

## 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"><li>・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。</li><li>・市民交流や子育て支援の場を作り易い。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
南二日町広場	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
中央町別館	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
大社町別館	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・施設が比較的新しいことから再利用の可能性がある。</li><li>・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。</li></ul>
高齢者いきがいセンター	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
西地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>

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、まちなかりノバージ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。

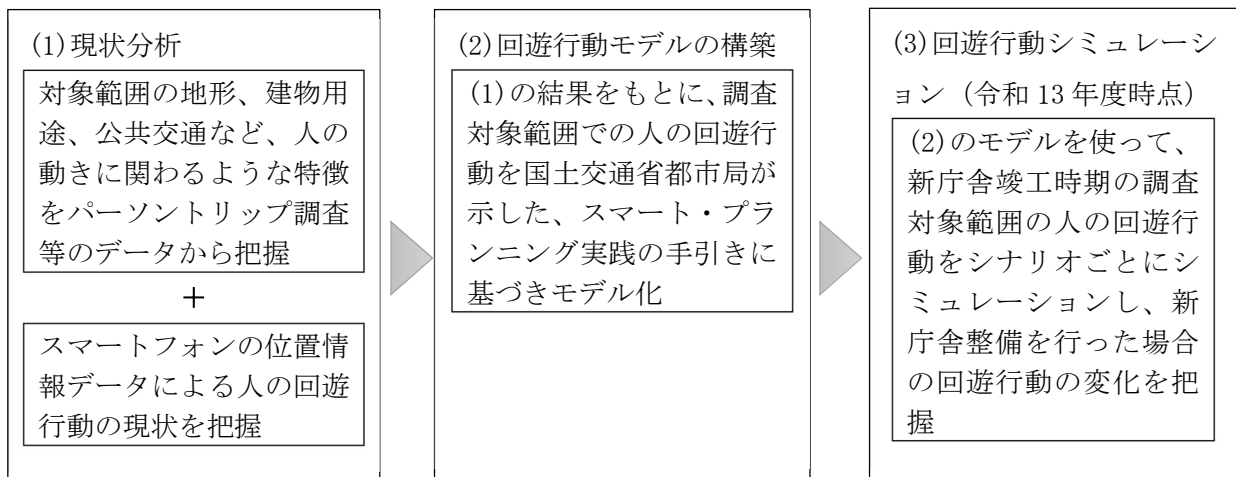
表2 想定導入用途別の反映上の条件

	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。

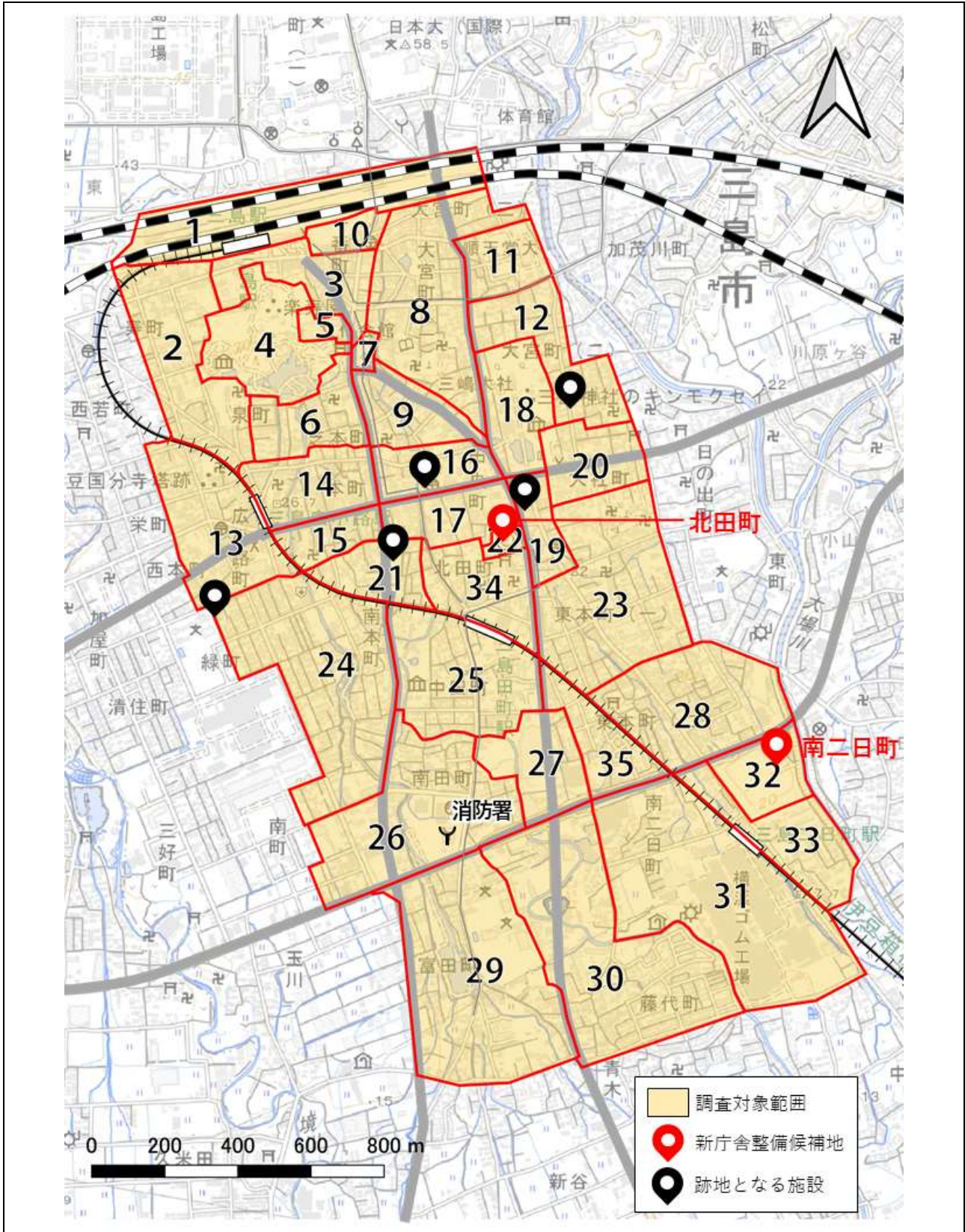
現状の分析については、新型コロナウイルス感染症の影響をできるだけ排除して、より一般的な人の日常行動を把握するため、2019年1月から2022年11月までのおよそ4年分のビッグデータ（Location AI Platform®の人口統計データを使用）を分析し、これを基に、平均的でより新しいデータの取得が可能となる2021年の12月前半と2022年10月前半の計32日分の詳細な人流データを採用して実施しました。

