	現状値(本庁舎77.5㎡、大社 町別館142.8㎡)			220	1.0	220	追加	
	宿直室	S=10+(N-1)×3.3 N:宿直人数(1人)			10	1.0	10		

	湯沸室	S=13m ² ×8階	104	1.0	104	
	受付及び巡視溜	S=1.65×(N×1/3) N:受付人数(1人) 最小:6.5m ²	6.5	1.0	6.5	
	便所及び洗面所	S=N×0.32 N:執務人員(414人)	132	1.0	132	
	医務室		140	1.0	140	
	売店	S=N×0.085 N:執務人員(414人)	35	1.0	35	
	食堂及び喫茶室		280	1.0	280	
	小計②				1,502	
設備 関係 面積	機械室	冷暖房の場合	831	1.0	831	
	電気室	冷暖房・高圧受電の場合	131	1.0	131	
	自家発電機室		29	1.0	29	
	小計③				991	
議会 関係	議場、委員会室 及び議員控室	S=N×35m ² N:議員定数(14人)	490	1.0	490	H22総務省*
その他 諸室	その他諸室	S=N×7m ² N:執務人員(414人)	2,898	1.0	2,898	H22総務省*
	重複面積控除	会議室、電話交換室、便所及 び洗面所の重複する面積を控 除	-366	1.0	-366	
交通 部分	玄関、廊下、階 段室等	S=N×35% N:有効面積(7,979m ²)	2,793	1.0	2,793	
	小計④				5,815	
	合計①(小計①+小計②+小計③+小計④)				11,038	
複合 施設	電算センター		190	1.0	190	
	高齢者いきがいセンター		100	1.0	100	
	保健センター		770	1.0	770	
	社会福祉会館		700	1.0	700	
	総合防災センター		453	1.0	453	
	防災倉庫	東西南北コミュニティ防災セ ンター防災倉庫(150m ² ×4)	600	1.0	600	
	合計②				2,813	
	全体(合計①+合計②)				13,851	

※ 平成22年度地方債同意等基準運用要綱

なお、将来職員数（執務人員）については、第5次総合計画の人口ビジョンである83,695人および社人研の将来人口推計64,705人に対して、総務省「類似団体別職員数の状況」（令和3年4月1日）の区分Ⅱ-3（50,000人以上100,000人未満）に分類される85団体の人口1万人当たりの職員数の平均63.64人を乗じて算出した人数としています。なお、現状ではⅢ-3（100,000人以上150,000人未満）に分類されています。

図 6-1 将来人口推計



出典：第5次三島市総合計画

表 6-4 市区町村別人口1万当たり職員数一覧（令和3年4月1日現在）

Ⅱ-3（85団体）

（人口5万以上10万未満、産業構造Ⅱ次・Ⅲ次90%以上かつⅢ次65%以上の団体）

団体名	面積 (R3.10.1)	住基人口 (R3.1.1)	普通会計 職員数 (R3.4.1)	人口1万 当たり職員数 (普通会計)
茨城県 牛久市	58.92	84,868	319	37.59
福岡県 宗像市	119.94	97,201	424	43.62
福岡県 福津市	52.76	67,257	297	44.16
埼玉県 志木市	9.05	76,457	351	45.91
福岡県 太宰府市	29.60	71,922	334	46.44
熊本県 合志市	53.19	63,033	299	47.44
奈良県 大和高田市	16.48	63,781	578	90.62
兵庫県 豊岡市	697.55	79,897	803	100.50
島根県 浜田市	690.68	52,605	567	107.78
栃木県 日光市	1,449.83	80,168	893	111.39
石川県 七尾市	318.29	51,178	588	114.89
Ⅱ-3 合計		6,039,202	38,436	63.64

出典：類似団体別職員数の状況（総務省）

2 公共施設保全計画における新庁舎の施設規模

令和2年3月に策定した公共施設保全計画では、本庁機能（本庁舎、中央町別館、大社町別館）の集約化及びその他施設の複合を検討するとしており、現庁舎などの合計延べ床面積を考慮して、複合後の延べ床面積を13,234㎡としています。

