

三島市新庁舎整備基本構想（案） 概要版

令和6年11月

はじめに

現在、市では庁舎の老朽化（築60年以上経過）や、狭あい化（狭く、余地のないこと）、庁舎機能の分散などの課題を解決するため、新庁舎整備の検討を進めており、今回策定する「三島市新庁舎整備基本構想（案）」は新庁舎整備の骨格となる、基本理念や基本方針、整備地案などの基本的事項を定めるものです。

1. 背景・検討経過（本編 第1,2,3章）

新庁舎整備については、平成27年より本格的な検討を開始しました。これまで市民の皆様、議会をはじめ、民間業者や、他自治体、外部有識者など、様々な方から広く意見を集め、市民にとって使いやすく、便利な庁舎となるよう、検討を重ねてきました。

平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
庁内での検討開始	市議会での検討開始	市議会からの提言	市議会による他市町視察	市民アンケート調査①	市民会議	民間業者と対話型市場調査	市民ワークショップ	外部有識者による委員会	市民アンケート調査②

2. 基本理念・基本方針・新庁舎に備えるべき機能（本編 第4,5,6章）

市民が望む新庁舎の実現に向け、下記の4つを新庁舎整備の基本理念に定め、それをもとに基本方針、新庁舎に備えるべき機能を設定しました。

基本理念

- ・人と人がつながる庁舎
- ・歴史や文化を未来につなぐ庁舎
- ・誰にも便利で安全・安心な庁舎
- ・豊かな環境を未来につなぐ庁舎

基本方針

- ・庁舎機能の集約化
- ・他施設の複合化
- ・便利施設の併設
- ・長期使用への配慮
- ・施設の可変性
- ・基本機能の見直し
- ・DX 推進への対応
- ・新たな働き方への対応
- ・環境への配慮
- ・感染症対策
- ・災害への対応
- ・跡地等の有効活用

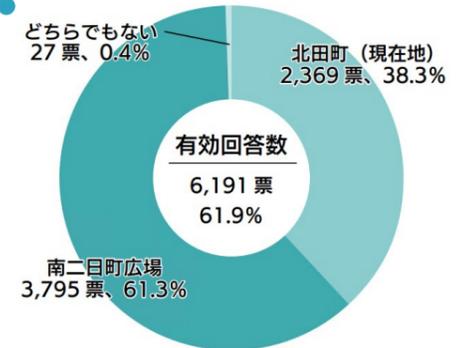
新庁舎に備えるべき機能

- ・ユニバーサルデザイン
- ・窓口・案内機能
- ・市民交流・協働機能
- ・情報発信機能
- ・利便性の確保
- ・議会機能
- ・防災機能
- ・防災拠点機能
- ・セキュリティ機能
- ・執務機能
- ・情報処理機能
- ・情報交流機能
- ・福利厚生機能
- ・施設管理機能
- ・コスト縮減
- ・環境負荷配慮
- ・歴史・文化の継承・発信

3. 新庁舎の整備地案（本編 第9,14章）

新庁舎の整備地案については、市民や議会からいただいた多くのご意見をもとに、費用面や防災面、利便性など様々な観点から検討や検証を重ねてきました。さらに市民アンケート調査の結果も尊重したうえで、総合的に判断した結果、新庁舎の整備地を**南二日町広場**として提案します*。

*整備地については、三島市議会にて、庁舎の位置に関する条例の可決により決定となります。



令和6年5月に市民1万人に「どちらが整備地にふさわしいか」聞いたアンケート調査の結果

4. 新庁舎の規模・駐車場台数（本編 第7,8章）

規模：新庁舎の延べ床面積は**13,234㎡**を目標とします。

現在の延べ床面積 (複合する施設含む)	国土交通省の基準で算定した新庁舎の延べ床面積	三島市が目標とする新庁舎の延べ床面積
15,789㎡	18,093㎡	13,234㎡

三島市では将来の人口減少や維持管理費の低減を考慮し、コンパクトな新庁舎を目指しており、現状の延べ床面積15,789㎡より少ない、13,234㎡を目標としています。これは国土交通省の基準で算出した面積18,093㎡より、約5,000㎡少ない面積となります。このコンパクトな新庁舎を実現するため、AI技術の活用やペーパーレス化、職務スペースの見直しなどにより、必要な空間を確保します。