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

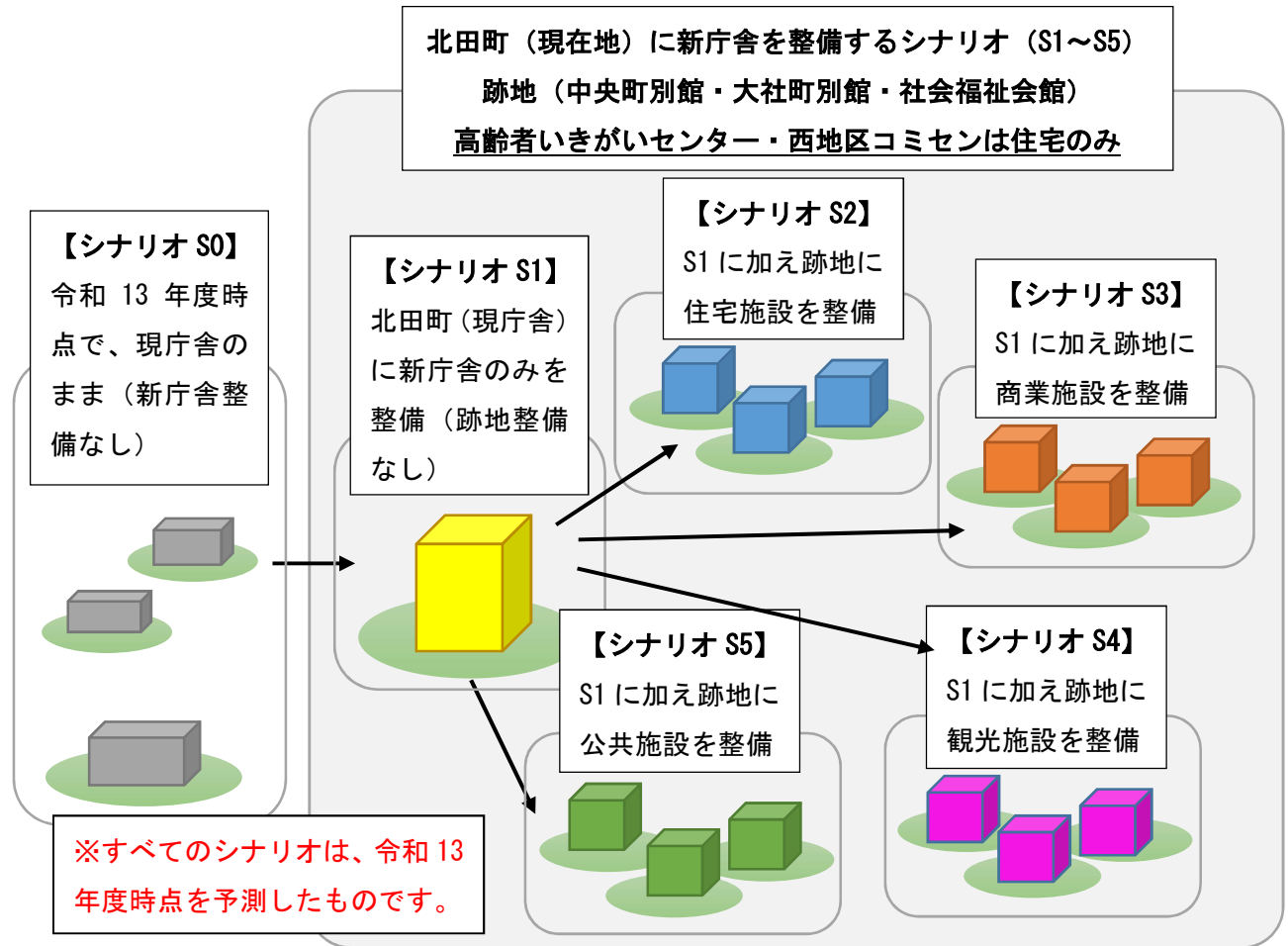
調査対象範囲は、まちなかりノベーション推進計画区域を中心に、庁舎整備候補地や跡地等となる敷地、三島駅南口東街区再開発事業用地を含めて設定し、この範囲を35ゾーンに区分して、現状分析した期間と同期間となる、平日の21日間、休日の11日間に分けて、滞在回数増減と平均滞在時間増減、滞在増減エリアについての分析を行いました。