表 6-5 公共施設保全計画における新庁舎の施設規模

区分	施設名	建物名	現在 延べ床面積 (単位:㎡)	複合後 延べ床面積 (単位:㎡)
庁舎施設	本庁舎	本館	4,418.08	10,421
		西館	2,052.40	
		屋外文書庫	470.04	
		情報センター	190.00	
	中央町別館	中央町別館	2,395.19	
	大社町別館	別館庁舎	895.80	
その他施設	電算センター	電算センター	—	190
	高齢者いきがいセンター	本館A	333.33	100
	保健センター	保健センターA	819.00	770
		保健センターB	800.00	0
	社会福祉会館	館舎	1,173.45	700
	総合防災センター	防災センター	675.56	453
	東地区コミュニティ防災センター	防災センター	408.28	150
	西地区コミュニティ防災センター	防災センター	481.59	150
	南地区コミュニティ防災センター	防災センター	400.00	150
	北地区コミュニティ防災センター	防災センター	275.50	150
面積計			15,788.22	13,234

※ 延べ床面積には駐車場、駐輪場等の用途に供する部分は含まれていない。

3 新庁舎の規模

施設規模の算定結果をまとめたものが表 6-5 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。

表 6-6 施設規模算定結果

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

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。

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)

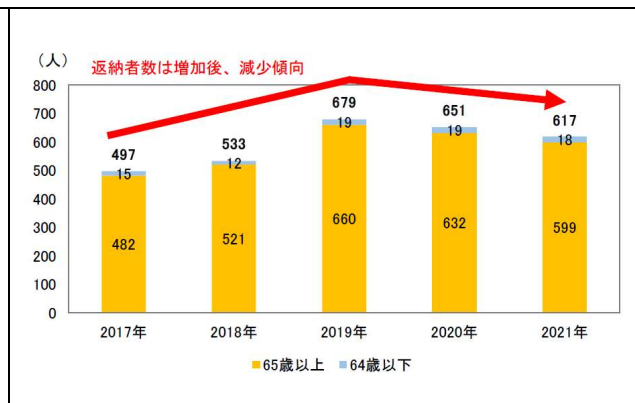
	自動車台数 (台)					
	平成 29 年 (2017)	平成 30 年 (2018)	平成 31 年 (2019)	令和 2 年 (2020)	令和 3 年 (2021)	令和 4 年 (2022)
県	3,146,649	3,145,817	3,143,126	3,136,141	3,136,260	3,132,047
三島市	80,186	79,959	79,731	79,533	79,579	79,162

(出典：静岡県)

