

両候補地に共通する前提条件

延べ床面積

- ・新庁舎整備に伴い、分散する庁舎施設は集約化し、その他施設は複合化を検討しており、現状の床面積 15,788 m²は、複合後には 13,234 m²に縮減する計画としています。
- ・この規模の比較として、国土交通省が定める基準を参考に三島市の人口約 100,000 人相当の庁舎規模を算出したところ、延べ床面積は 18,093 m²となり、三島市が目指す目安とは、約 5,000 m²の差があるため、手狭となることが想定されることから、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スペースを生み出す必要があります。
- ・また、三島市が目指す庁舎の規模は、この算定基準においては、人口が約 64,000 人相当の施設と算出されますが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、三島市の人口がこの規模となるのは、令和 47 年度（2065 年）と予測されています。
- ・なお、利便施設の複合化については、候補地ごとにニーズや、法規上可能な延べ面積に違いがあることから現段階では含めていません。

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 延床面積 (単位:m ²)	複合後 延床面積 (単位:m ²)
庁舎 施設	本庁舎	本館	4,418	10,421
		西館	2,052	
		屋外倉庫	470	
		情報センター	190	
	中央町別館	中央町別館	2,395	
	大社町別館	別館庁舎	896	
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	100
	保健センター	保健センターA	819	770
		保健センターB	800	0
	社会福祉会館	館舎	1,173	700
	総合防災センター	防災センター	676	453
	東地区コミュニティ防災センター	防災センター	408	150
	西地区コミュニティ防災センター	防災センター	482	150
	南地区コミュニティ防災センター	防災センター	400	150
北地区コミュニティ防災センター	防災センター	276	150	
面積計			15,788	縮減 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。

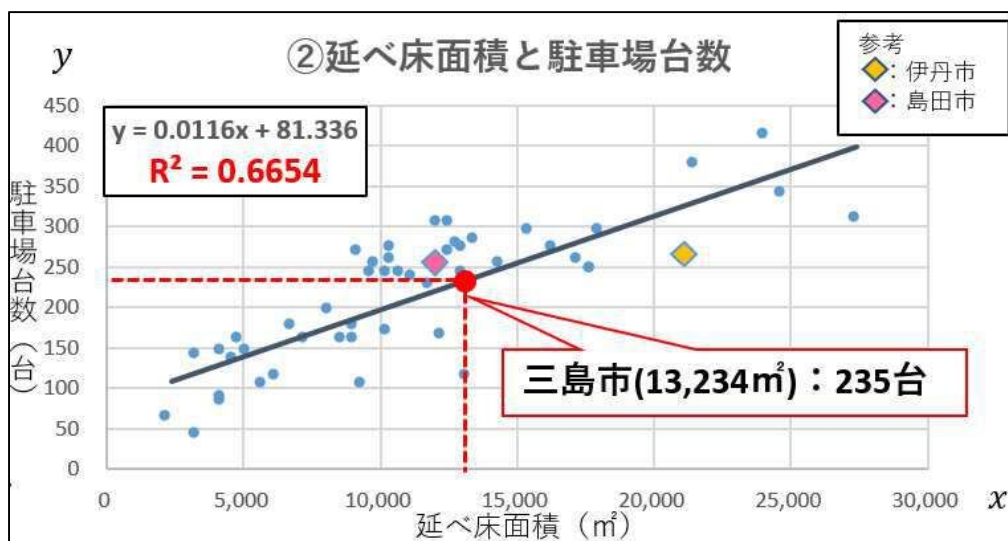
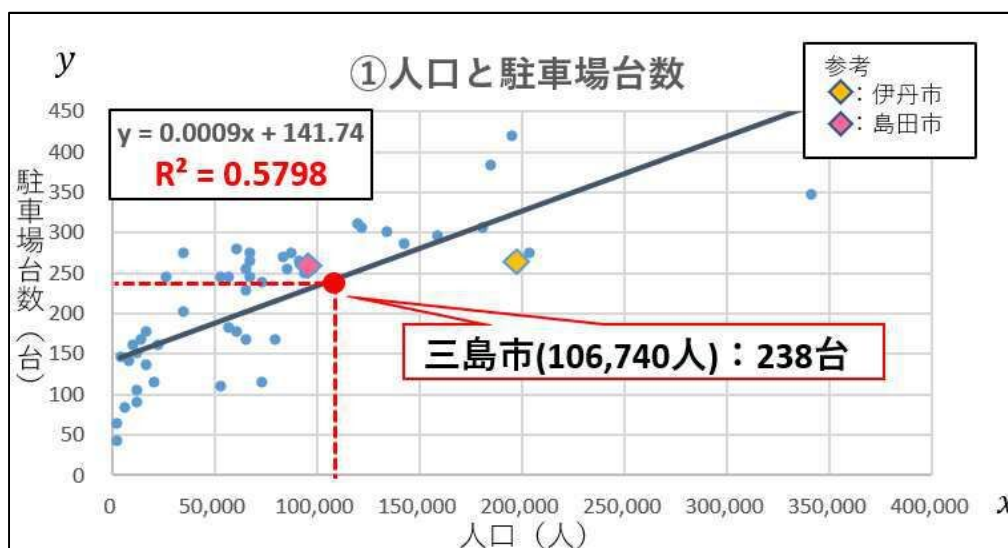
各算定基準・根拠による延べ床面積の比較

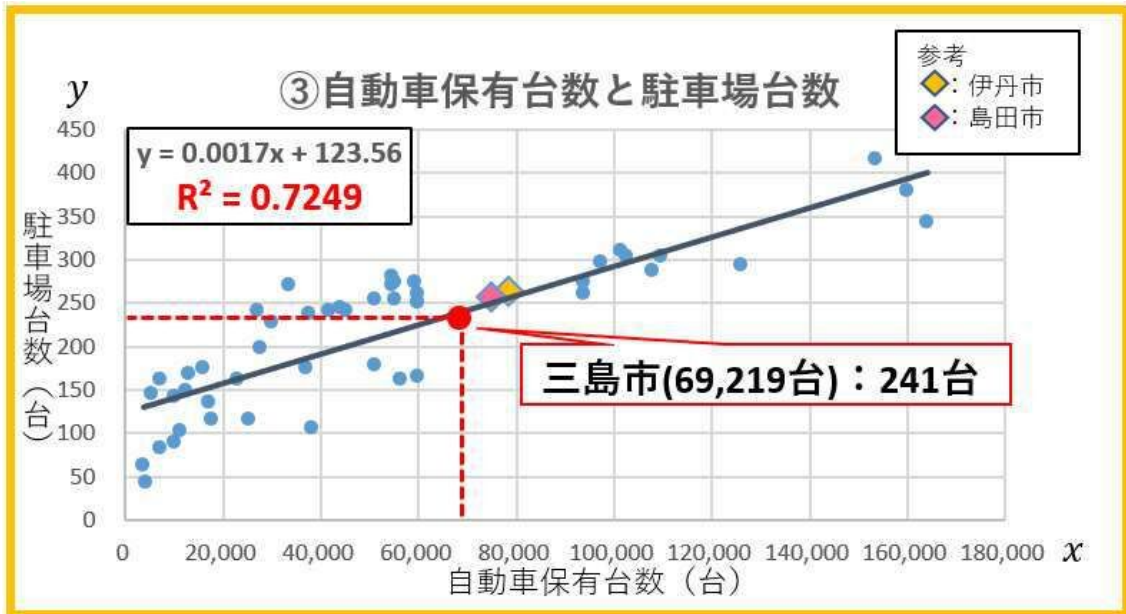
	基準・根拠	延べ床面積(m ²)
人口約100,000人相当の施設 (令和5年度の三島市の人口規模)	新営一般庁舎面積算定基準	18,093
人口が約64,000人相当の施設 (令和47年度の三島市の人口規模推計)	新営一般庁舎面積算定基準 (社人研ベース将来職員数)	13,851
基本構想段階における新庁舎の施設規模 (令和13年度に三島市が目指す庁舎規模)	公共施設保全計画	13,234



駐車場台数

令和3年度以降に新庁舎を供用開始または予定している全国50自治体の人口、庁舎面積、自動車保有台数のそれぞれの値と庁舎駐車場台数との関係性を分析した結果に基づき、庁舎駐車場は240台を目安として整備していきます。





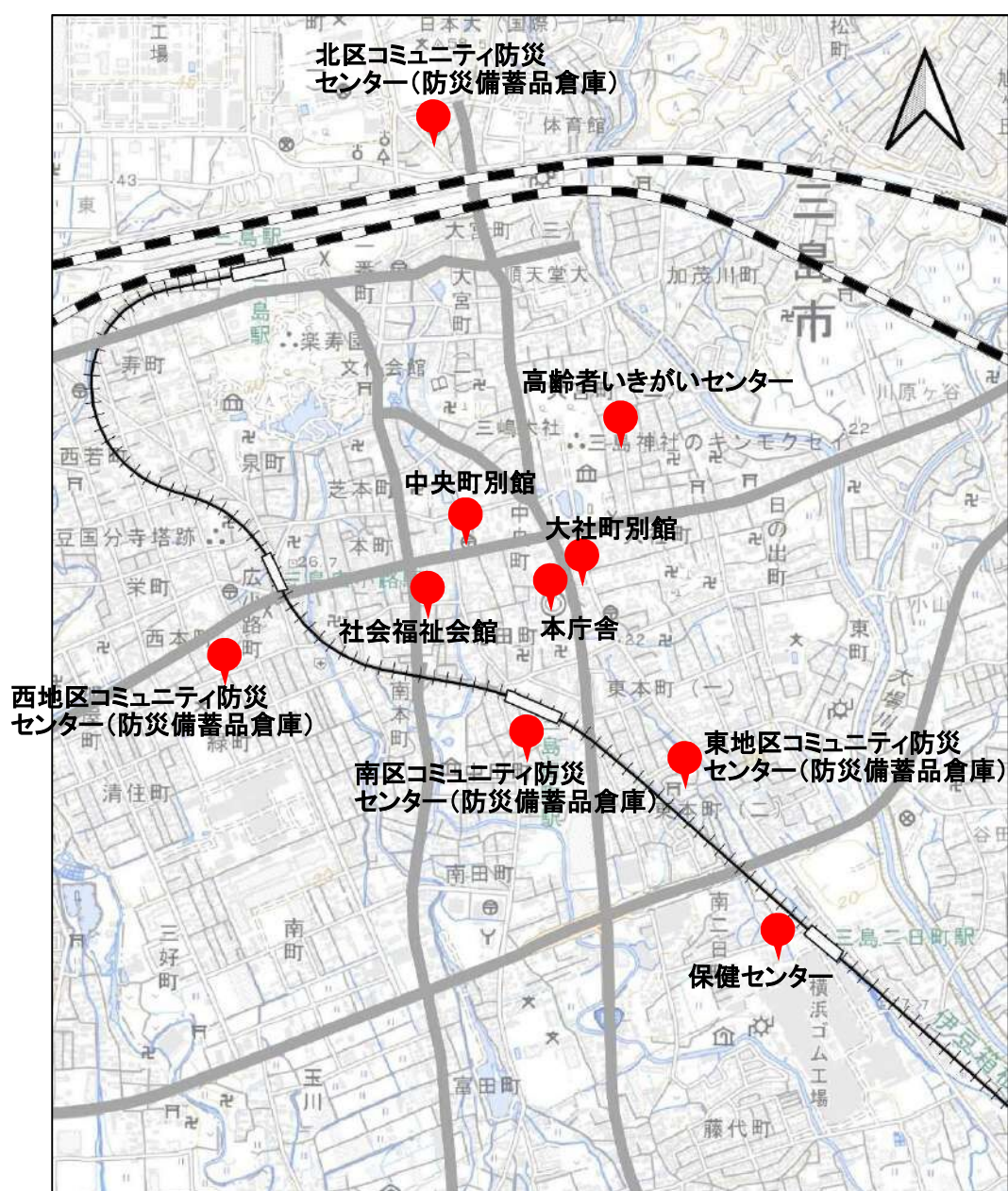
※R2（決定係数）が1に近いほど説得力のある回帰式といえる。0.7以上は強い相関関係がある。（統計局資料より）

①人口や②延べ床面積でも駐車場台数との相関関係はみられましたが、③自動車保有台数にて、もっとも強い相関関係がみられました。③の式に三島市の自動車保有台数を代入すると駐車場台数は241台となり、三島市の目安とする240台の妥当性を確認することができました。

新庁舎に集約する施設

現庁舎施設については、庁舎機能が本庁舎、中央町別館、大社町別館の3カ所に分散されていることで、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応に支障が出ており、これまでの取り組みを通じた意見でも集約化を望む声が最も多いことから、新庁舎は庁舎機能を1カ所に集約する計画としています。また、新庁舎に保健センターや社会福祉会館など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、これらの公共施設も複合します。

図 新庁舎に集約する施設



費用

概算事業費

- ・北田町（現在地）では、庁舎建設、仮設庁舎、立体駐車場に加えて地盤の切り下げに伴う擁壁の築造、隣接地取得に伴う用地費等を考慮しています。
- ・南二日町広場では、庁舎建設に加え、浸水対策のためのマウンドアップ、建物基礎、乗り入れ口等の他、道路整備に係る費用等を考慮しています。
- ・いずれの候補地においても、引っ越しや備品、OA 機器等に関しては事業スキームが定められないことから算出ができません。

概算事業費比較 (千円)

整備地	北田町（現在地）	南二日町広場
庁舎建設費	9,967,748	9,186,027
仮設庁舎整備費	48,724	0
立体駐車場建設費	695,980	0
造成費※	81,651	374,742
解体工事費	214,638	214,638
付帯業務費	102,531	102,531
用地費	43,254	0
道路整備費	0	158,720
合計	11,154,526	10,036,658

上記費用に含まれない主なもの

- ・引っ越し（本移転、仮移転とも）
- ・備品（本移転、仮移転とも）
- ・OA 機器等の設置及び配線等（本移転、仮移転とも）
- ・用地取得に係る物件補償、営業補償
- ・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（賃料等）に関する費用

※：立体駐車場整備及び浸水対策に伴う造成に要する費用

- ・現在は、事業の骨格となる基本構想の策定段階であることから、ここに示す事業費は、国土交通省の新営予算単価に基づく一律の単価を用いた概算であり、大まかな目安としてとらえています。
- ・今後、基本計画や基本設計、実施設計など様々な段階において検討を重ね、できる限りコストを削減しながらも、長きに渡り使用できる庁舎として、必要な品質や性能の確保