・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。

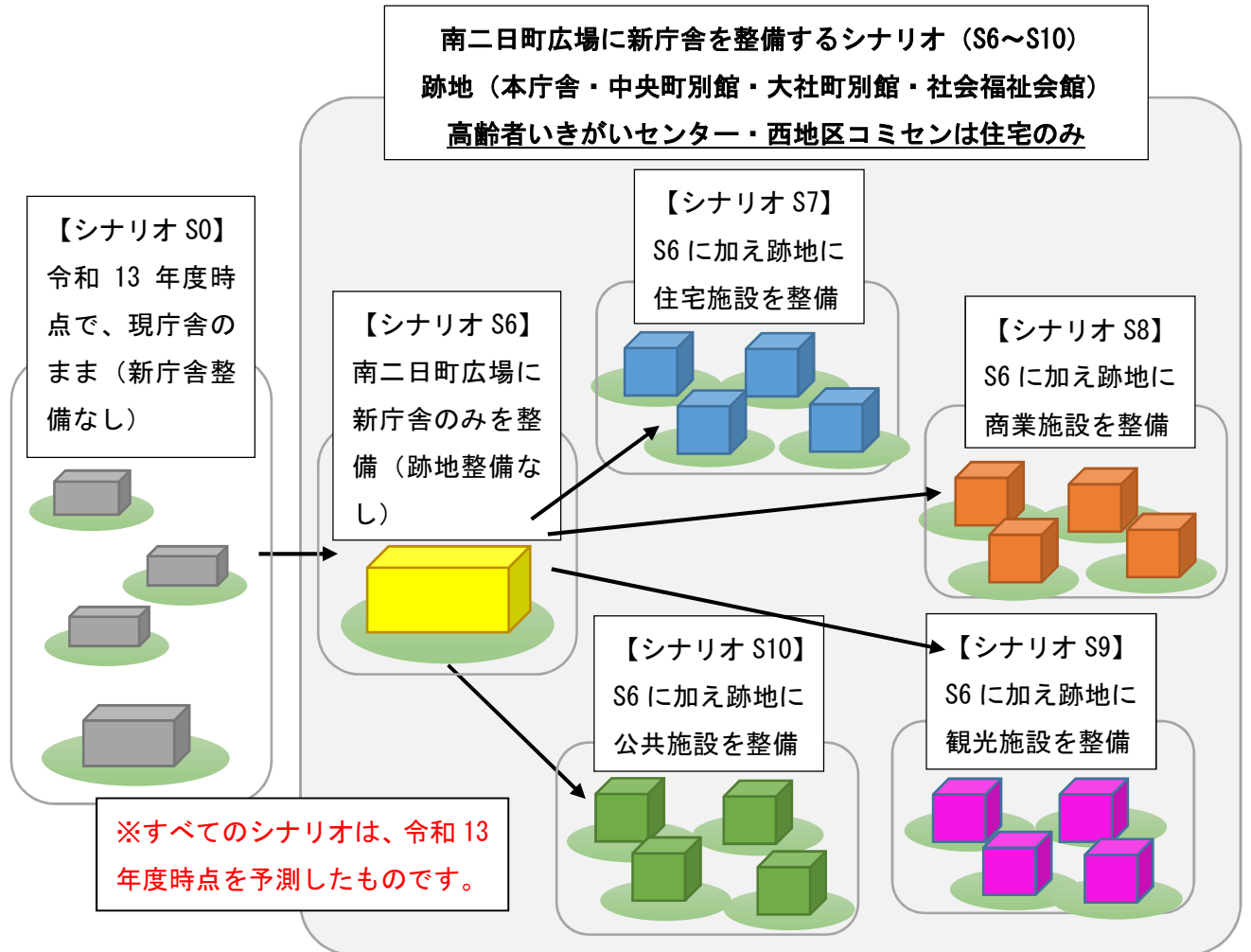
新庁舎を北田町（現在地）として、跡地と設定する中央町別館、大社町別館、社会福祉会館の整備をしないシナリオをS1として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS2、商業施設とするシナリオをS3、観光施設とするシナリオをS4、公共施設とするシナリオをS5とします。



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"> <li>・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)</li> <li>・三島駅南口東街区再開発事業の完了による影響を反映</li> </ul>						