図 7-1 運転免許証の保有状況

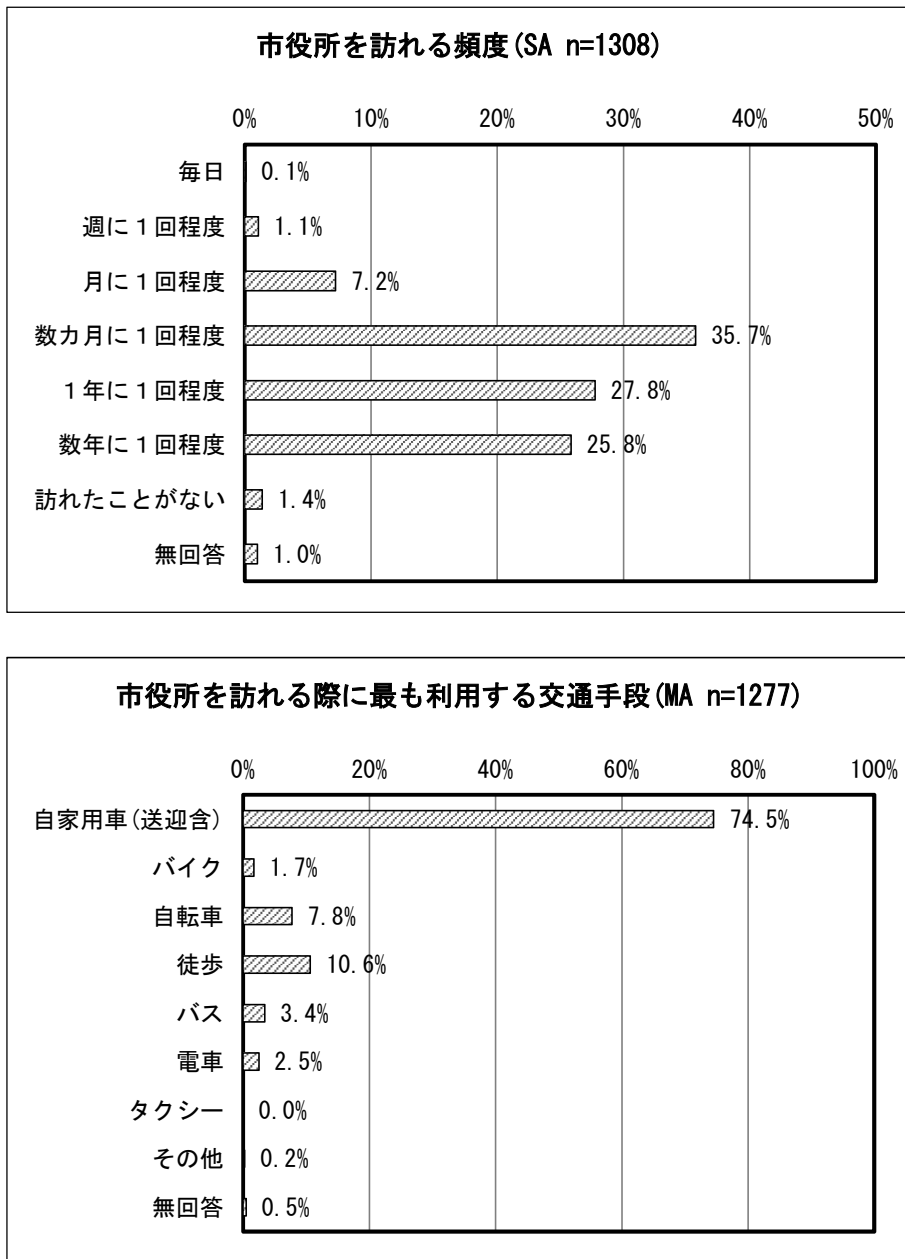


図 7-2 運転免許証の返納状況



(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。**

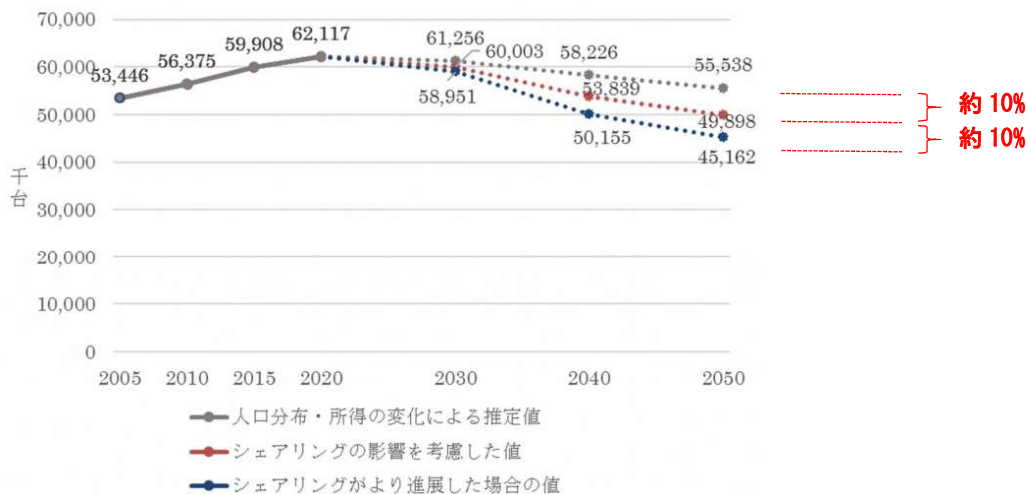
表 7-7 来庁者駐車台数の比較

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	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）