が図れるように取り組んでまいります。

- ・道路整備費は土木課算出による概算費用となります。

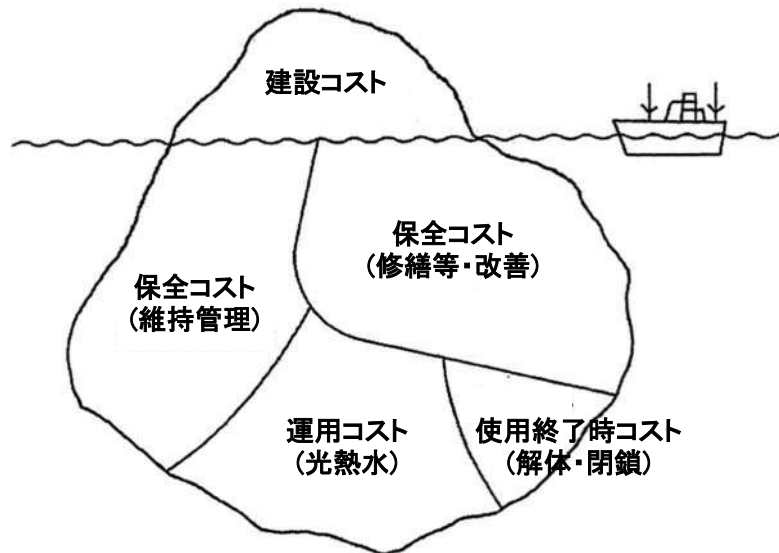
概算ライフサイクルコスト

- ・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使用終了時コストを総計したものをいいます。
- ・基本構想段階における概算 LCC は、国が監修するプログラムを用いて、庁舎は 80 年、立体駐車場は 40 年に目標使用年数を設定し算出しています。

基本構想段階における概算 LCC の比較 (千円)

整備地	北田町（現在地）	南二日町広場
建設コスト※	11,063,000	9,878,000
運用コスト	3,040,000	2,860,000
保全コスト（維持管理、修繕等）	18,499,000	17,536,000
使用終了時コスト	704,000	624,000
合計	33,306,000	30,898,000

※：概算事業費から仮設庁舎整備費及び用地費、道路整備費を除いたもの。



LCC の概念図

防災

河川の氾濫による浸水の想定

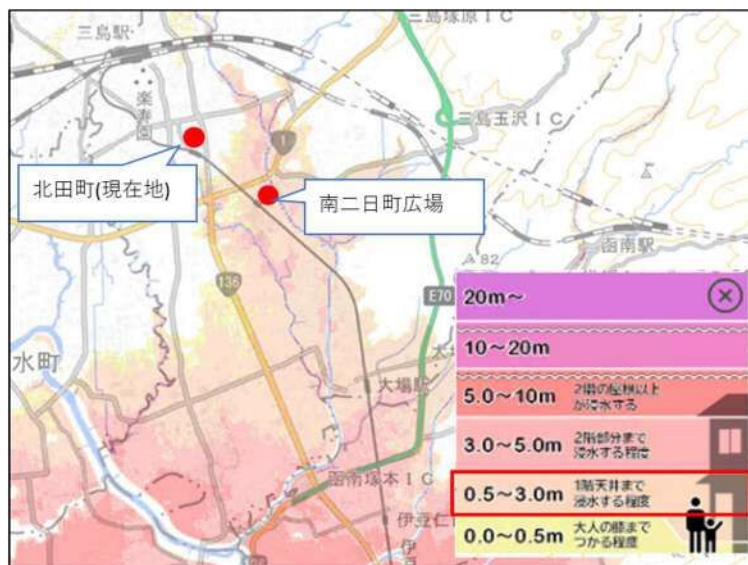
・洪水浸水想定区域図(計画規模)

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。



・洪水浸水想定区域図(想定最大規模)

1,000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。



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

こちらは「静岡県 GIS※1」による南二日町周辺の浸水想定区域図(想定最大規模)となります。南二日町広場の浸水深は約 1.4m となります。



※1 GIS (地理情報システム) とは、位置に関する様々な情報を持ったデータを加工/管理し、地図の作成や高度な分析などを行うシステム技術。インフラ管理や、災害時の防災計画などに使われている。

地震による危険性

・最大予測震度※2

こちらは「三島市地震防災マップ」にある揺れやすさマップとなります。両候補地ともにオレンジ色となり、最大予測震度は6強となります。



※2 南海トラフ巨大地震、元禄型関東地震、大正型関東地震、推定直下地震のそれぞれの予測結果を重ね合わせ、各地域で生じる可能性のある最大の揺れの大きさ(震度)のこと。

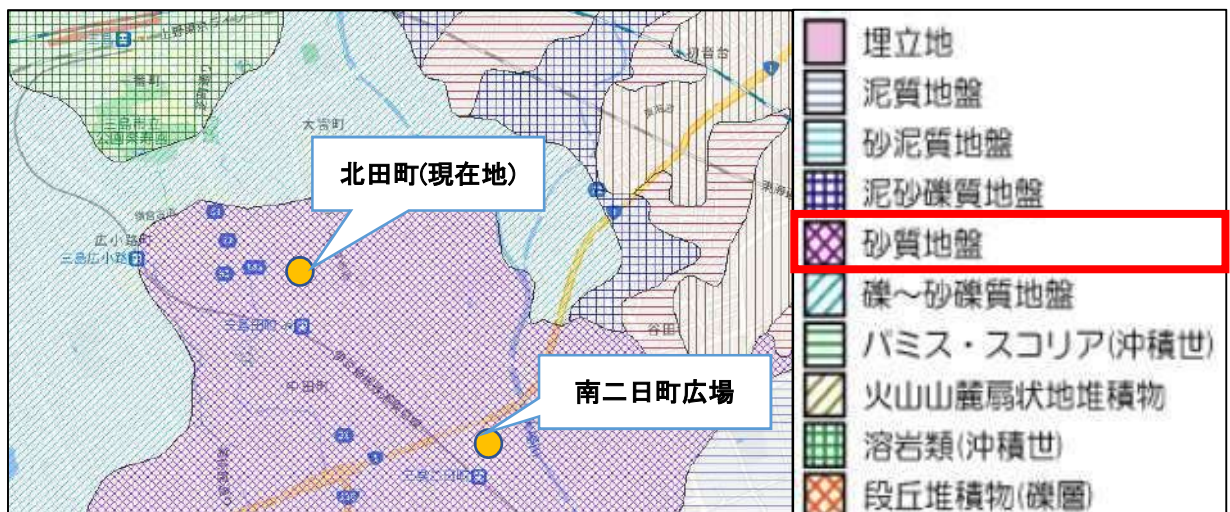
・液状化

こちらは「三島市地震防災マップ」にある液状化危険度マップとなります。両候補地ともに青色となり、液状化はほとんどなく、被害なしとなります。



・地質

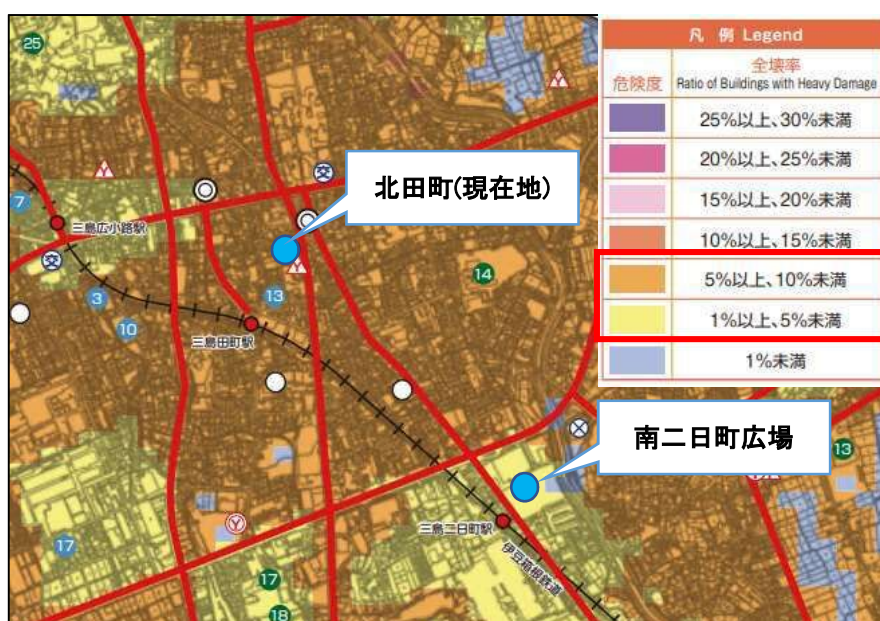
こちらは「静岡県GIS」による地形地質図となります。両候補地ともに紫の網掛けとなり、砂質地盤となります。



地震による周辺の建物の全壊率

こちらは「三島市地震防災マップ」にある地域の危険度マップとなります。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等を目的としています。

北田町(現在地)はオレンジ色で5%以上、10%未満となり、南二日町広場は黄色で1%以上、5%未満となります。



災害時の支援の受けやすさ

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。

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
	伊豆フルーツパーク	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

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
	伊豆フルーツパーク	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。

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。）

利便性

コンビニやカフェなどの利便施設の複合化

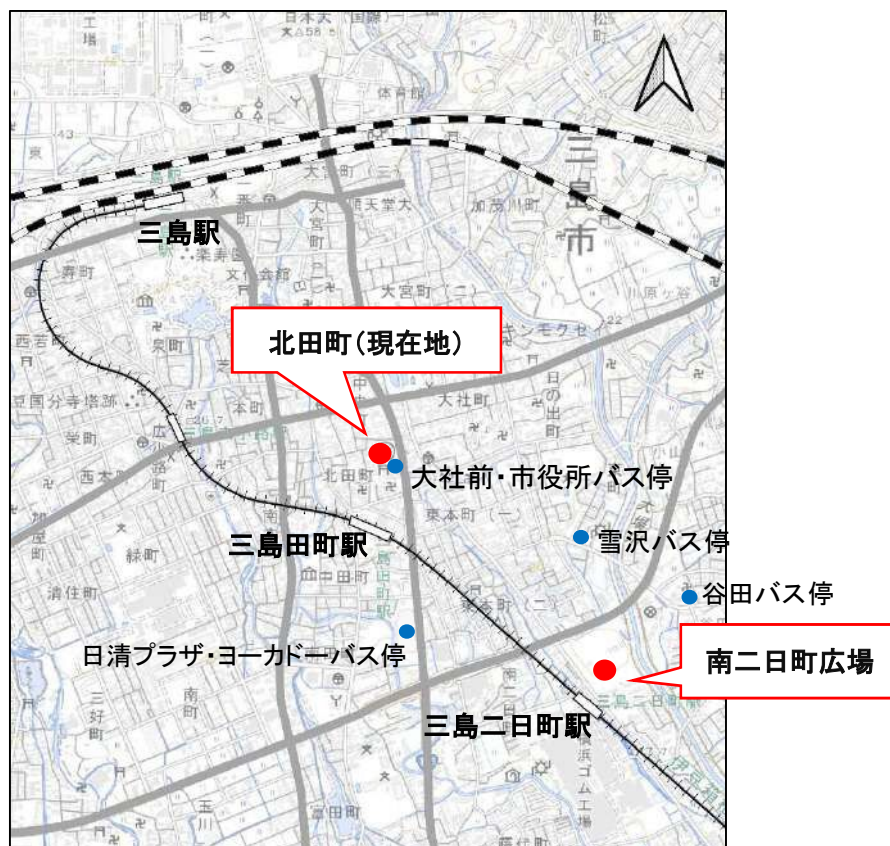
北田町（現在地）における利便施設の複合化は、法規上可能な延べ床面積の範囲で導入の余地はありますが、必要性や採算性等を踏まえる必要があります。なお、利便施設の利用主体は庁舎利用者が中心となります。法規上建設が可能な延べ床面積の大部分は庁舎として利用するため、利便施設に利用可能な延べ床面積は、1,366㎡程度となります。

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。法規上建設が可能な延べ床面積に余裕があるため、便施設に利用可能な延べ床面積は、18,766㎡程度となります。

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
		1,366 ㎡	18,766 ㎡
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 ㎡）、ファミリーレストラン（約 300 ㎡）	○	○
コンビニエンスストア	1 店舗（132～198 ㎡） ※大手出店ガイドより	○	○
市民交流施設	市民活動センター（581 ㎡）	○	○
上記の内複数 の組み合わせ		△	○
道の駅	敷地 10,000 ㎡程度、施設 700 ㎡程度	×	△（残地部分）

交通（最寄り駅、バス停）



北田町(現在地)は伊豆箱根鉄道「三島田町駅」から徒歩約5分、東海道線「三島駅」から徒歩約15分となります。最寄りバス停は「大社前・市役所」となります。

南二日町広場は伊豆箱根鉄道「三島二日町駅」から徒歩約2分となります。最寄りのバス停は「雪沢」、「谷田」、「日清プラザ・ヨーカドー」となりますが、いずれも距離があるため、新庁舎の整備地となった際は、周辺に新たにバス停を配置する計画としています。

1階に確保できる床面積・配置できる部署

目安とする1階面積から、会議室、倉庫、廊下、階段室のほか、保健センターの健康づくり課以外の部分、社会福祉会館等の執務室以外を差し引き、残りの部分を庁舎執務室として利用する場合の1階部分の執務室面積は次の表のとおりですが、この面積に対して、候補地ごとに配置できる部署は、表の●印となります。

なお、各部署の想定面積は、新庁舎における執務室の概算面積(約4,600㎡)を令和5年度の機構図による職員数で案分したものととなります。(会計年度任用職員は含んでいません。)

※面積は参考値

	課名・施設・室	想定面積 (㎡)	現在1階に あるもの	1階に配置す るのが望まし いもの	北田町 (現在地) 1階で可能	南二日町 広場 1階で可能
1階面積					約 2,000 ㎡	約 2,700 ㎡
1階執務 室面積					約 1,200 ㎡	約 1,600 ㎡
本庁舎 本館	市民課	169	●	●	●	●
	保険年金課	169	●	●	●	●
	福祉総務課	263	●	●	●	●
	介護保険課	122	●	●	●	●
	長寿政策課	103	●	●	●	●
	会計課	56	●	●		●
	市民生活相談 センター	28	●	●	●	●
	情報公開 コーナー	5	●	●	●	●
	第6会議室		●			
	こども未来課 (現在は2階)	85		●		●
	こども保育課 (現在は2階)	113		●		●
本庁舎 西館	課税課	273	●	●		●
	市税収納課	141	●	●		●
	障がい福祉課	113	●	●	●	●
	法務局窓口	10	●	●		●
中央町 別館	水道課		●			
	上下水道料金 お客様センター		●	●		
	チャレンジ教室		●			
大社町 別館	会議室		●			
保健 センター	健康づくり課	263	●	●	●	●
社会福祉 会館	社会福祉 協議会	67	●	●	●	●
	身体障害者 福祉会	30	●	●	●	●
	介護保険室	54	●	●	●	●
高齢者 いきがい センター	事務室		●	●		
	相談室		●	●		

跡地の活用

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がある。・ 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。
高齢者いきがいセンター	<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。

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。

スマート・プランニングの実施について

・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。

・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 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、高齢者いきがいセンター、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、高齢者いきがいセンター、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。