・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。

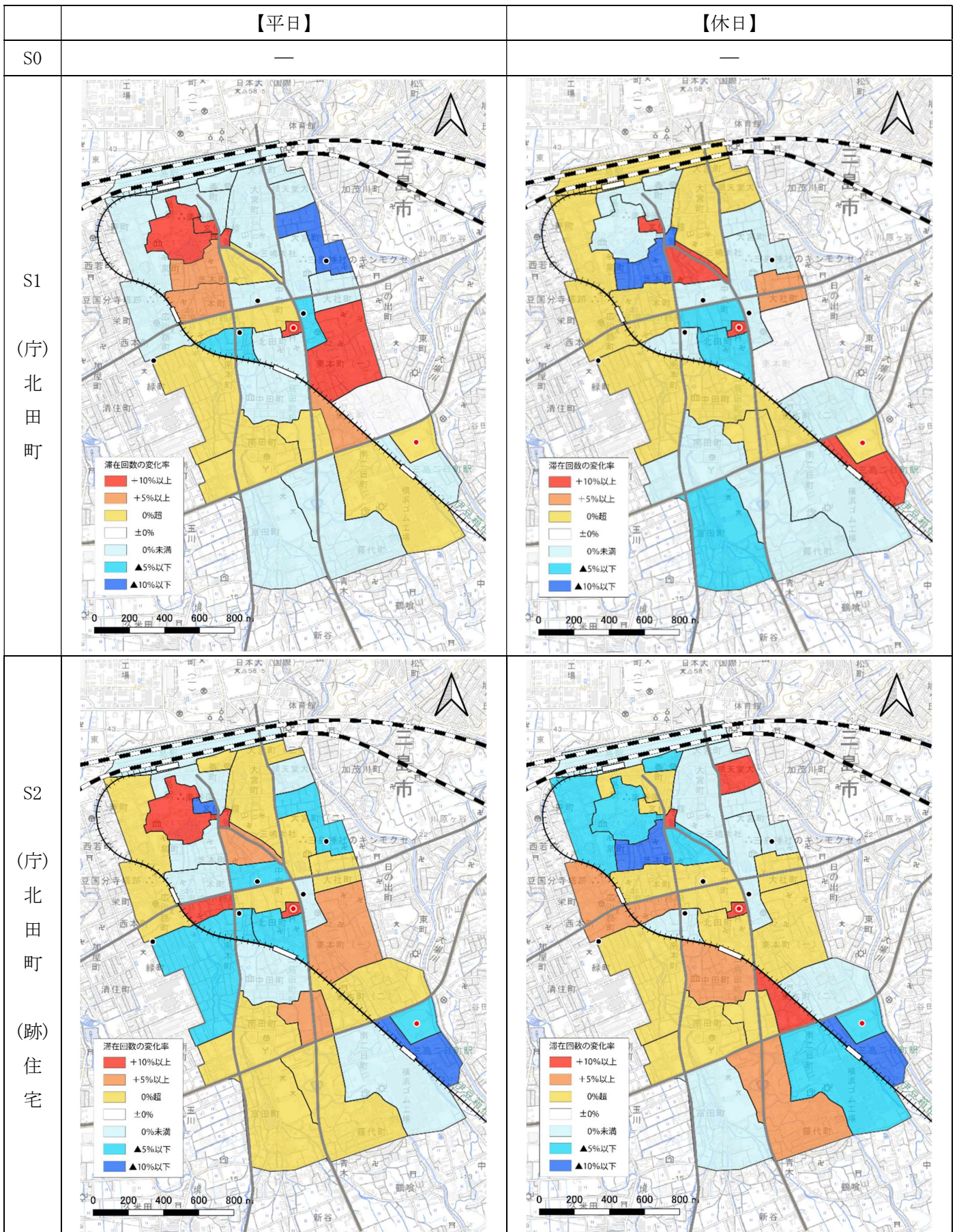
表3 【平日(21日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

平日		シナリオ0との差分											