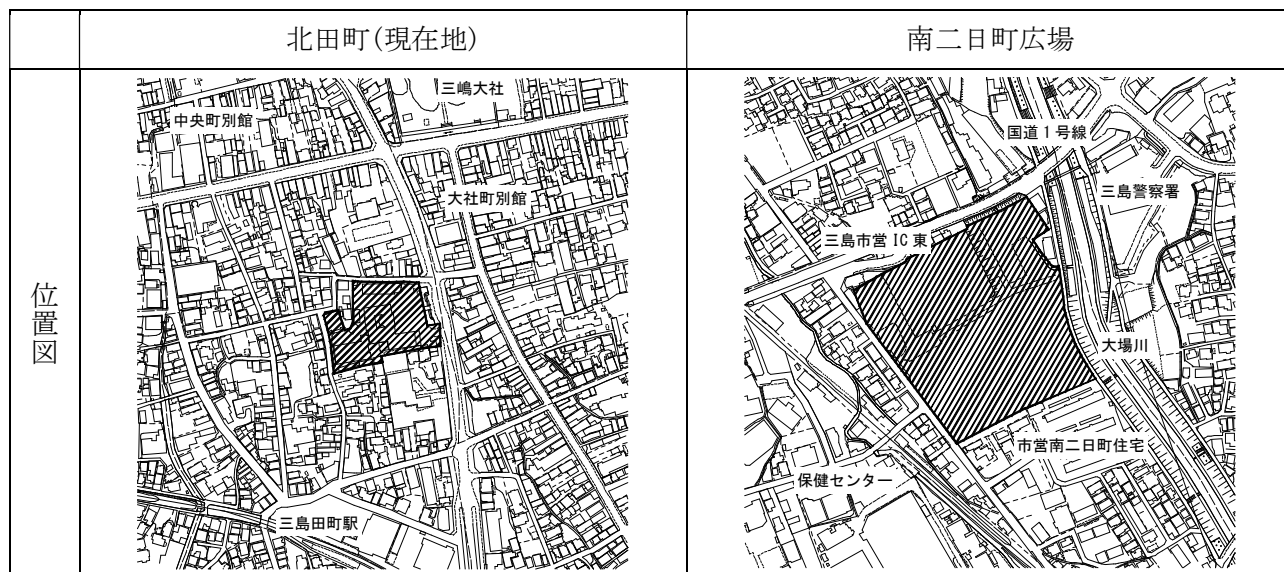
自動車関連税制に関する税込シミュレーション等調査（東京都主税局）

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。

図 9-2 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)	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 ・土地利用の位置づけ (p. 34) 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
第3次都市計画マスタープラン(2021-2030)	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 ・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>