高齢者い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。

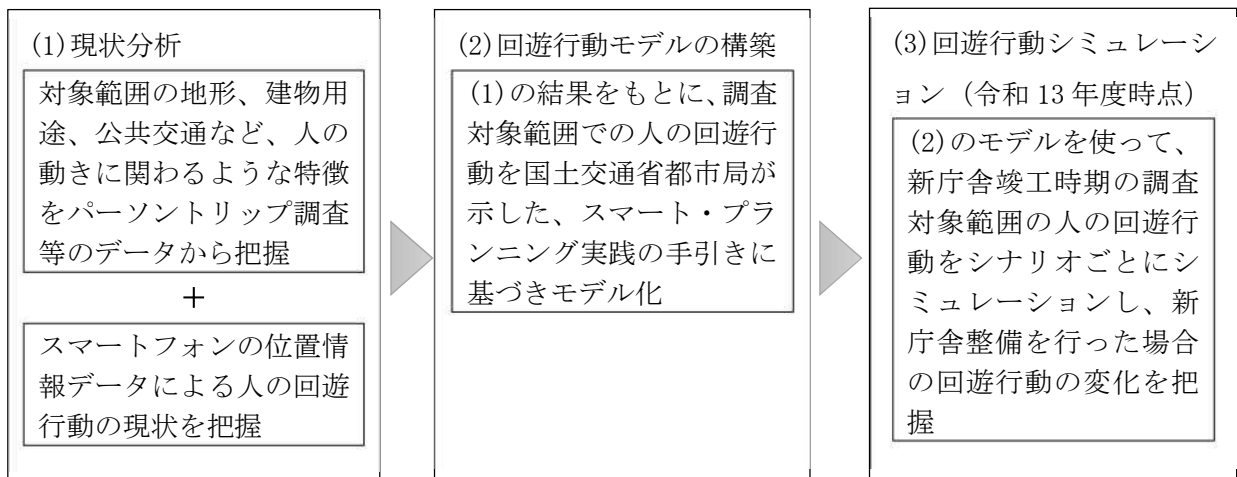
表2 想定導入用途別の反映上の条件

	本庁舎	中央町別館	大社町別館	社会福祉会館	高齢者いきがいセンター	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）

・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。

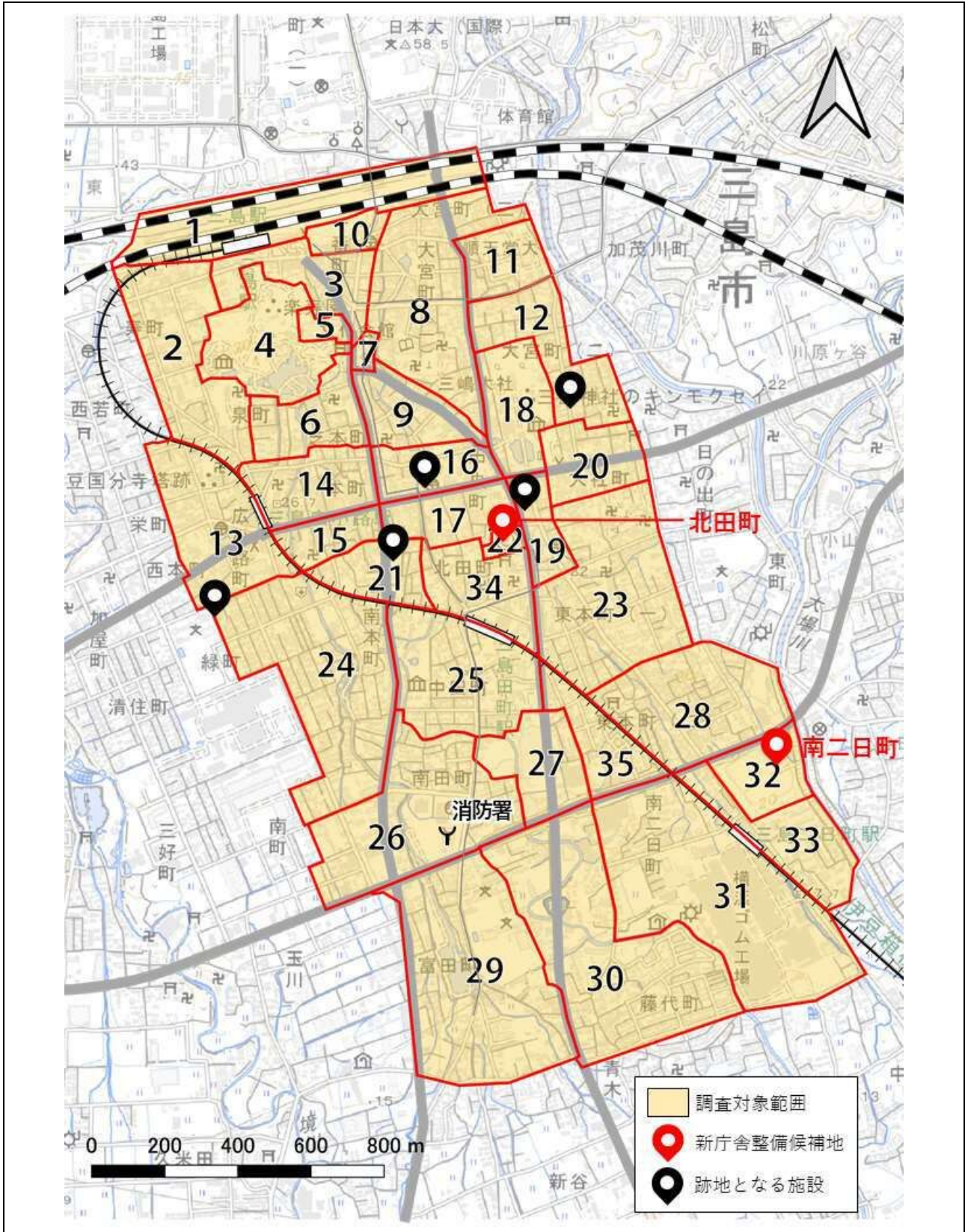
現状の分析については、新型コロナウイルス感染症の影響をできるだけ排除して、より一般的な人の日常行動を把握するため、2019年1月から2022年11月までのおよそ4年分のビッグデータ（Location AI Platform®の人口統計データを使用）を分析し、これを基に、平均的でより新しいデータの取得が可能となる2021年の12月前半と2022年10月前半の計32日分の詳細な人流データを採用して実施しました。

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。

・調査対象範囲とシナリオ

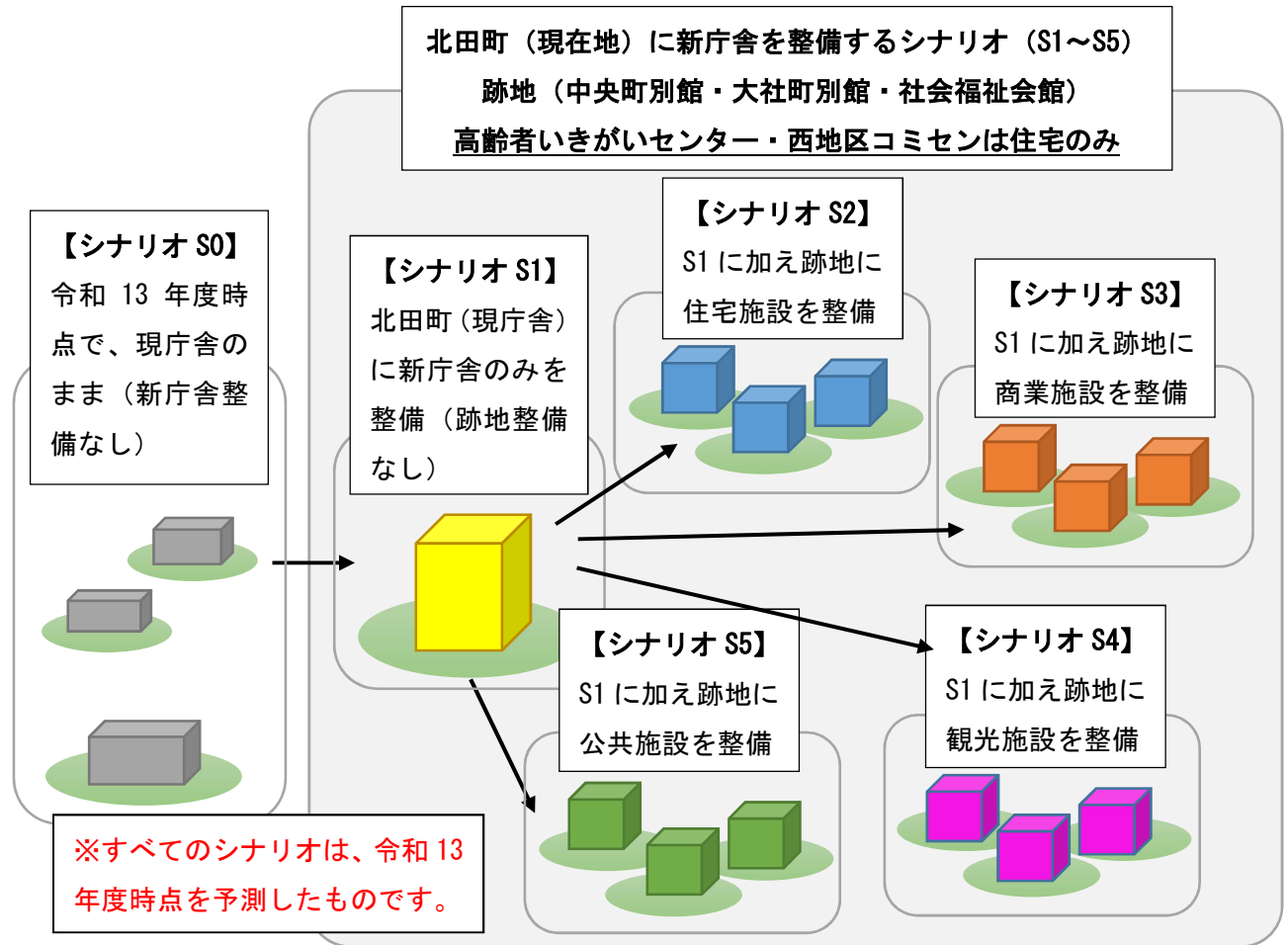
調査対象範囲は、まちなかりノベーション推進計画区域を中心に、庁舎整備候補地や跡地等となる敷地、三島駅南口東街区再開発事業用地を含めて設定し、この範囲を35ゾーンに区分して、現状分析した期間と同期間となる、平日の21日間、休日の11日間に分けて、滞在回数増減と平均滞在時間増減、滞在増減エリアについての分析を行いました。



・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状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。

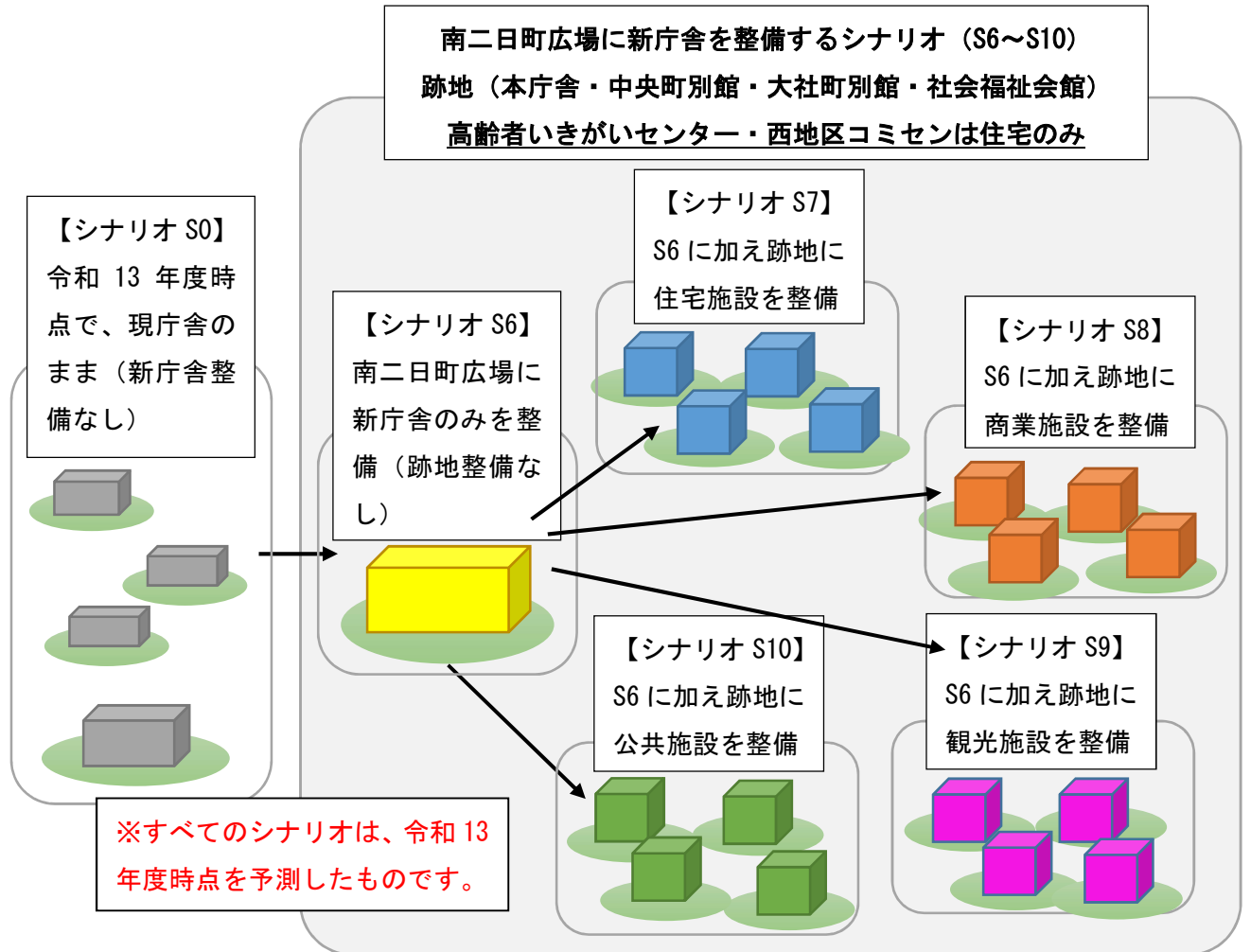
新庁舎を北田町（現在地）として、跡地と設定する中央町別館、大社町別館、社会福祉会館の整備をしないシナリオをS1として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS2、商業施設とするシナリオをS3、観光施設とするシナリオをS4、公共施設とするシナリオをS5とします。



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高齢者いきがいセンター・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						

・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高齢者いきがいセンター・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 						

・シミュレーション結果

令和13年度時点で、現状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が増減を表したものが表13-3及び表13-4となります。