番号	名称	回数	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%	

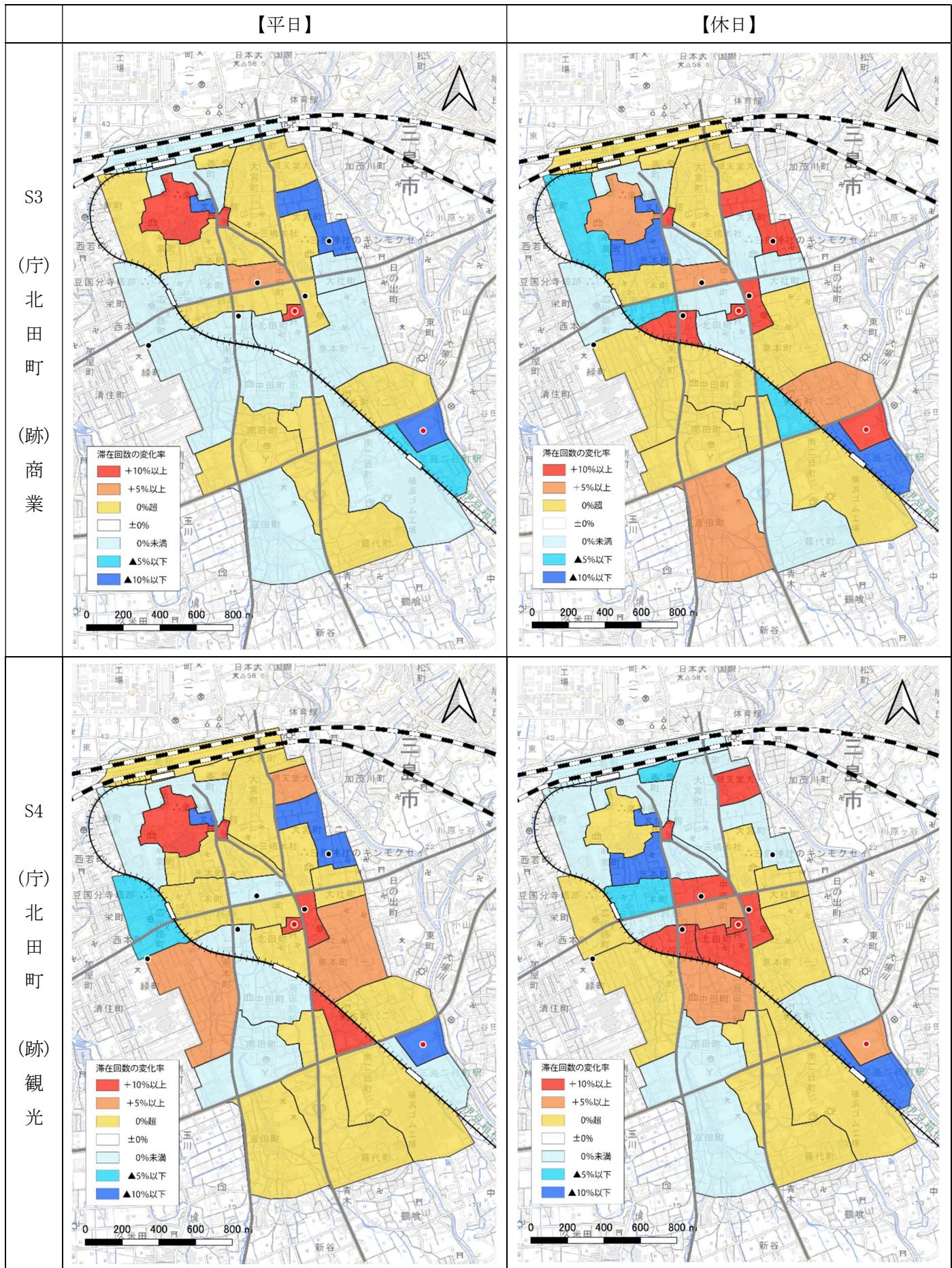
表4 【休日(11日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