<p>立地適正化計画 (2015-2035)</p>	<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>
<p>第3次環境基本計画 (2022-2031)</p>	<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と連携を図りながら、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發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9-3 土地利用概念図



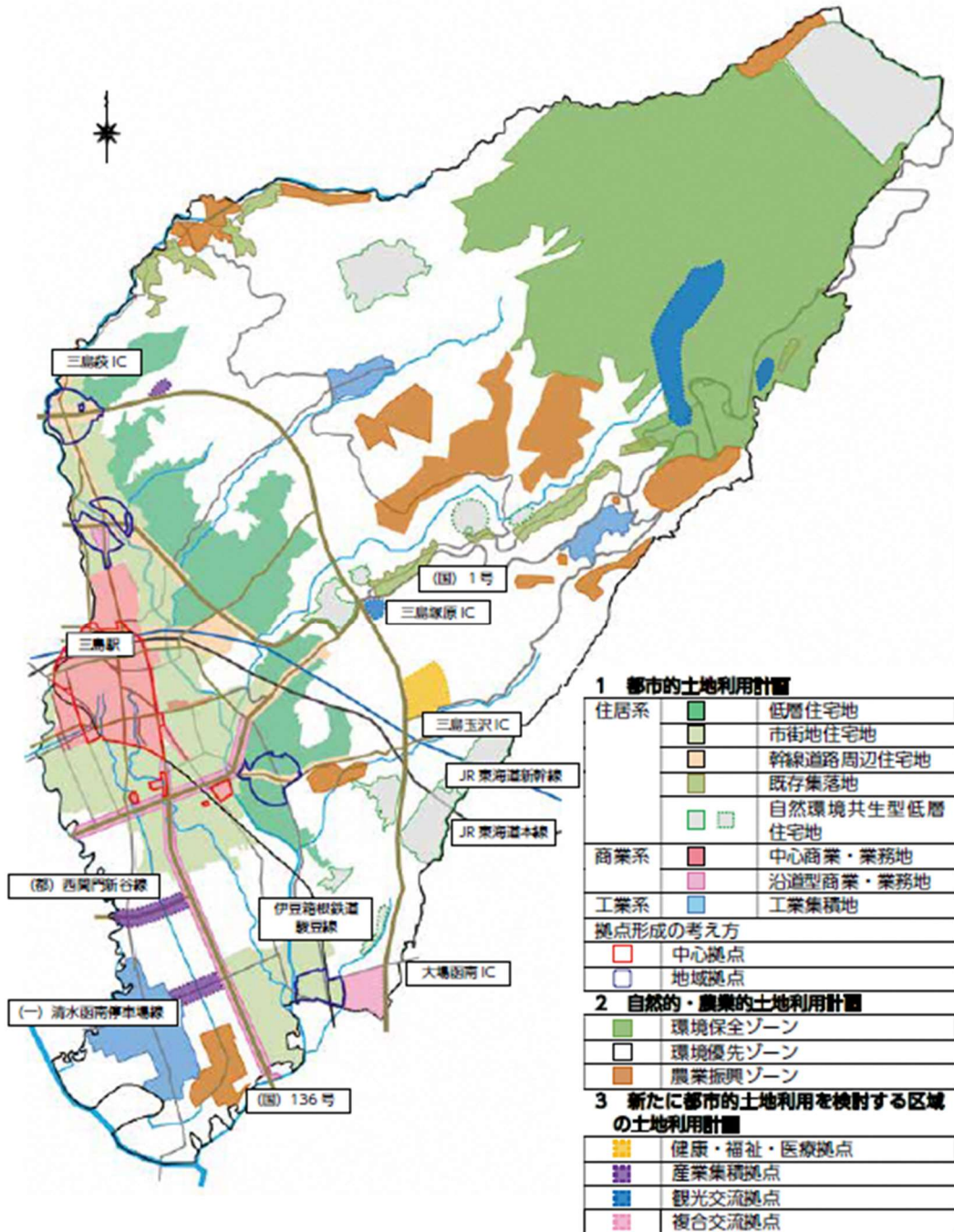
(2) 第3次三島市都市計画マスタープラン(2021-2030)