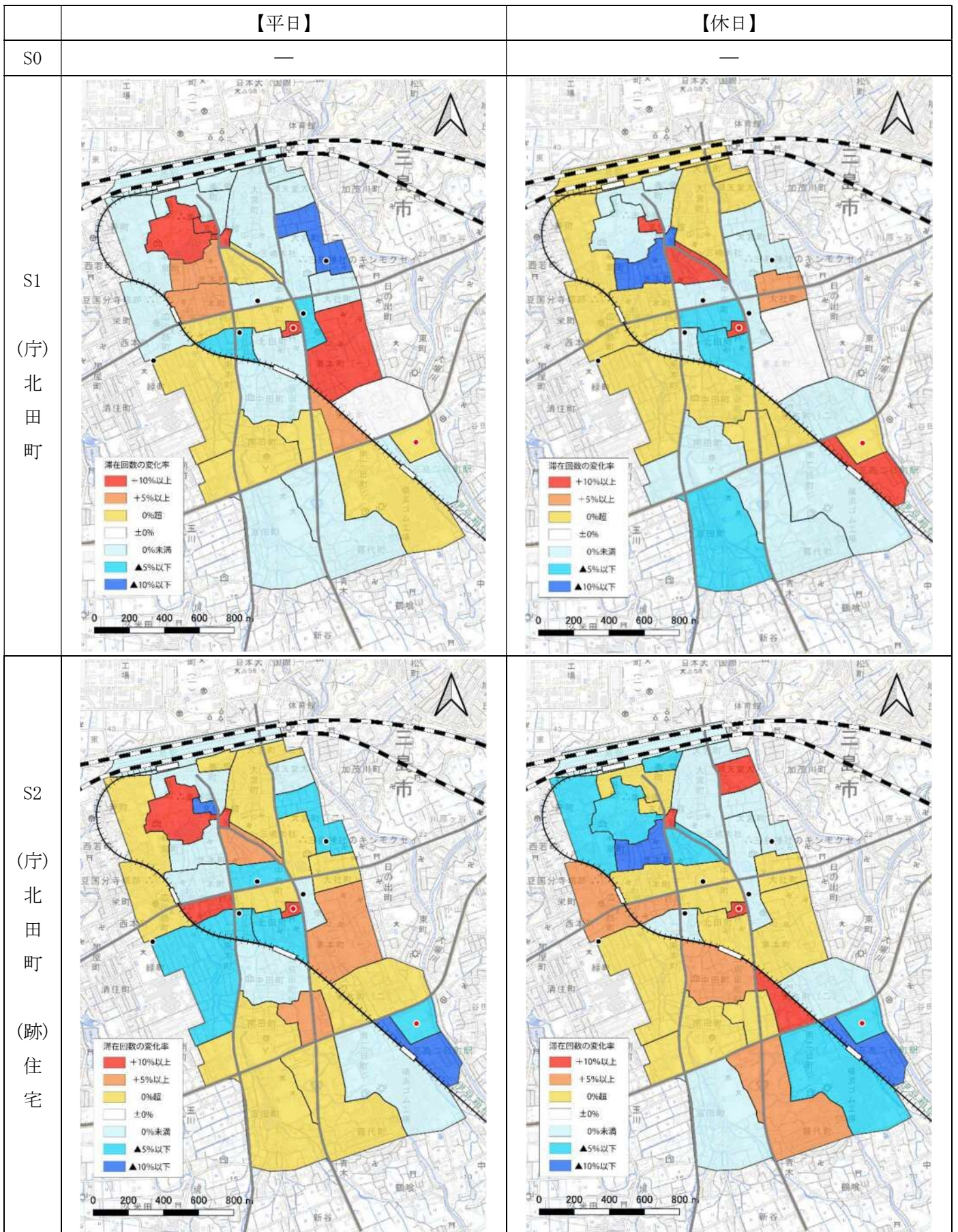
表3 【平日(21日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

平日		シナリオ0との差分										
番号	名称	シナリオ0	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9	シナリオ10
1	三島駅	53,103	-1,079	-980	-848	170	-299	625	-269	-504	-1,339	-343
2	寿町・泉町	30,598	-552	652	1,489	-1,224	-1,652	620	493	-827	885	-155
3	駅前繁華街	56,991	-711	-1,100	-879	-365	-1,241	-944	1,031	-1,399	-1,935	-112
4	楽寿園	9,347	1,013	1,646	2,962	1,003	1,511	398	2,132	749	-105	1,122
5	ゆうゆうホール	5,748	877	-585	-788	-1,027	148	-197	722	-217	257	-291
6	芝本町・泉町	8,017	652	-173	179	74	78	147	374	467	-532	-581
7	白滝公園	3,225	2,162	1,011	2,039	780	1,785	1,542	642	1,017	2,632	1,437
8	大宮町(生涯学習センター付近)	21,024	-761	751	999	761	2,205	614	1,702	1,585	230	690
9	芝本町・中央町	8,151	144	480	153	360	311	46	203	-107	249	-266
10	三島駅再開発エリア	19,363	-338	686	903	789	-20	779	899	-63	1,680	546
11	大宮町(順天堂大学付近)	17,002	-367	-430	680	1,682	2,462	1,343	2,461	1,720	-76	1,697
12	大宮町(三島屠師の館付近)	4,566	-579	-411	-512	-609	-562	-624	-339	-609	-517	-562
13	三島広小路駅西側	29,348	-1,274	86	-654	-2,120	-1,765	-2,790	-616	-1,155	25	-1,028
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	20,374	1,131	-203	-40	517	-161	276	1,603	684	-594	450
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	9,162	350	948	144	134	789	-17	498	654	730	356
16	中央町(中央町別館付近)	13,656	-299	-701	1,190	-531	59	353	-176	1,304	-111	117
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	17,828	731	825	453	585	143	-261	586	-505	1	-291
18	三嶋大社	10,039	-197	129	172	63	442	35	843	634	556	313
19	大社町(大社町別館付近)	5,176	-461	-195	137	520	-108	-386	79	381	373	333
20	大社町(三嶋大社東側)	5,259	-202	81	-240	59	71	-293	336	56	54	-197
21	南本町(社会福祉会館付近)	8,821	-539	-729	-206	-376	-506	-867	-672	-105	-273	-597
22	市役所	6,240	13,514	13,889	12,887	13,093	13,394	-4,430	-5,692	746	-1,557	-2,547
23	大社町・東本町	15,740	2,071	1,436	-281	829	100	768	1,118	457	658	1,143
24	南本町・緑町(中央病院付近)	26,128	554	-1,307	-345	1,967	-2,062	-562	1,026	-1,575	1,839	-1,483
25	中田町(佐野美術館付近)	23,246	-1,032	-667	-280	-97	-259	-531	-339	988	-195	-76
26	南田町(消防署付近)	34,714	90	629	90	-213	250	256	1,195	168	286	611
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	77,518	55	5,935	1,894	231	1,361	2,430	1,803	1,682	4,170	1,730
28	東本町(エコセンター付近)	8,343	0	397	105	61	68	371	304	115	350	58
29	富田町(南小中学校付近)	29,207	-3	1,151	-54	363	-534	712	1,657	1,077	-346	278
30	青木・藤代町	25,375	-105	96	50	23	368	374	490	99	-169	-109
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	33,070	236	-388	-261	933	1,631	913	1,441	1,288	1,557	1,389
32	南二日町広場	7,803	127	-507	-1,211	-1,151	1,013	12,994	15,200	14,070	13,932	15,604
33	南二日町駅東側	7,514	-305	-969	-716	-209	-806	441	-191	337	758	531
34	三島田町駅北側	18,777	-116	-1,454	-699	73	-2,065	-1,099	-228	-1,536	-1,471	-1,632
35	東本町南側	5,882	438	163	-112	772	158	658	799	770	1,781	299
エリア全体(21日間総数)		676,353	15,226	20,193	18,399	17,920	16,249	13,694	31,118	22,445	23,780	18,433
エリア全体(1日あたり)		32,207	725	962	876	853	774	652	1,482	1,069	1,132	878
増減率			2.3%	3.0%	2.7%	2.6%	2.4%	2.0%	4.6%	3.3%	3.5%	2.7%

表4 【休日(11日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

休日		シナリオ0との差分											
番号	名称	シナリオ0	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9	シナリオ10	
1	三島駅	16,965	79	-49	633	-523	-241	450	1,958	-310	799	365	
2	寿町・泉町	12,431	505	-1,003	-843	-524	232	-845	-611	-485	-60	254	
3	駅前繁華街	33,582	-227	769	-1,436	-45	-1,007	-367	1,564	-345	-182	-387	
4	楽寿園	11,003	-294	-1,051	894	402	-163	392	24	1,081	442	373	
5	ゆうゆうホール	1,818	486	62	-231	-244	-358	22	-196	-214	120	76	
6	芝本町・泉町	6,587	-746	-675	-767	-935	-179	164	-566	-331	40	246	
7	白滝公園	948	-191	320	356	277	1,104	-96	512	491	-134	563	
8	大宮町(生涯学習センター付近)	10,090	298	-226	487	-109	-227	838	1,291	-241	-299	-119	
9	芝本町・中央町	4,234	655	-261	-140	-9	641	184	986	607	-99	-67	
10	三島駅再開発エリア	14,733	-549	-799	569	-944	-635	108	-1,505	-230	-561	-627	
11	大宮町(順天堂大学付近)	1,967	15	251	60	506	193	201	455	364	-307	-202	
12	大宮町(三島屠師の館付近)	2,260	-65	-41	277	-15	-60	-20	86	-15	-60	-60	
13	三島広小路駅西側	17,875	591	1,328	-605	141	1,044	260	-278	569	1,400	1,256	
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	18,420	70	454	357	-1,196	229	844	270	487	1,276	1,489	
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	7,393	65	374	-550	-76	-329	-377	80	-362	-5	-299	
16	中央町(中央町別館付近)	15,631	-129	752	848	3,872	-59	1,379	357	2,799	5,065	549	
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	11,839	-984	277	-145	1,005	-818	1,994	578	311	-397	-306	
18	三嶋大社	14,228	-99	-268	-582	273	-559	-679	-218	509	-1,106	584	
19	大社町(大社町別館付近)	2,133	-46	-23	903	1,041	99	-46	13	903	1,041	99	
20	大社町(三嶋大社東側)	2,995	255	32	-34	45	30	704	438	391	258	683	
21	南本町(社会福祉会館付近)	2,242	-38	-64	891	1,120	66	93	8	891	1,075	149	
22	市役所	496	2,120	2,127	2,121	2,121	2,121	-478	-496	8,088	9,679	776	
23	大社町・東本町	5,058	0	62	13	13	13	0	157	13	13	13	
24	南本町・緑町(中央病院付近)	13,144	381	335	280	205	373	427	411	516	345	57	
25	中田町(佐野美術館付近)	12,946	489	684	412	808	57	644	1,640	516	647	541	
26	南田町(消防署付近)	21,827	-68	142	82	-13	-56	491	295	39	32	52	
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	54,368	1,148	1,120	1,070	1,590	150	2,076	1,712	693	787	445	
28	東本町(エコセンター付近)	4,729	-89	-81	303	-78	-77	-101	612	641	-74	191	-78
29	富田町(南小中学校付近)	15,967	-914	-489	886	-279	810	1,997	-754	995	983	2,531	
30	青木・藤代町	14,421	-569	756	-269	27	1,267	-190	502	1,398	606	1,435	
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	13,277	-301	-885	540	351	-607	-4,195	-1,790	-4,801	-1,673	-3,455	
32	南二日町広場	13,863	484	-1,150	1,807	753	376	-6,300	-6,294	-7,661	-5,443	-5,214	
33	南二日町駅東側	2,846	602	-304	-785	-498	-137	310	514	-46	-105	481	
34	三島田町駅北側	9,134	-695	337	-209	2,207	-1,452	-367	789	3,503	-103	156	
35	東本町南側	3,212	2	501	-204	103	-444	355	745	-434	456	249	
エリア全体(11日間総数)		394,563	2,241	3,312	6,992	11,372	1,396	-1,544	3,051	11,502	14,722	2,606	
エリア全体(1日あたり)		35,869	204	301	636	1,034	127	-140	277	1,046	1,338	237	
増減率			0.6%	0.8%	1.8%	2.9%	0.4%	-0.4%	0.8%	2.9%	3.7%	0.7%	

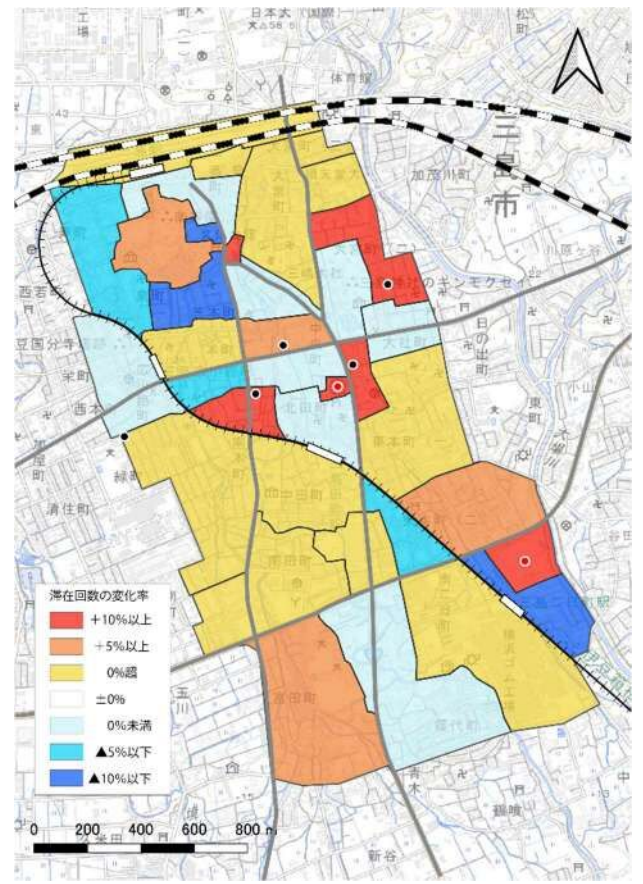
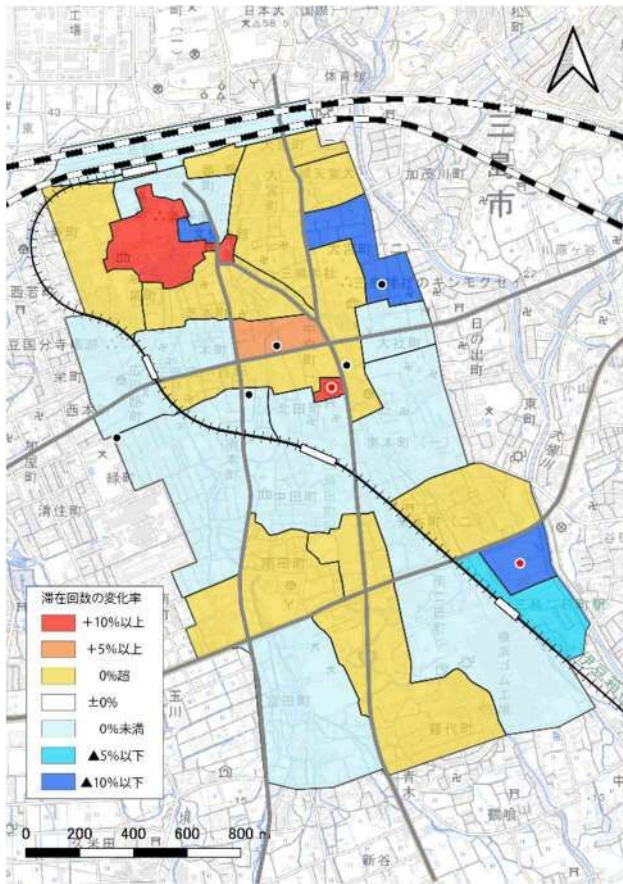
各ゾーンの滞在回数の増減変化率を色分けしたものが次の各図となります。