休日		シナリオ0との差分											
番号	名称	回数	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)	15,867	-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。



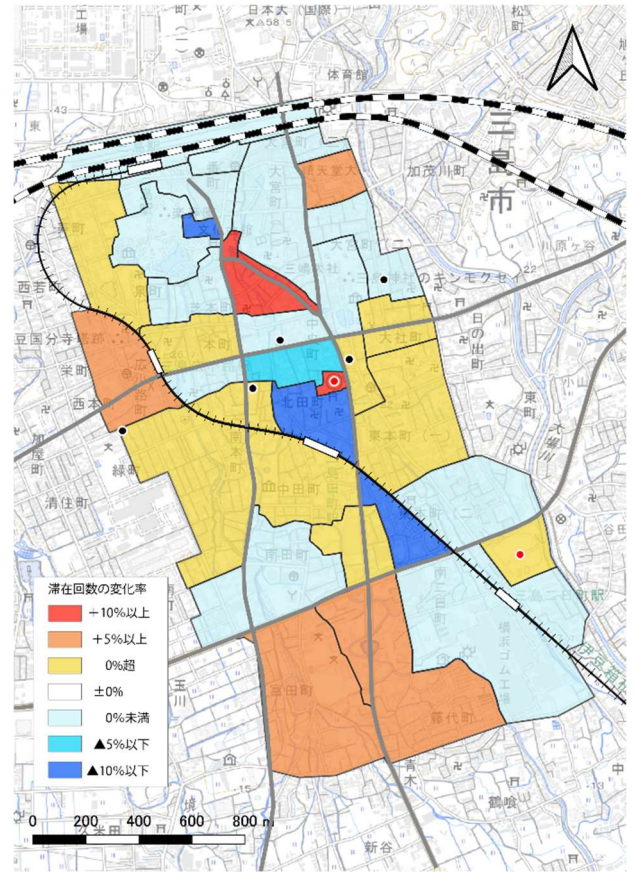
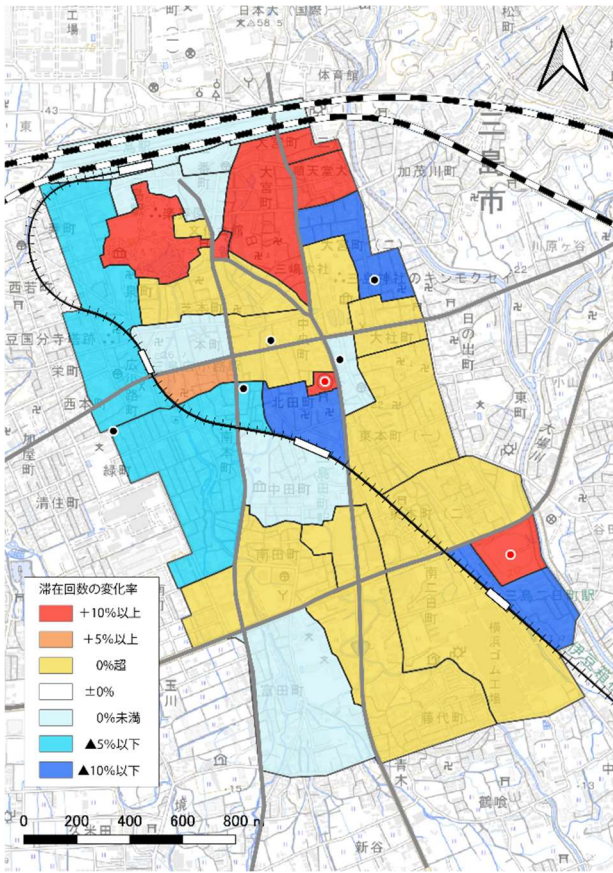