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9-4 土地利用基本計画図

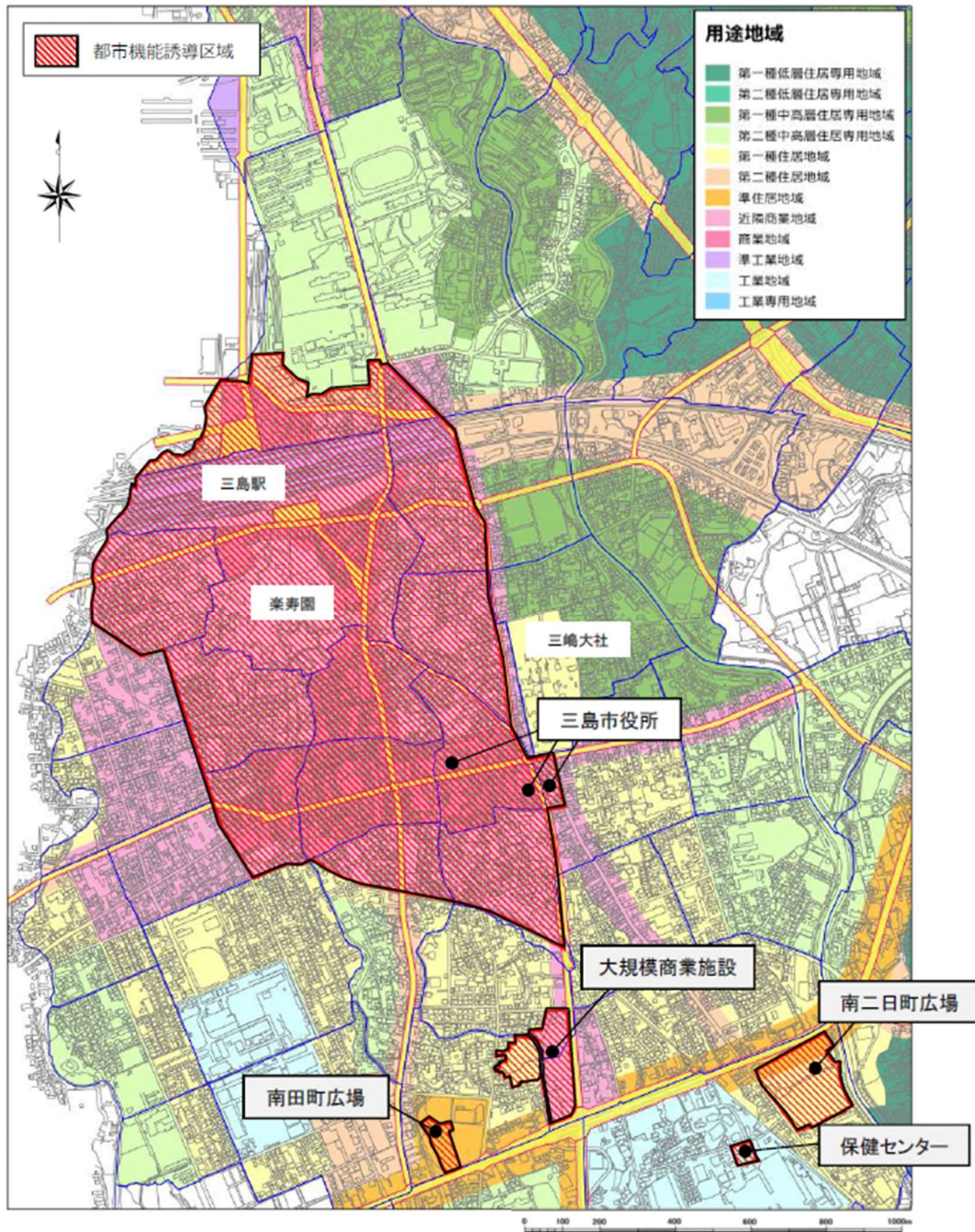


(3) 三島市立地適正化計画(2015-2035)

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 9-5 都市機能誘導区域の区域図



第10章 新庁舎の配置計画及び事業費について

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 m²」、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 m²】 + 【標準予算単価算出基準を用いた実情による加算】

標準予算単価については、概算事業費の算定段階であることから一律の単価を採用。

標準予算単価算出基準を用いた実情による加算については、建物を分割して計画することを考慮し、トイレの個所数等に応じた高齢者・障害者施策や、受変電設備、自家発電設備、太陽光発電設備、共同受信、電話交換設備、エレベータ設備等に違いがある。

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 m²×必要台数」により算出。

解体工事費、付帯業務費は一律の単価を採用。

庁舎建設費、仮設庁舎建設費、立体駐車場建設費については、設計業務に係る費用を加算。

・仮設庁舎、立体駐車場の位置は未設定

・物価上昇率年間 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 m²から 7,130 m²程度必要となり、立体駐車場が 2,280 m²から 3,280 m²程度必要となることから、概算事業費は約 113 億 4 千万円から約 127 億 4 千万円となります。なお、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)

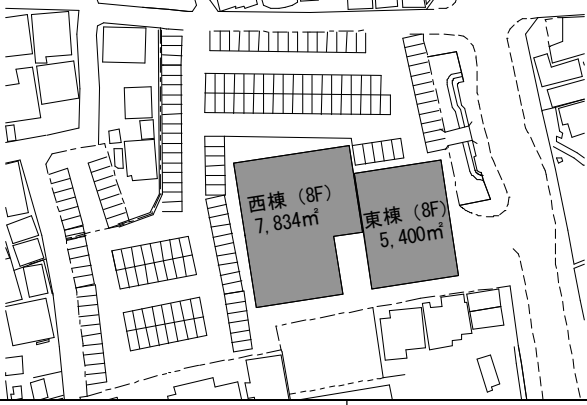
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 183 台 メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m ² 程度(議会棟相当) ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・高層の建物となる ・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,280 m ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,966,720	・工期がかかる ・工事エリアが手狭となる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,280 m ² 程度
	仮設庁舎建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