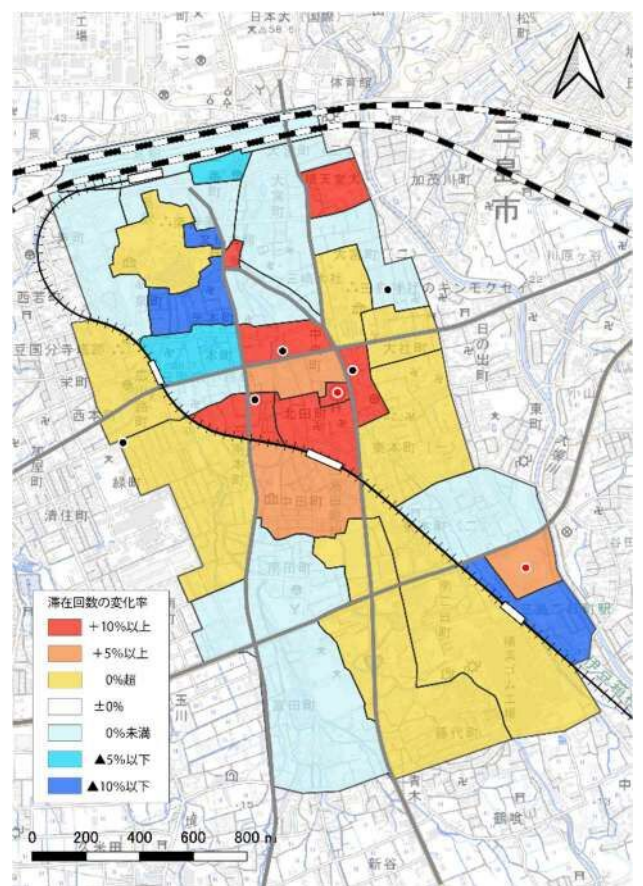
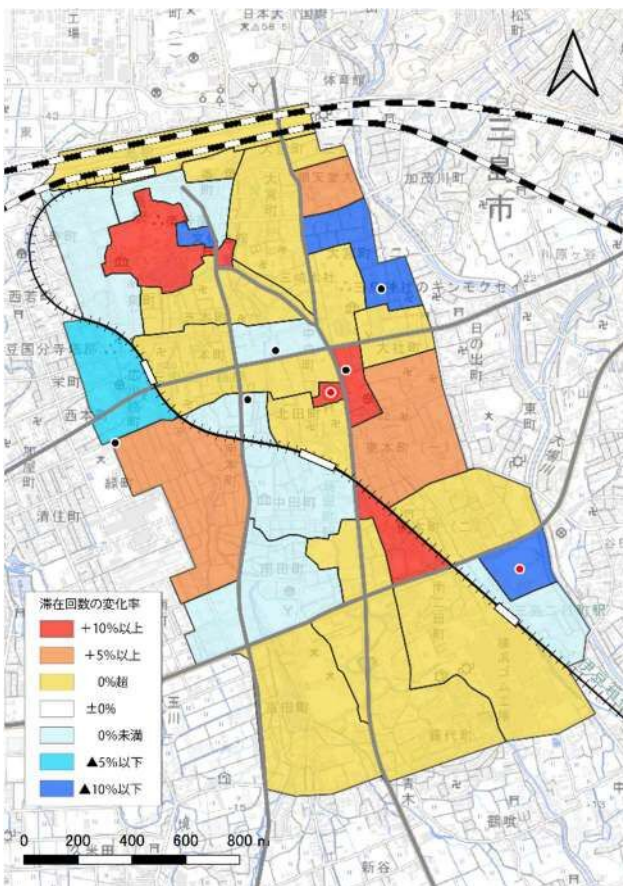
【平日】

【休日】

S3
(庁)北田町
(跡)商業



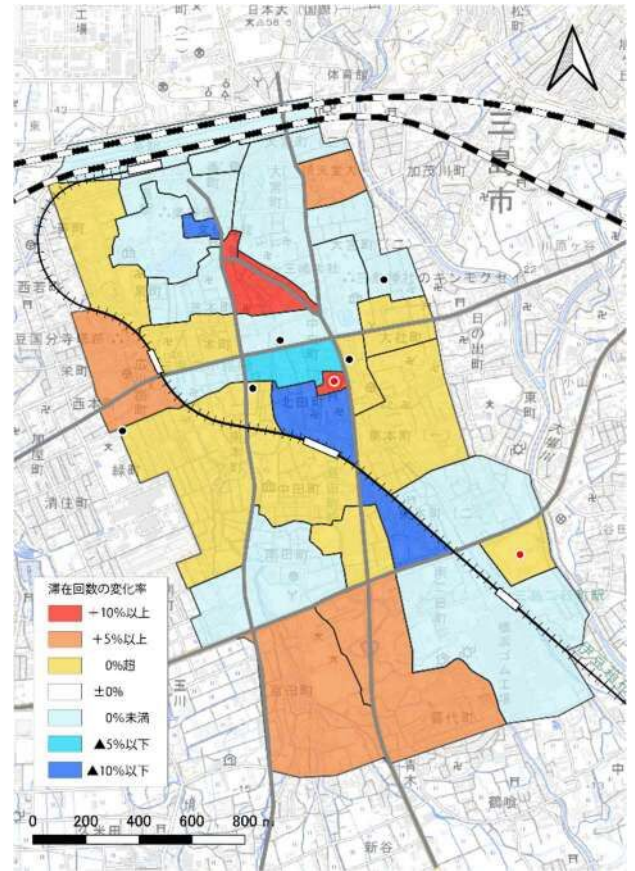
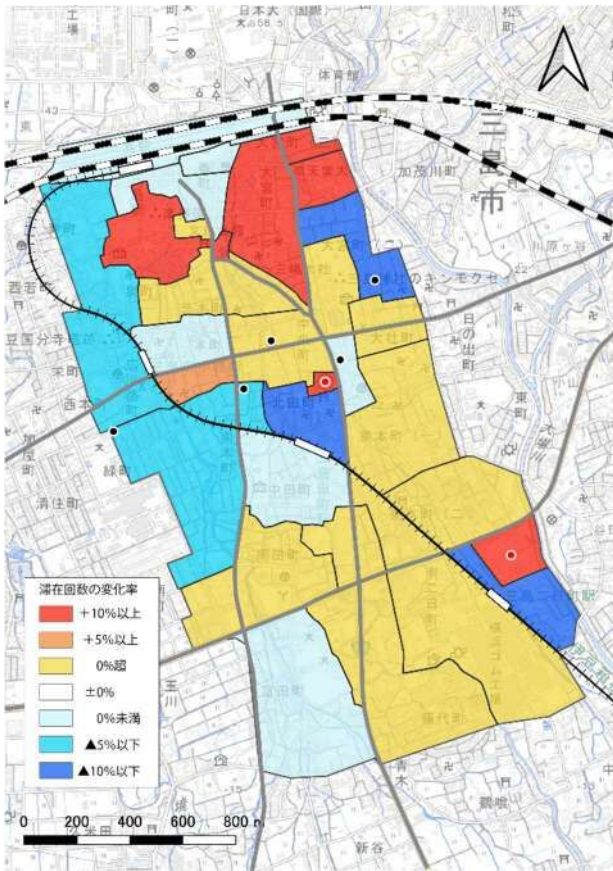
S4
(庁)北田町
(跡)観光



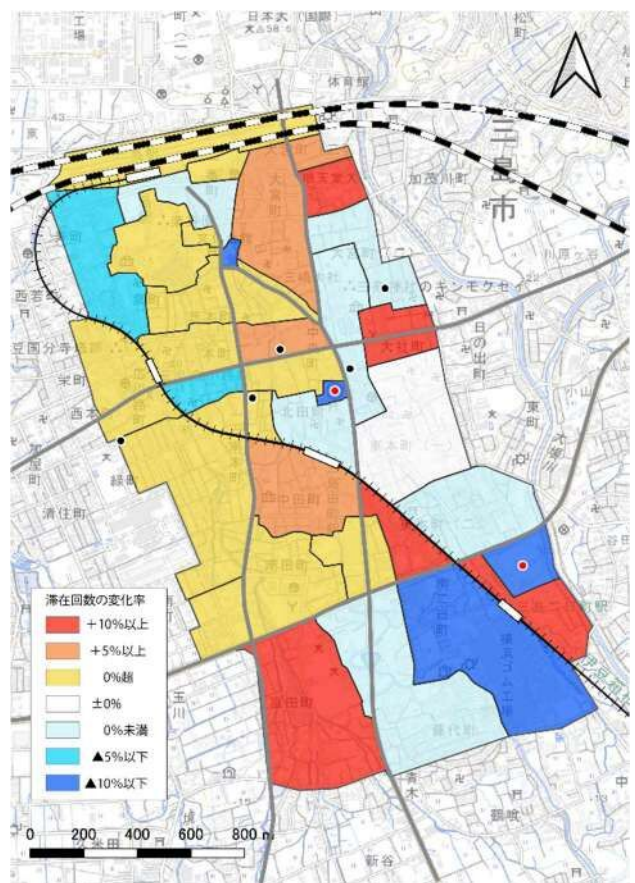
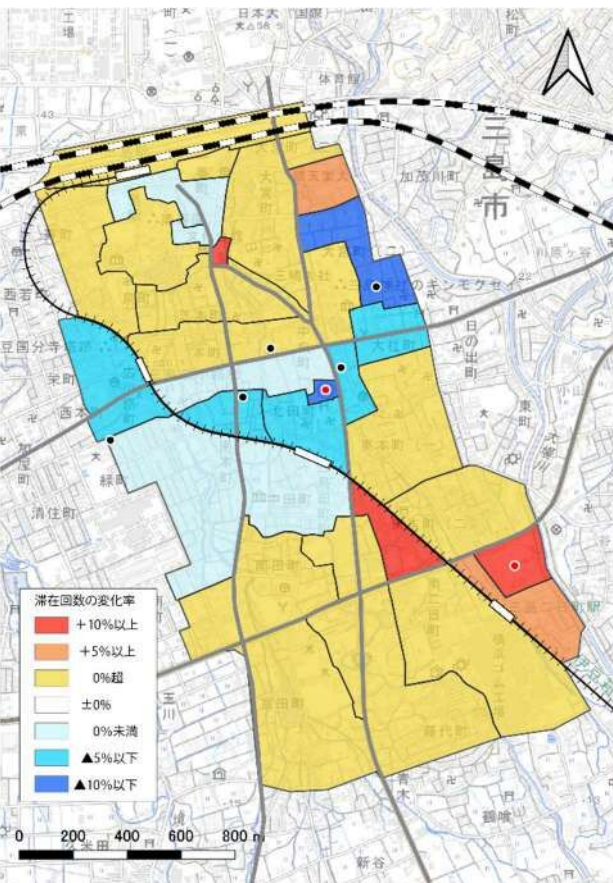
【平日】

【休日】

S5
(庁)北田町
(跡)公共



S6
(庁)南二日町



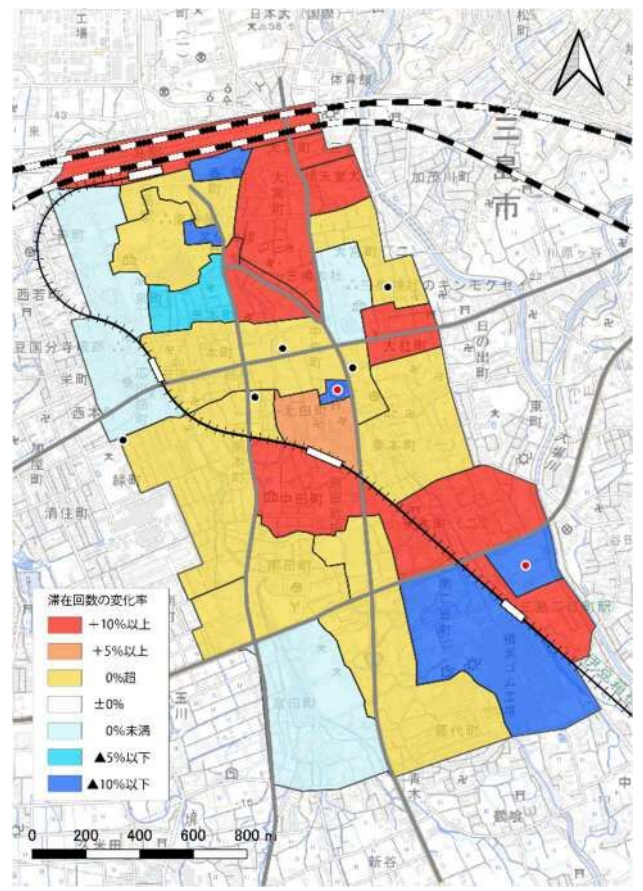
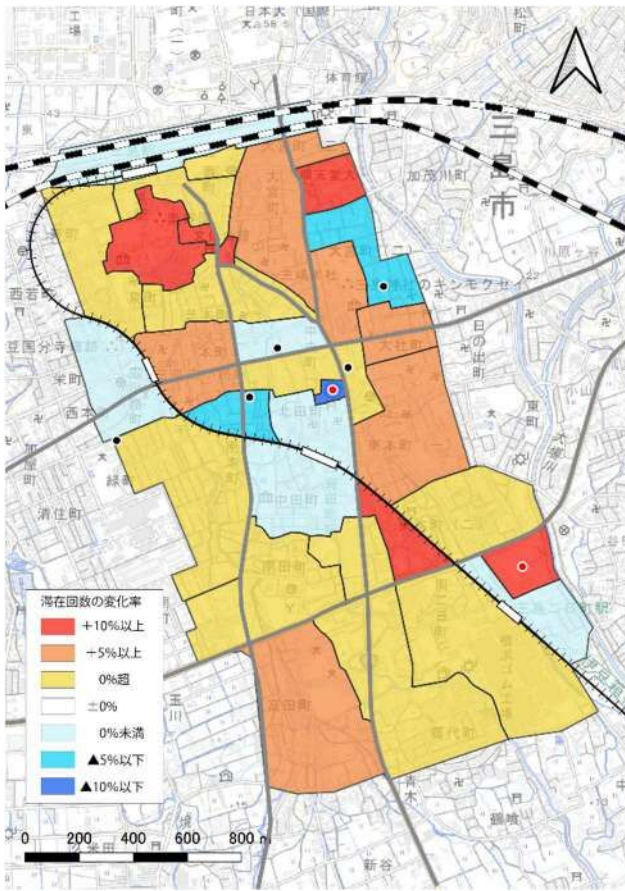
【平日】