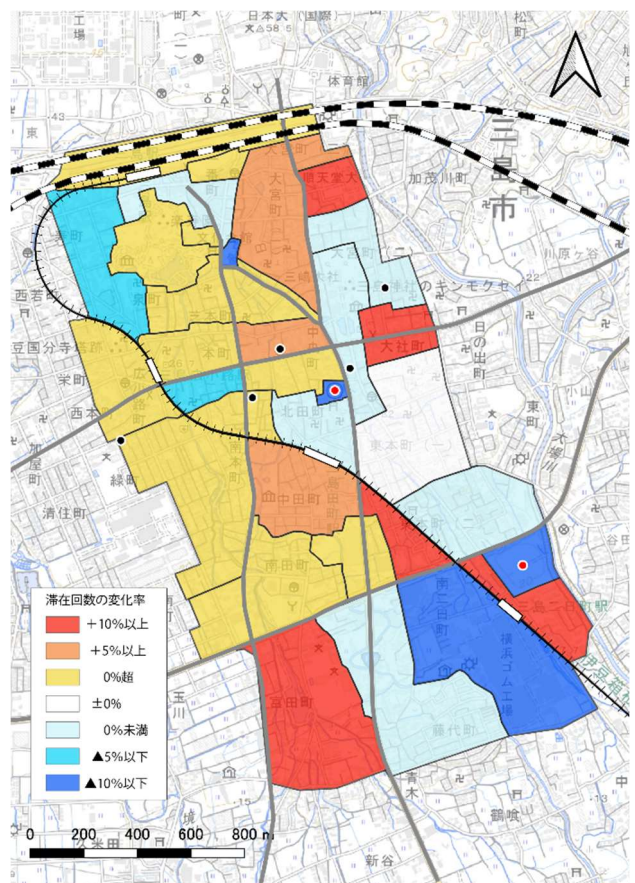
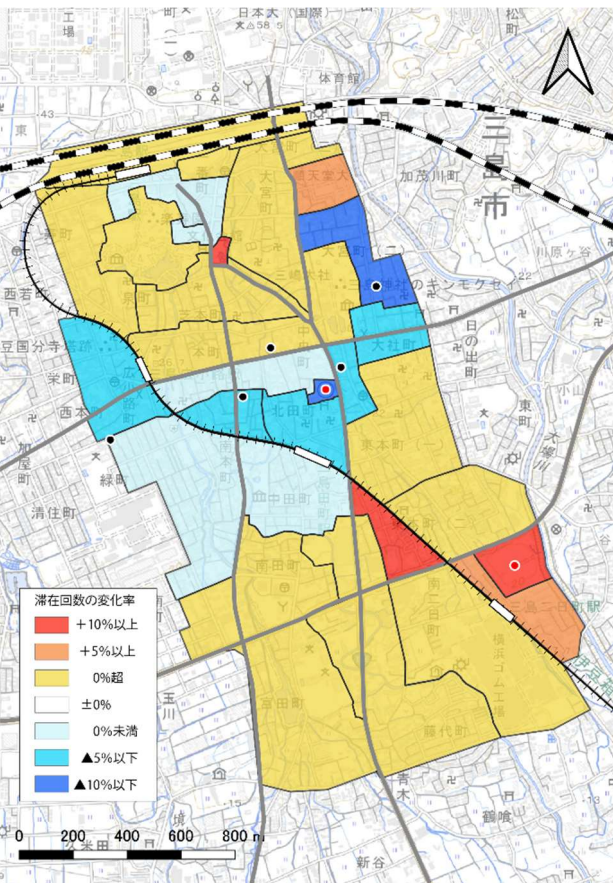
【平日】