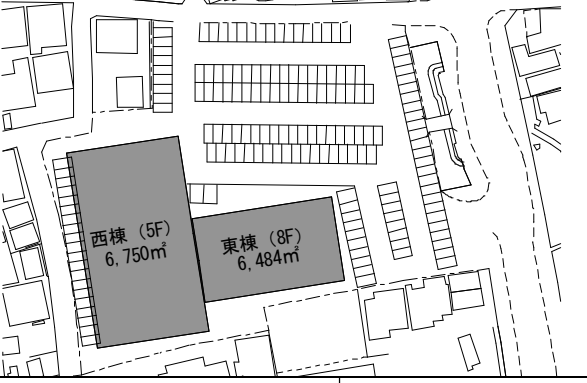
整備地	北田町 (現在地)		検証
配置計画			平地駐車場 173 台 メリット ・仮設庁舎の規模を縮小できる ・仮庁舎の想定規模は 2,522 m ² 程度(西館相当) ・低層階を広くとれる ・工事中も旧本庁舎の一部が利用できる デメリット ・一部が高層の建物となる ・隣接地の活用が必要(約 300 m ² を見込んでいる。) ・工期がかかる ・工事中の来庁者駐車場が手狭となる ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,680 m ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,958,667	・一部が高層の建物となる ・隣接地の活用が必要(約 300 m ² を見込んでいる。) ・工期がかかる ・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
	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														
			<table border="1"> <tr> <td>庁舎建設費</td> <td>10,990,712</td> </tr> <tr> <td>仮設庁舎建設費</td> <td>145,789</td> </tr> <tr> <td>立体駐車場建設費</td> <td>1,287,310</td> </tr> <tr> <td>浸水対策費</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>解体工事費</td> <td>214,638</td> </tr> <tr> <td>付帯業務費</td> <td>102,531</td> </tr> <tr> <td>用地費</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12,740,980</td> </tr> </table>	庁舎建設費	10,990,712	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
庁舎建設費	10,990,712																
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)

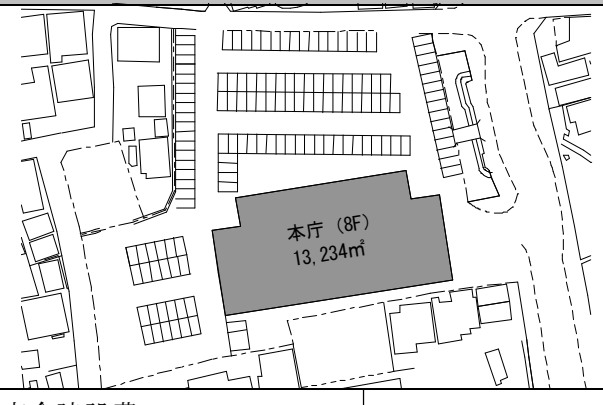
整備地	北田町 (現在地)		検証														
配置計画			平地駐車場 179 台 メリット ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい デメリット														
			<table border="1"> <tr> <td>庁舎建設費</td> <td>9,151,923</td> </tr> <tr> <td>仮設庁舎建設費</td> <td>1,161,094</td> </tr> <tr> <td>立体駐車場建設費</td> <td>971,588</td> </tr> <tr> <td>浸水対策費</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>解体工事費</td> <td>214,638</td> </tr> <tr> <td>付帯業務費</td> <td>102,531</td> </tr> <tr> <td>用地費</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,601,774</td> </tr> </table>	庁舎建設費	9,151,923	仮設庁舎建設費	1,161,094	立体駐車場建設費	971,588	浸水対策費	0	解体工事費	214,638	付帯業務費	102,531	用地費	0
庁舎建設費	9,151,923																
仮設庁舎建設費	1,161,094																
立体駐車場建設費	971,588																
浸水対策費	0																
解体工事費	214,638																
付帯業務費	102,531																
用地費	0																
計	11,601,774																