【休日】

S7

(庁)南二日町

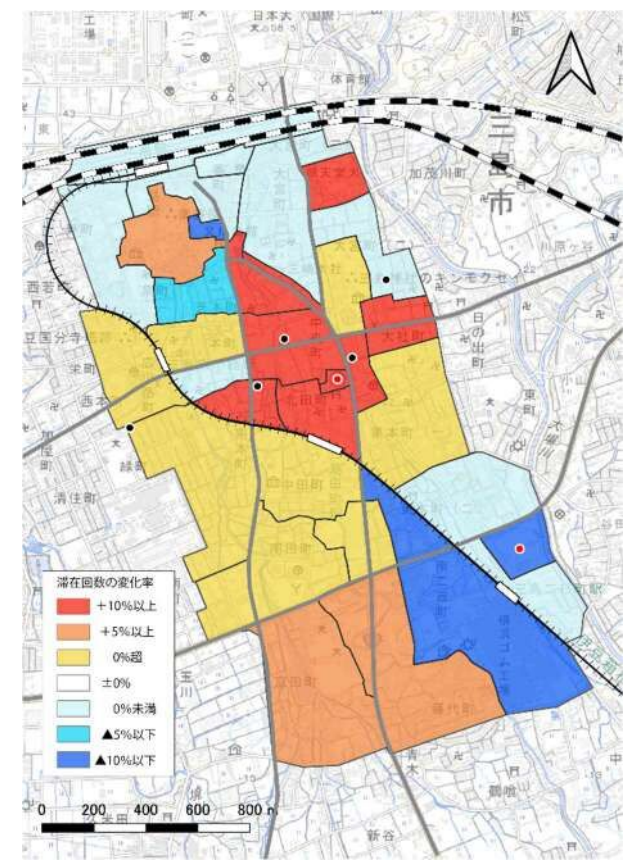
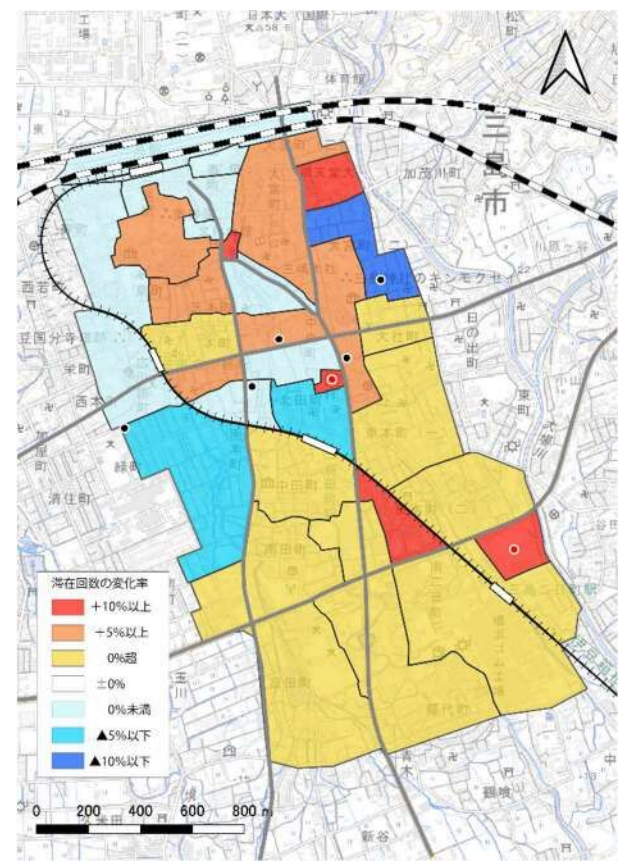
(跡)住宅



S8

(庁)南二日町

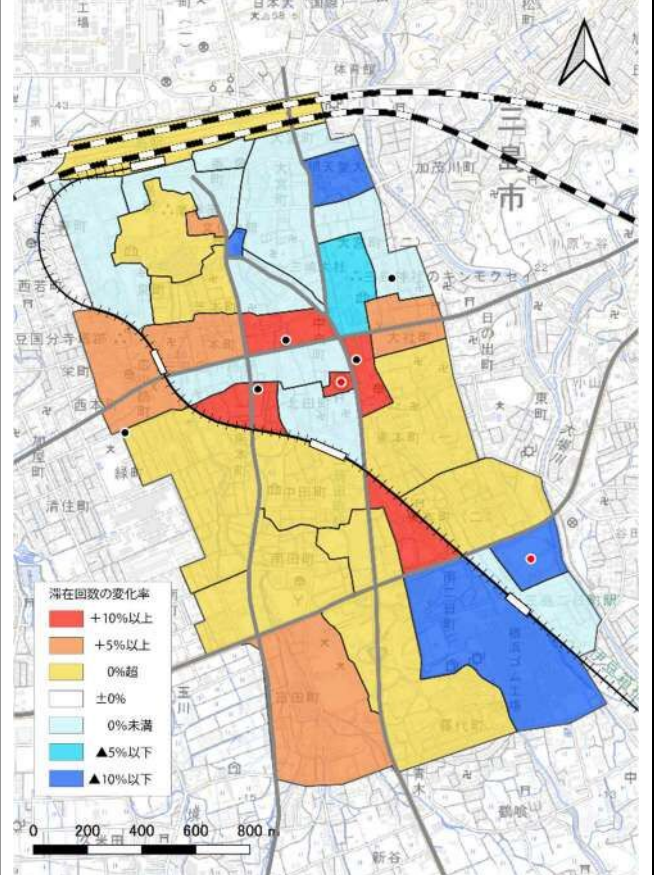
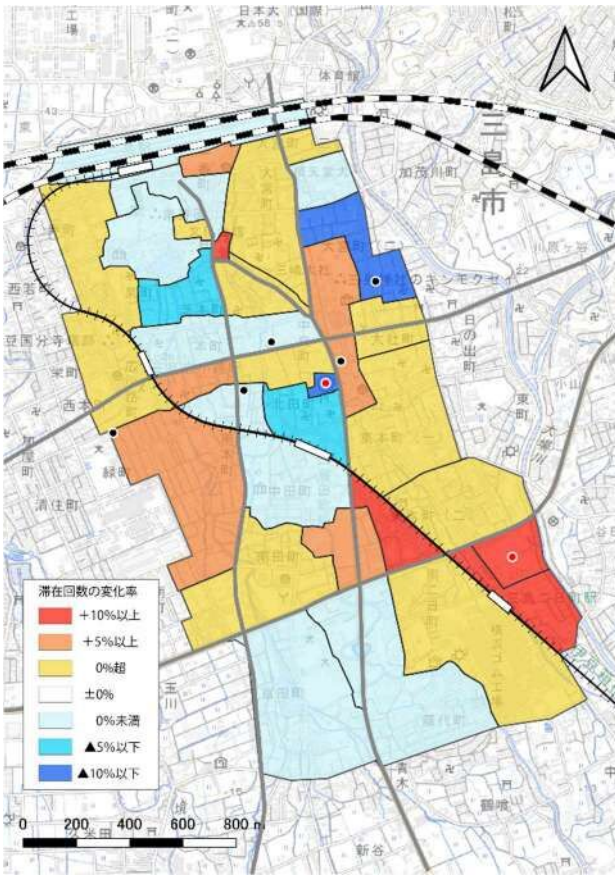
(跡)商業



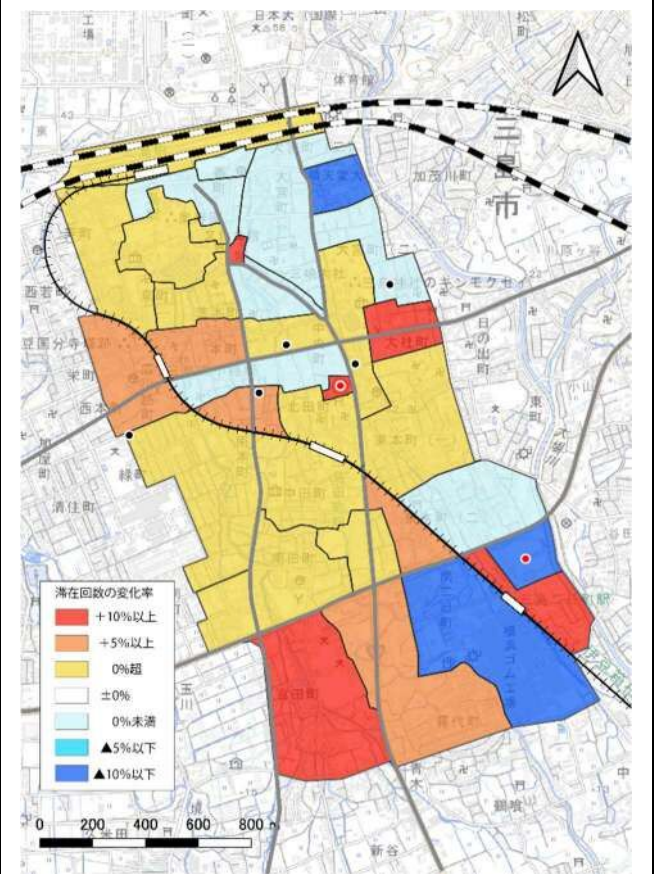
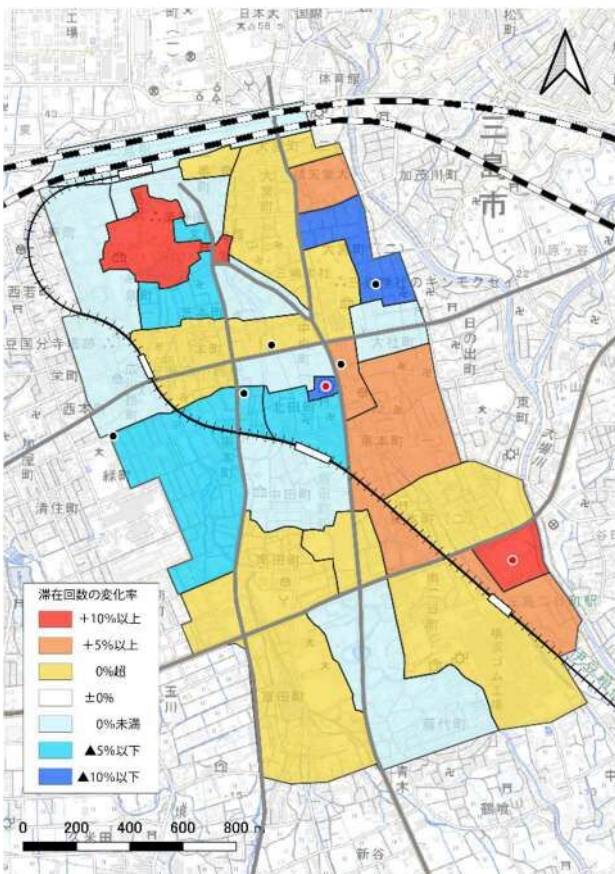
【平日】

【休日】

S9
(庁)南二日町
(跡)観光



S10
(庁)南二日町
(跡)公共



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 参考

平日		平均滞在時間(分)	シナリオ0との差分									
番号	名称		シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9	シナリオ10
1	三島駅	140.63	0.5	4.8	3.0	0.1	1.8	-0.6	1.7	2.6	3.0	2.2
2	寿町・泉町	184.23	5.7	-4.1	-1.0	5.7	7.1	-1.9	-0.1	0.7	0.6	2.7
3	駅前繁華街	153.15	1.1	0.3	-0.4	0.2	0.0	-0.1	0.0	1.9	2.0	-0.5
4	楽寿園	128.88	-6.1	-6.1	-8.1	-1.2	-7.8	-3.4	-10.3	-0.7	-0.4	-9.9
5	ゆうゆうホール	137.35	-15.9	0.1	14.2	1.1	-13.0	3.1	6.7	6.4	-9.9	-4.6
6	芝本町・泉町	181.91	-6.7	-1.4	-8.2	-1.8	1.5	-9.0	-2.5	-14.8	2.8	0.7
7	白滝公園	113.70	-8.8	2.3	-4.3	-3.1	-18.3	-10.0	6.8	12.8	-1.5	-12.7
8	大宮町(生涯学習センター付近)	156.27	-1.1	-7.7	-4.2	-4.9	-4.3	-2.5	-1.2	-2.4	0.0	-4.3
9	芝本町・中央町	164.50	-4.6	-5.7	-7.4	-7.0	-6.4	-4.0	-3.7	-1.7	-8.3	2.8
10	三島駅再開発エリア	127.11	5.4	-6.1	-5.1	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)	235.36	5.3	6.4	-8.6	-0.8	-16.1	-6.9	-20.9	-6.5	2.7	-13.4
12	大宮町(三島屠師の館付近)	194.67	-19.3	-18.1	-16.6	-19.2	-15.6	-19.3	-20.1	-19.2	-18.3	-17.7
13	三島広小路駅西側	133.61	7.5	1.7	-1.0	1.8	-2.0	1.8	-0.9	3.3	-0.3	-2.3
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	138.00	-4.0	-0.8	5.0	0.1	-0.8	0.0	5.4	-3.9	-0.7	-5.2
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	156.12	0.3	5.3	-1.9	-1.6	-5.6	0.7	-1.9	1.0	-5.2	-1.8
16	中央町(中央別館付近)	148.10	5.9	5.9	2.4	7.2	-1.6	-0.2	5.9	10.4	4.1	5.2
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	174.99	5.9	1.3	10.7	5.8	1.1	1.8	-4.6	2.0	0.8	-0.1
18	三嶋大社	94.10	1.4	2.3	0.9	0.6	0.7	-0.4	1.3	0.3	0.9	2.7
19	大社町(大社町別館付近)	160.60	-8.1	-11.5	-3.0	3.3	-8.2	-9.4	-14.8	-8.4	-10.6	-14.3
20	大社町(三嶋大社東側)	200.55	-9.1	-11.0	-11.2	-12.4	-7.4	-11.1	-25.3	-15.4	-16.4	-14.1
21	南本町(社会福祉会館付近)	122.34	-6.4	-2.6	-3.9	-3.8	0.6	-5.7	-2.7	-4.6	-4.6	-5.6
22	市役所	168.70	37.9	37.8	43.1	43.4	39.0	27.4	-14.0	-15.2	-20.6	-43.0
23	大社町・東本町	118.85	-1.2	0.1	0.3	-1.2	-0.5	2.1	-2.8	0.1	-3.6	-3.3
24	南本町・緑町(中央病院付近)	160.48	-2.3	8.9	5.3	-5.7	7.1	4.9	4.0	6.9	-6.5	3.3
25	中田町(佐野美術館付近)	103.39	2.8	-0.6	0.1	-2.1	5.9	-1.4	0.2	5.7	1.3	2.1
26	南田町(消防署付近)	178.55	-0.6	-0.3	0.4	2.0	-0.2	1.8	-1.0	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	2.1	3.1	-0.3	0.4	1.5	2.0	1.3	3.3	1.2
28	東本町(エコセンター付近)	119.43	0.0	9.0	-0.3	-0.2	-0.2	10.4	1.4	2.3	-0.9	0.2
29	富田町(南小中学校付近)	153.17	1.9	-2.1	-0.1	0.7	1.4	-3.4	-2.5	-1.8	1.4	0.0
30	青木・藤代町	131.33	1.1	0.6	0.6	0.5	-0.6	-0.7	0.9	1.3	0.9	0.5
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	218.44	-0.4	3.6	0.8	-1.3	0.9	-4.4	-0.3	-3.5	-2.3	3.6
32	南二日町広場	153.79	-16.2	-13.5	-31.4	-15.8	-17.3	36.8	36.2	41.9	30.0	29.4
33	南二日町駅東側	119.59	3.9	-8.9	0.1	-5.6	-7.4	14.3	-0.2	-11.5	11.2	1.1
34	三島田町駅北側	154.18	3.9	0.5	-0.5	-3.4	2.4	0.9	-7.1	2.2	2.6	2.8
35	東本町南側	169.41	-10.9	0.4	1.3	-16.6	-0.9	-13.1	-4.4	-2.7	-11.6	4.5
	エリア全体	-	1.60	1.30	1.31	1.17	0.93	0.57	0.47	1.54	0.35	0.12