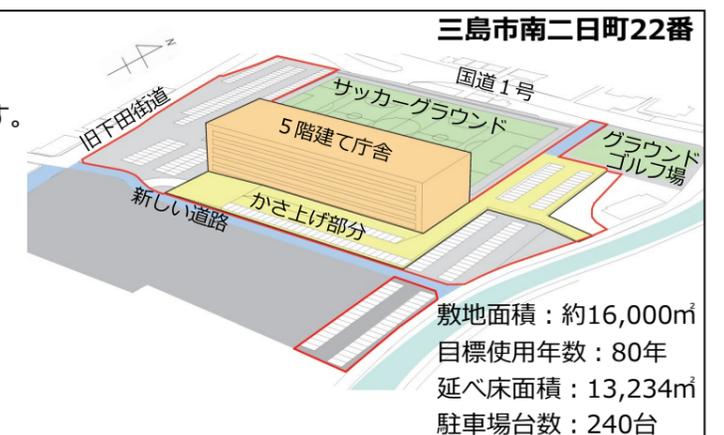
駐車場台数：新庁舎の駐車場台数(公用車駐車場含む)は**240台**を目標とします。

現在の駐車場台数 (複合する施設含む)	全国50自治体との相関関係から算出した駐車場台数	三島市が目標とする新庁舎の駐車場台数
223台	241台	240台

現庁舎の駐車場は狭あい（狭く、余地のないこと）であり、利用者の方々にご不便をおかけしている状況があります。新庁舎の駐車場台数は、近年、新庁舎を整備した全国50自治体の駐車場台数と自動車保有台数との相関関係も考慮し、240台を目標とします。これは現状より17台分増えた駐車場台数となります。

想定される南二日町広場での新庁舎

- ・5階建て1棟を想定しています。
- ・既存の土のグラウンド部分に庁舎を新築します。
- ・既存サッカーグラウンドは残し、グラウンドゴルフ場は再整備します。また、それぞれのグラウンドは相互に利用できるようにします。
- ・浸水対策として敷地の一部をかさ上げし、国道1号に直接出入りが出来るようにします。
- ・円滑な導線を確保するために、既存敷地内に新しい道路を整備します。



5. 新庁舎の概算事業費・ライフサイクルコスト（第11,12章）

概算事業費：新庁舎の現時点での概算事業費は**約105.8億円**となります。

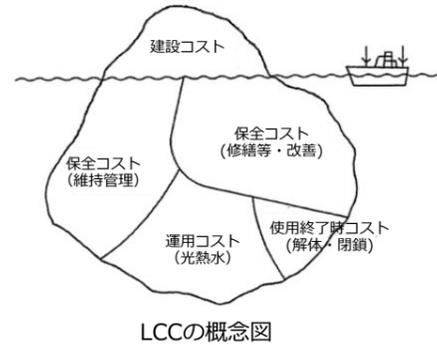
- 最新の国土交通省の予算単価をもとに金額を算出しています。
- 物価上昇率は年間3%を想定しています。

上記の概算事業費に含まれるもの	上記の概算事業費に含まれない主なもの※
<ul style="list-style-type: none"> 庁舎建設費（設計費含む） 浸水対策のかさ上げ費 現庁舎の解体工事費 測量調査などの付帯業務費用 道路整備費（国道1号への接続、敷地内道路、旧下田街道丁字路整備費用） 	<ul style="list-style-type: none"> 引っ越し費用 備品費用 OA 機器等の設置及び配線等の費用 消防団詰所移転費 交通基盤整備に係る費用 跡地等の売却益 利便施設等の整備や収益に関する費用

※基本構想の時点では詳細な条件が決定していないため、算出できない項目となります。

ライフサイクルコスト(LCC)：新庁舎の現時点での概算LCCは**約314.4億円**となります。

- 建築物の生涯にかかるコスト（建設コストや保全コスト、運用コストなど）の総計をLCCといいます。
- 国土交通省監修の計算プログラムを用いて算出しています。
- 目標使用年数の80年間での算出となります。
- 建築物のLCCにおける建設コストは、氷山の一角であり、保全コストや運用コスト等が圧倒的な割合を占めています。（右図参照）