表 10-5 配置計画⑤ 南二日町広場

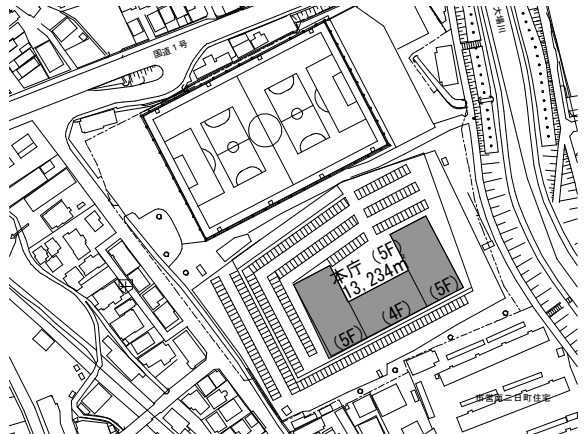
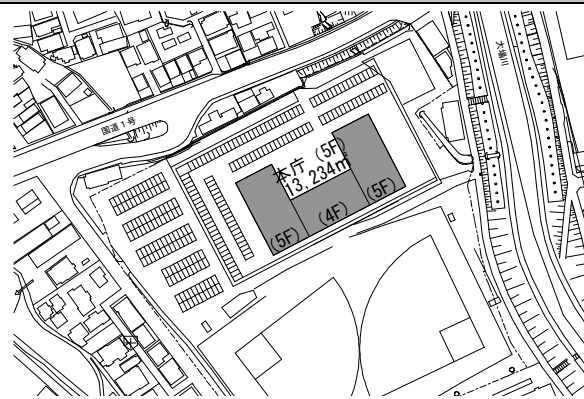
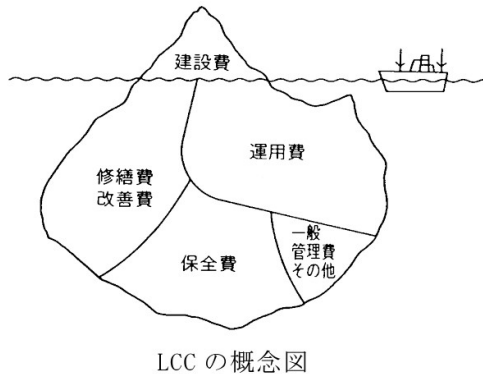
整備地	南二日町広場（南側約 16,000 m ² 利用）		検証
配置計画			平地駐車場 240 台 メリット ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・駐車スペースが確保しやすい ・低層階を広くとれる ・工事エリアを確保しやすい デメリット ・浸水対策が必要 ・借地料がかかる場合がある。
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	9,318,690	・用途地域（一住）の変更若しくは建築基準法第 48 条の規定による許可が必要 ・多目的グラウンドの代替えの検討が必要
	仮設庁舎建設費	0	
	立体駐車場建設費	0	
	浸水対策費	661,787	
	解体工事費	214,638	
	付帯業務費	102,531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

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。
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		

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
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

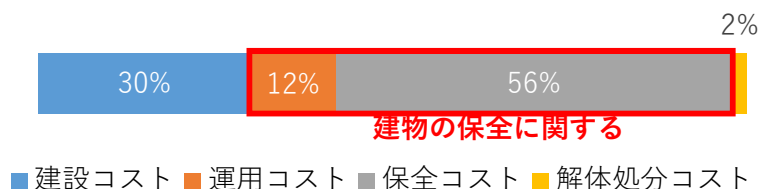
表 11-3 立体駐車場概算 LCC の比較（単位：百万円）

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わかります。

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。

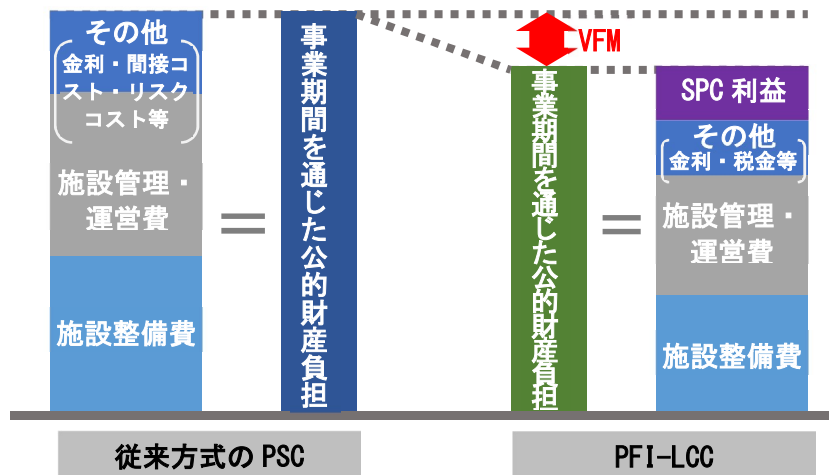
また、PFI手法では民間ノウハウを活用した積極的な営業活動や質の高いサービス提供等により収入増を期待することが考えられるが、PFI事業選定時では、具体的な営業活動の内容やサービスメニューが未確定であり具体的に収入増加分を見積もることが難しいため、利用料金収入は見込んでいません。

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。