表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 参考

休日		平均滞在時間(分)	シナリオ0との差分									
番号	名称		シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5	シナリオ6	シナリオ7	シナリオ8	シナリオ9	シナリオ10
1	三島駅	116.64	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	119.62	-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	124.38	-2.7	3.7	-1.3	1.9	-1.3	0.2	-2.0	-3.6	-0.4	3.8
4	楽寿園	113.16	22.9	6.5	0.0	3.7	30.5	2.9	9.0	7.4	-11.6	30.5
5	ゆうゆうホール	95.76	61.3	-0.2	-5.2	0.8	34.6	-0.7	-7.4	19.6	8.5	16.9
6	芝本町・泉町	189.89	17.7	37.3	86.8	10.3	-3.0	10.1	-18.5	-32.6	-12.2	13.5
7	白滝公園	243.16	-32.4	-18.5	-2.1	154.6	-46.1	-8.1	-62.7	-35.1	-4.7	124.9
8	大宮町(生涯学習センター付近)	171.64	8.5	13.1	-27.3	-30.4	-31.1	-45.5	-12.3	10.1	7.7	-30.8
9	芝本町・中央町	163.87	-25.0	2.1	15.4	3.9	58.0	-15.1	-5.7	0.8	14.9	33.6
10	三島駅再開発エリア	128.27	-8.7	-11.7	-13.5	-13.1	-13.8	-12.8	-5.6	-2.5	-0.7	6.2
11	大宮町(順天堂大学付近)	183.50	21.1	-9.7	16.2	-9.9	4.1	-8.4	-18.0	-13.9	29.8	28.1
12	大宮町(三島屠師の館付近)	147.74	-0.2	-0.3	-11.3	-1.4	-0.2	-2.5	-3.5	-2.6	-0.2	-0.2
13	三島広小路駅西側	158.80	-30.4	-45.7	-44.3	-22.3	-10.5	-24.3	-18.7	-30.6	-16.8	-19.2
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	123.12	-8.2	-7.2	28.7	-1.5	-0.4	1.6	15.9	14.8	12.4	0.4
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	113.10	13.0	-3.9	8.2	-2.7	-1.5	-2.9	35.2	0.2	0.0	12.5
16	中央町(中央別館付近)	135.37	-7.4	12.1	7.2	-11.4	12.8	14.7	-16.2	19.7	-7.6	6.0
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	180.41	-15.6	8.5	-16.6	-23.2	33.2	-2.2	-20.6	-15.8	-15.6	-13.2
18	三嶋大社	85.14	7.7	-9.8	-11.1	-5.5	-5.9	-15.4	9.9	-11.3	-7.9	-8.1
19	大社町(大社町別館付近)	79.18	0.8	0.7	14.6	8.9	2.1	0.8	0.6	14.6	8.9	2.1
20	大社町(三嶋大社東側)	109.73	3.7	7.7	13.5	3.4	6.2	1.8	7.8	-6.2	4.3	-0.7
21	南本町(社会福祉会館付近)	151.42	-6.2	-5.8	-3.1	-8.9	-5.4	-6.2	-6.4	-3.1	-10.5	-0.7
22	市役所	85.84	15.5	15.6	15.6	15.6	15.6	-5.7	-	-2.1	-3.8	-0.5
23	大社町・東本町	125.43	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
24	南本町・緑町(中央病院付近)	102.22	0.1	3.5	0.2	-0.6	0.9	-1.4	2.5	-1.7	-1.1	-0.1
25	中田町(佐野美術館付近)	116.76	3.5	1.0	0.4	-2.9	-2.0	-2.9	-3.8	1.2	-4.0	-2.9
26	南田町(消防署付近)	106.46	1.5	1.8	0.3	0.1	1.7	0.1	1.5	2.3	1.2	0.6
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	103.59	0.9	0.4	3.5	0.0	1.4	-1.0	1.5	-0.4	-0.2	4.1
28	東本町(エコセンター付近)	104.03	-1.1	-1.6	-5.0	-0.3	-2.4	2.3	28.6	-2.4	-3.3	-1.5
29	富田町(南小中学校付近)	113.61	-3.4	-6.3	-9.2	-2.9	-7.6	-9.4	-4.1	-6.3	-13.1	8.6
30	青木・藤代町	108.35	-1.2	-5.2	-0.6	-1.8	-4.4	4.2	-2.3	17.1	9.0	-8.4
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	141.86	-3.5	16.7	24.4	36.0	33.3	55.4	25.7	69.8	80.4	1.1
32	南二日町広場	147.66	-29.9	-26.0	-14.1	8.3	-22.5	-15.9	-2.1	8.9	-7.6	-24.8
33	南二日町駅東側	154.42	24.7	-4.9	-0.2	-1.1	-11.7	17.4	-30.9	43.4	123.8	43.6
34	三島田町駅北側	127.02	-2.6	-8.2	25.3	28.0	-4.8	-10.3	44.1	-27.3	-8.8	4.1
35	東本町南側	220.48	-20.3	-40.7	-27.9	-41.9	26.0	-12.3	-34.9	-4.6	-35.1	39.2
	エリア全体	-	-2.63	-2.37	-0.19	-1.37	1.58	-2.05	0.42	-1.20	-0.86	0.87

・考察

表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 [676, 353]	0	0	±0	±0	±0 [394, 563]	0	0	±0	±0
S1	新庁舎を北田町に整備	無し	+15,226 (+2.3%)	16	18	▲2	+1.60 (96秒)	+2,241 (+0.6%)	17	17	±0	▲2.63 (▲158秒)
S2		住宅	+20,193 (+3.0%)	19	16	+3	+1.30 (78秒)	+3,312 (+0.8%)	19	16	+3	▲2.37 (▲142秒)
S3		商業	+18,399 (+2.7%)	18	17	+1	+1.31 (79秒)	+6,992 (+1.8%)	21	14	+7	▲0.19 (▲11秒)
S4		観光	+17,920 (+2.6%)	24	11	+13	+1.17 (70秒)	+11,372 (+2.9%)	20	15	+5	▲1.37 (▲82秒)
S5		公共	+16,249 (+2.4%)	21	14	+7	+0.93 (56秒)	+1,396 (+0.4%)	17	18	▲1	+1.58 (95秒)
S6	新庁舎を南二日町に整備	無し	+13,694 (+2.0%)	22	13	+9	+0.57 (34秒)	▲1,544 (▲0.4%)	21	13	+8	▲2.05 (▲123秒)
S7		住宅	+31,118 (+4.6%)	26	9	+17	+0.47 (28秒)	+3,051 (+0.8%)	25	10	+15	+0.42 (25秒)
S8		商業	+22,445 (+3.3%)	23	12	+11	+1.54 (92秒)	+11,502 (+2.9%)	21	14	+7	▲1.20 (▲72秒)
S9		観光	+23,780 (+3.5%)	21	14	+7	+0.35 (21秒)	+14,722 (+3.7%)	20	15	+5	▲0.86 (▲52秒)
S10		公共	+18,433 (+2.7%)	19	16	+3	+0.12 (7秒)	+2,606 (+0.7%)	24	11	+13	+0.87 (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

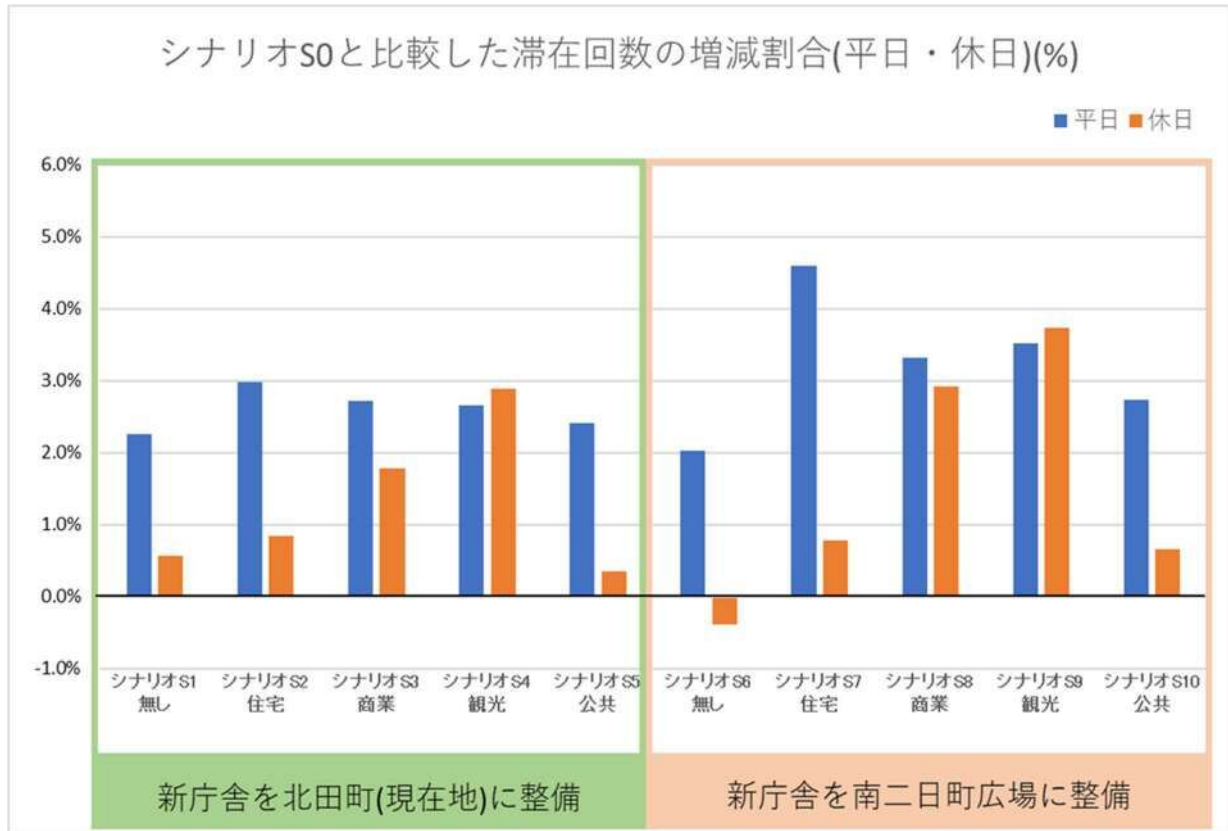
※オレンジ色の着色部分は滞在回数および、滞在ゾーン増減の上位3位の値

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、現状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日間でおよそ67万6千回、休日11日間でおよそ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

歴史的背景

敷地の変遷

・北田町（現在地）

江戸幕府ができる少し前の天正 18 年頃（1590）に徳川家康の要地となったことで北田町に三島代官所が設立されました。その後、宝暦の頃（1760 年前後）に三島代官所は廃止され、葦山代官の陣屋として出張所のような施設となり、代官業務の一部が継続されました。また、幕末の頃（1860 年前後）には、江川代官が組織した農兵の調練場の一つが置かれていました。

大政奉還によって江戸幕府が終焉し、明治政府が管理するころには、現在地は荒地となっていました。明治 12 年に三島宿内の有志の寄附によって小学校が作られました。その後、時期は不明ですが、二代目の庁舎が中央町から移転し、明治 37 年に再び中央町に移転するまでの間は、小学校と庁舎が併設されていたとも考えられます。

昭和 5 年には、小学校が北伊豆震災で被害を受けたことから、現在の東小学校に移り、南本町（現在の社会福祉会館付近）にあった町役場が、昭和 7 年にこの北田町に移転され、昭和 35 年に建て替えられて現在に至ります。

三島学校校舎



現在も本庁舎敷地内にある農兵調練場石碑



出典：三島市郷土資料館 編集発行「みしま町」、「きたうえ村」、「にしきだ村」、「なかざと村」

・南二日町広場

大正 8 年に三島商業学校（現三島南高校）が設置され、平成 13 年の高校の移転に伴い、現在の広場が設置されました。

三島南高校校舎



現在の南二日町広場



出典：文化財年報、市ホームページ

発掘調査の必要性

両候補地とも歴史ある場所となっており、敷地内に文化財が埋まっている可能性があるため、埋蔵文化財の調査対象範囲となっています。工事着手前に発掘調査が必要となり、その結果により、新庁舎整備の工期に影響を及ぼす可能性があります。

- ・北田町（現在地）

遺跡名：三島代官所跡

時代：江戸時代～明治・大正・昭和

- ・南二日町広場

遺跡名：二日町遺跡

時代：弥生～奈良・平安時代

土地の所有者

それぞれの候補地において、最良と考えている案は下記となります。

・北田町

下記の黄色い部分が現状の市の土地となりますが、市の土地だけでは必要な駐車場台数の確保が困難であるため、下記の青色部分の私有地の買収が必要となります。土地の所有者との交渉については、整備地が定まらないと条件提示が出来ないため、確定したものではありません。



・南二日町広場

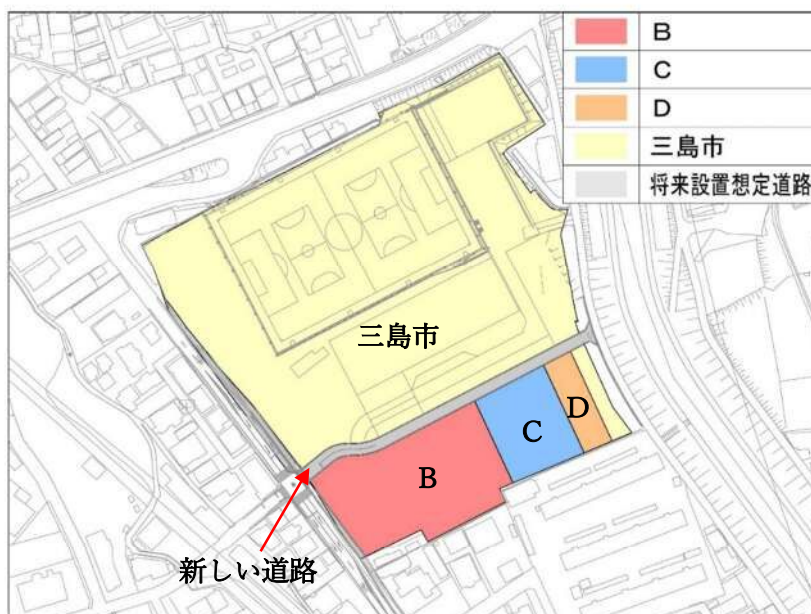
下記の B, C, D の部分が現在の借地となります。



土地開発公社：地方自治体が必要とする土地を先行的に取得する目的で設立された公社のこと。
 現在土地開発公社が所有している土地は工事着手前には市の土地となる。

今回の計画では、庁舎敷地を借地としないために、図のように、新たに整備する道路の南側に借地部分相当の敷地を設け交換していただくことを考えています。

交換した敷地は、職員駐車場として利用することを検討しており、グラウンド敷地や庁舎敷地としての借地は解消されますので、現状よりも市の負担が大幅に軽減されるものと考えます。(借地料の支払いを公費から駐車場を使用する職員へ移行することを検討します。)