6. 施設の集約化や複合化・利便施設の併設・部署配置の効率化（第1,5,6,12章）

新庁舎では利便性向上にむけ、下記などの取り組みを進めていきます。

No.	項目	内容
①	施設の集約化や複合化	中央町別館、大社町別館、保健センター、社会福祉会館、高齢者いきがいセンター、4つのコミュニティ防災センター（防災備蓄品倉庫）を新庁舎にまとめ、現状の分散化によるご不便の解消を目指します。
②	利便施設の併設	市民から要望の多いコンビニやカフェ、レストランなどの利便施設については、今後、必要性や事業者の採算性などを考慮したうえで、併設の検討を進めます。
③	部署配置の効率化	窓口業務が多い部署や、関連する部署を低層階に集約することで、利便性の向上を目指します。

7. 事業手法（本編 第13,15章）

新庁舎整備の事業手法については、民間の資金やノウハウ等を活用し、公共施設の整備にかかるコストを縮減する「PFI手法」や民間が施工した施設を賃貸する「リース方式」など、様々な手法の検討を行いました。その結果、安全や品質、コスト、事業の透明性、地元貢献等を総合的に考慮し、事業手法は設計と施工を分離して発注する「**従来方式**」、または設計施工一体型の発注の「**DB方式**」が適しているものと考えていますが、今後、社会情勢等も十分に考慮して決定していきます。

8. 跡地の有効活用（本編 第10,16章）

新庁舎整備によって生じる複数の跡地（現本庁舎、中央町別館、社会福祉会館など）を有効活用し、まちなかの活性化と更なる賑わいを生むまちづくりにつなげるため、ビッグデータを活用し、人の動きのシミュレーションすることで、跡地の活用方法を検証しました。

検証内容

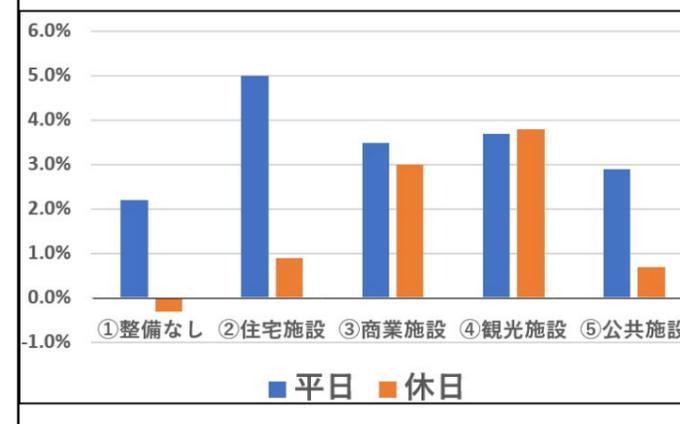
- 令和3,4年のビッグデータをもとに現状を分析し、供用開始予定の令和13年度の条件をあてはめ、人の動きをシミュレーションした。
- 新庁舎にまとめる施設のうち、跡地活用の検証したのは、現本庁舎、中央町別館、大社町別館、社会福祉会館、高齢者いきがいセンター、西地区コミュニティ防災センターの6施設（右図参照）。
- 検証したのは以下の5パターン。
 - ①跡地に何も整備しない場合
 - ②跡地に住宅施設を整備した場合
 - ③跡地に商業施設を整備した場合
 - ④跡地に観光施設を整備した場合
 - ⑤跡地に公共施設を整備した場合
- それぞれの場合でシミュレーションをし、現状と比べ、平日、休日で、人の動きの増減割合を検証。



検証結果

シミュレーション結果

（5つのパターンそれぞれにおける人の動きの増減割合の比較）



- 平日では跡地に住宅施設を整備した場合、人の動きが最も増加した。
- 休日では跡地に観光施設を配置した場合、人の動きが最も増加した。

平日、休日ともに公共施設より民間施設（住宅、商業、観光）を整備した場合の方が、人の動きが増加した。

跡地等が生じることは、**市が発展する最大のチャンス**として前向きにとらえ、関連団体や民間とも連携を図りながら、まちなかのにぎわい創出につなげていきます。

9. 今後のスケジュール（本編 第17章）

市制90周年である**令和13年度（2031年度）**中の新庁舎供用開始を目標に、事業を進めていきます。

令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
基本構想 基本計画	基本計画	基本設計	基本設計 実施設計	実施設計 建設工事 開始	建設工事	建設工事	建設工事 移転 供用開始

上記スケジュールを基に事業を進めていく予定ですが、社会情勢等により変更する場合があります。