環境への配慮

・太陽光などの再生可能エネルギーの導入

太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、北田町(現在地)で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ており、南二日町広場では、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が、基本構想の段階では具体的な配置計画が定まっていないため、詳細な検討については今後の基本計画以降に行うことととしています。

・ライフサイクルCO2の算定

建築物が生涯にわたり排出するCO2については、建築物の設計及び資材製造、建築を行う「建設時」、建物が使用される「運用時」、また、修繕、更新、解体を行う「修繕時」に大きく分類され、それぞれの段階でCO2が排出されます。これら各段階で排出されるCO2を合計したものをライフサイクルCO2(以下、LCCO2)とといいます。

LCCO2については、建物の環境性能を評価し格付けする手法の一つである「CASSBEE」(建築環境総合性能評価システム)により算定することができますが、設計を行っていない基本構想策定段階で算定できる概算LCCO2では、検証項目において配置計画ごとに違いが生じなかったため、算定結果はいずれも同じ値となります。

このことから、それぞれの配置計画を比較する資料とはなりませんでしたが、新庁舎整備事業を通じて排出されるLCCO2は、次の結果となります。

概算LCCO2の算定

工程	LCCO2 排出量 (kg-CO ₂ /年 m ²)	割合
建設時	14.00	17%
運用時	52.64	64%
修繕時	16.21	18%
合計	82.85	100%

CO2の排出量は運用時が全体の64%を占めており、LCCO2への影響は建物の運用時によるものが大きいことがわかります。

図 LCCO2算定の各段階

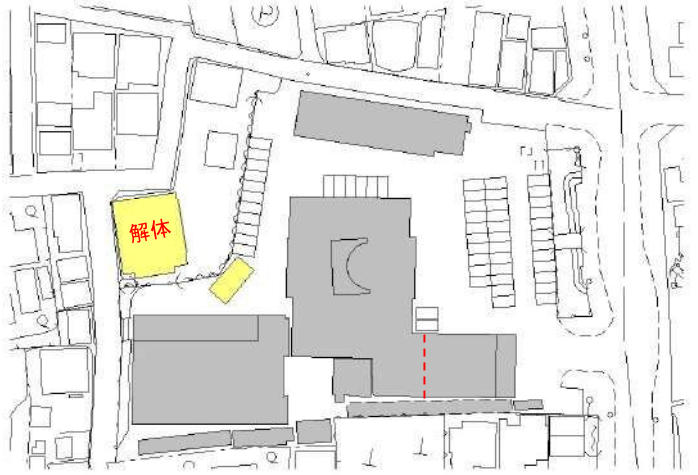
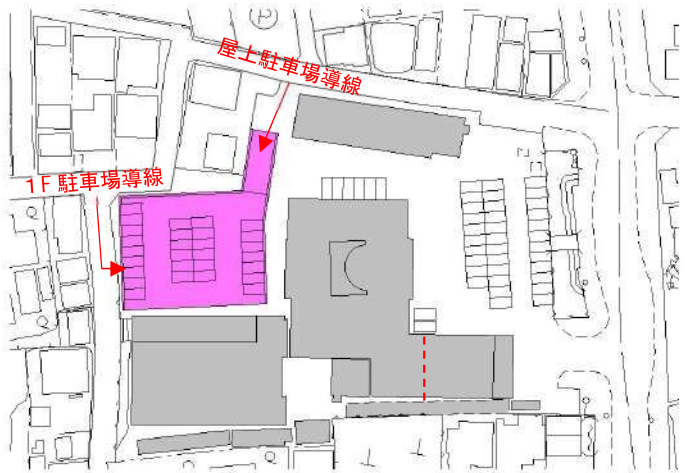


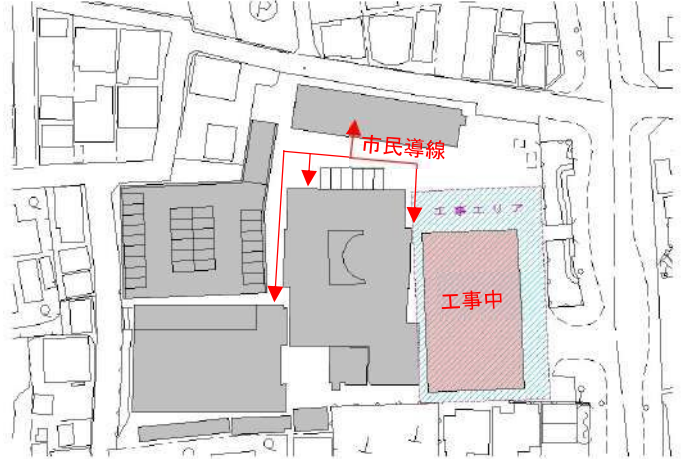
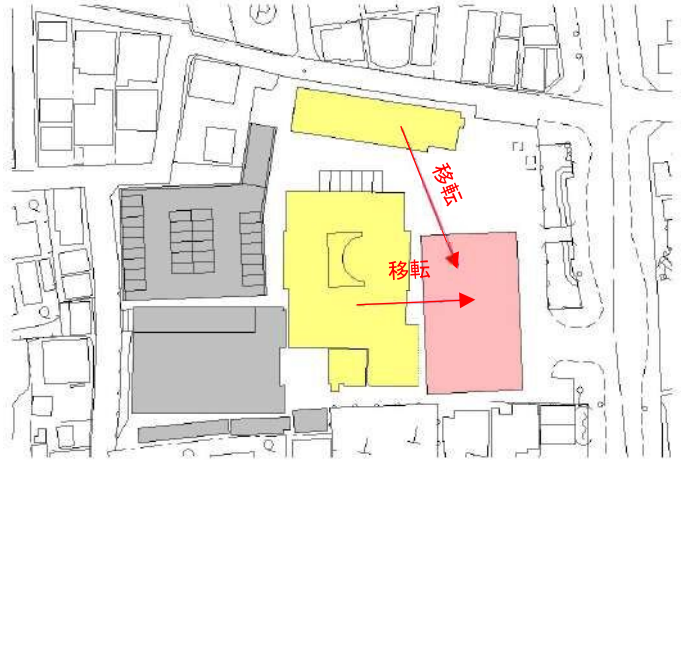
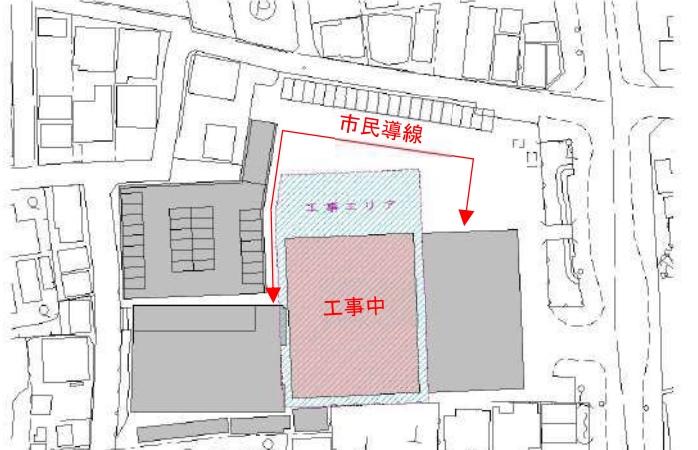
運用時の CO2 の排出量を削減するには、太陽光などの再生可能エネルギーの導入が効果的と考えます。これら設備は一般的に、屋上や余剰敷地等に設置されることが多いため、敷地面積の広い南二日町での配置計画の方が比較的効果があるものと考えられますが、設計を行っていない基本構想策定の現段階では、検証項目である、建物の外皮性能や利用する再生可能エネルギー、設備システムの効率化などの項目に具体的数値を入力することができないため、概算段階における算定では差はありませんでした。

工程表

・北田町（現在地）での整備手順は次のとおりとなります。

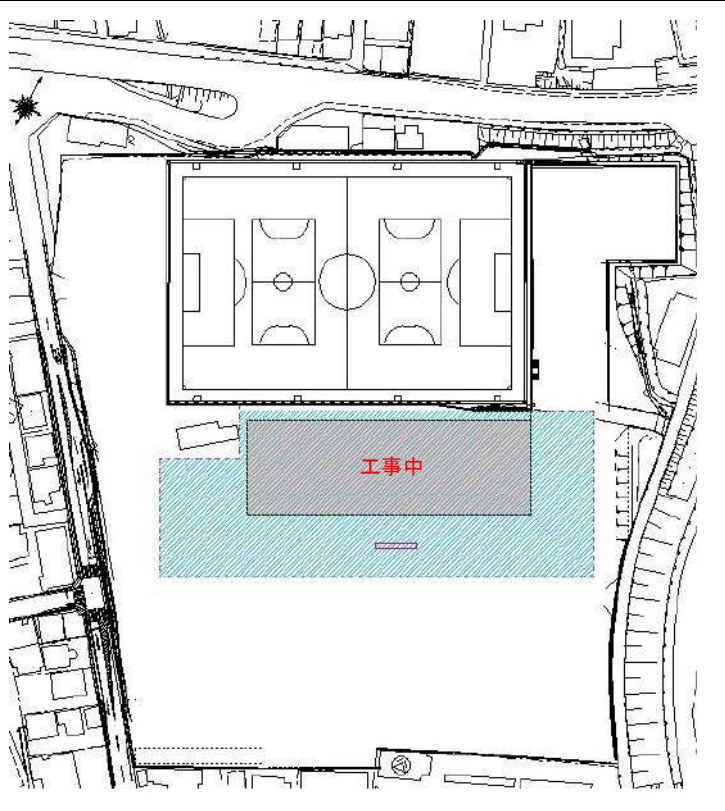
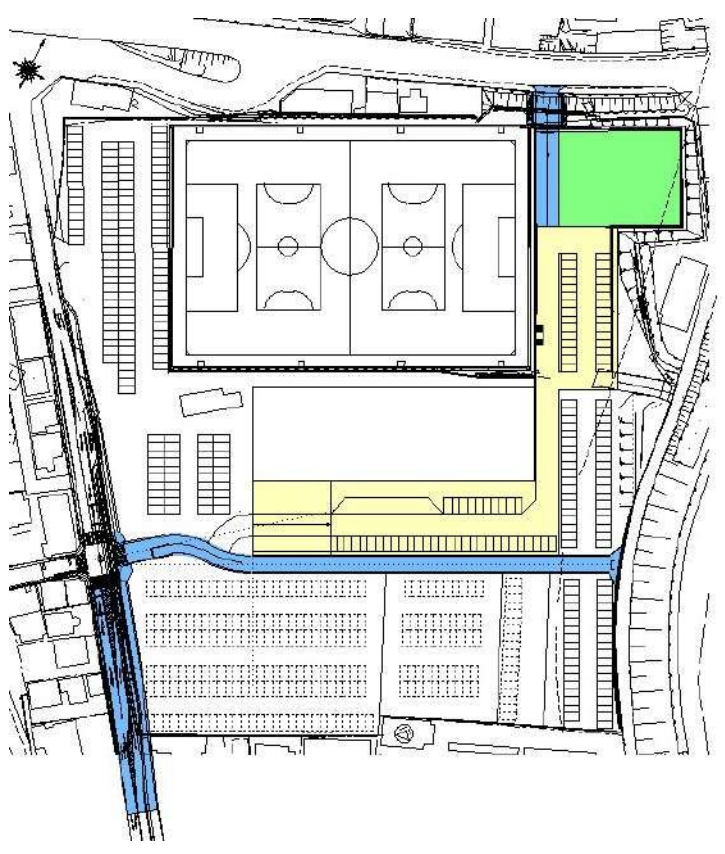
<p>0 現況</p>	<p>①本館 ②西館 ③情報センター ④屋外倉庫 ⑤消防団詰所</p>	
<p>1 仮設庁舎整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・情報センター1階部分を改修して居室化します。 ・西館北側駐車場部分に仮設庁舎を増築します。 	
<p>2 執務室仮移転</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・改修した情報センター1階部分及び、新たに設けた西館北側駐車場部分仮設庁舎に執務室の一部を仮移転します。(市民課は本庁内の他課と入れ替え、仮設部分には、来庁者の少ない部署を配置するなど、ローテーションが必要となります。) ・消防団詰所を敷地外に移転します。 ・議場を外部に仮移転します。 	

<p>3 屋外倉庫等解体</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外倉庫等を外部に仮移転し解体します。 ・立体駐車場の敷地の一部を西側市道レベルに合わせて一部を切り下げ、のり面部分に擁壁を整備します。 	
<p>4 駐車場整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立体駐車場の一部を先行整備し、工事中に不足する来庁者駐車場の確保に備えます。 <p>1F 36台 屋上 28台 計 64台</p>	
<p>5 議会棟等解体</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・議会棟、駐輪場を解体します。 	

<p>6 東棟整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議会棟跡地部分に東棟を整備します。 <p>7 階建て 約 5,900 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事エリアは必要に応じて変更します。 <p>※混雑や御不便に御理解、御協力をお願いします。</p>	
<p>7 本館等解体</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本館及び情報センター機能を東棟に移転し建物を解体します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎機能を維持しながらの移転は大変難しく、備品や OA システムなども新たに用意しなければ引越は、相当困難になるものと想定されます。 <p>※部分的な休館等も視野に入れなければならないと考えています。</p>	
<p>8 西棟整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本館跡地部分に西棟を整備します。 <p>7 階建て 約 7,300 m²</p> <p>※混雑や御不便に御理解、御協力をお願いします。</p>	

<p>9 西館・倉庫・駐輪場等解体</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・西館を新たに整備した西棟に移転し西館・西館南側倉庫・駐輪場等を解体します。 ・切り下げによる段差敷地部分に擁壁を整備します。 													
<p>10 駐車場整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・残り部分の駐車場を整備します。 <p>先行整備部分を含めて</p> <table border="0"> <tr> <td>立体部分</td> <td>1F</td> <td>81台</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋上</td> <td>83台</td> </tr> <tr> <td>平置き</td> <td></td> <td>76台</td> </tr> <tr> <td></td> <td>計</td> <td>240台</td> </tr> </table>	立体部分	1F	81台		屋上	83台	平置き		76台		計	240台	
立体部分	1F	81台												
	屋上	83台												
平置き		76台												
	計	240台												
<p>11 完成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・全てを引っ越し事業完了 <p>新庁舎</p> <table border="0"> <tr> <td>7階建て</td> <td>13,234㎡</td> </tr> <tr> <td>1階部分</td> <td>約2,000㎡</td> </tr> </table> <p>立体駐車場</p> <table border="0"> <tr> <td>平屋建て</td> <td>約2,000㎡</td> </tr> <tr> <td>(1階2層)</td> <td></td> </tr> </table>	7階建て	13,234㎡	1階部分	約2,000㎡	平屋建て	約2,000㎡	(1階2層)						
7階建て	13,234㎡													
1階部分	約2,000㎡													
平屋建て	約2,000㎡													
(1階2層)														

・南二日町広場での整備手順は次のとおりとなります。

<p>1 庁舎整備</p>	<p>・多目的グラウンド北側に庁舎を整備します。</p>	
<p>2 外構等整備</p>	<p>・外構整備、道路整備、グラウンドゴルフ場（人工芝）、マウンドアップ等を行います。</p>	

3 完成

・全てを引っ越し事業完了

新庁舎

5階建て 13,234㎡

1階部分 約2,700㎡