【休日】

S5  
(庁)北田町  
(跡)公共



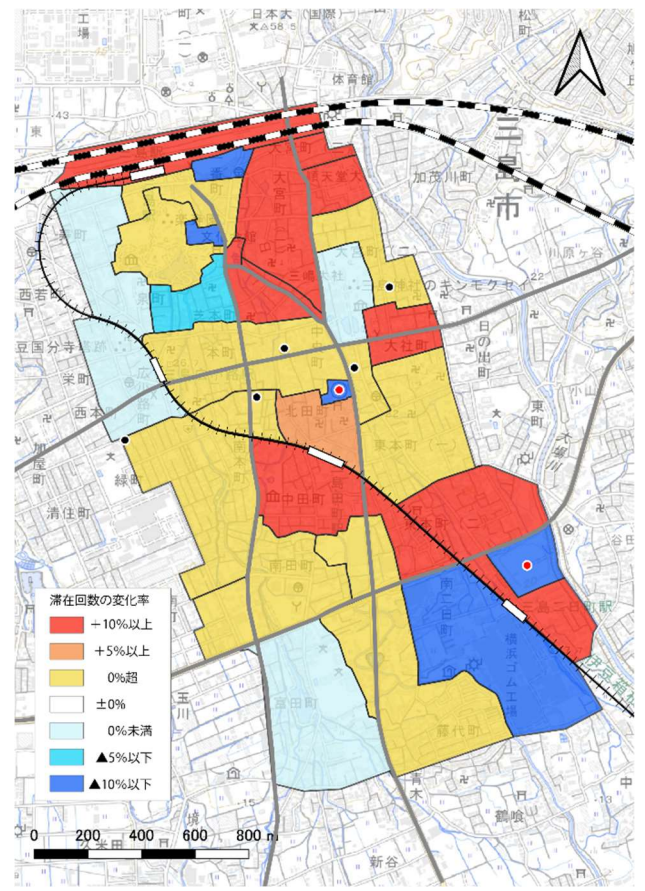
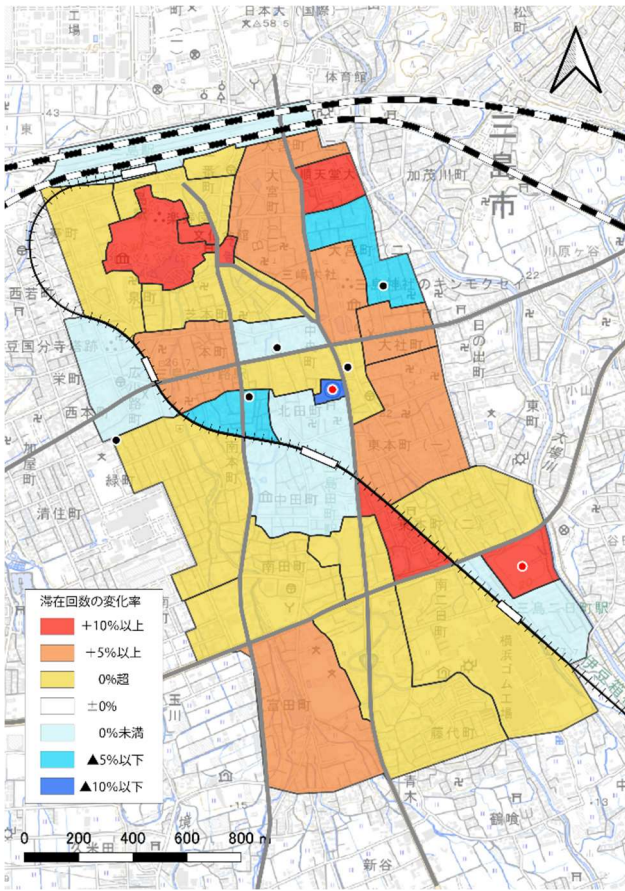
S6  
(庁)南二日町



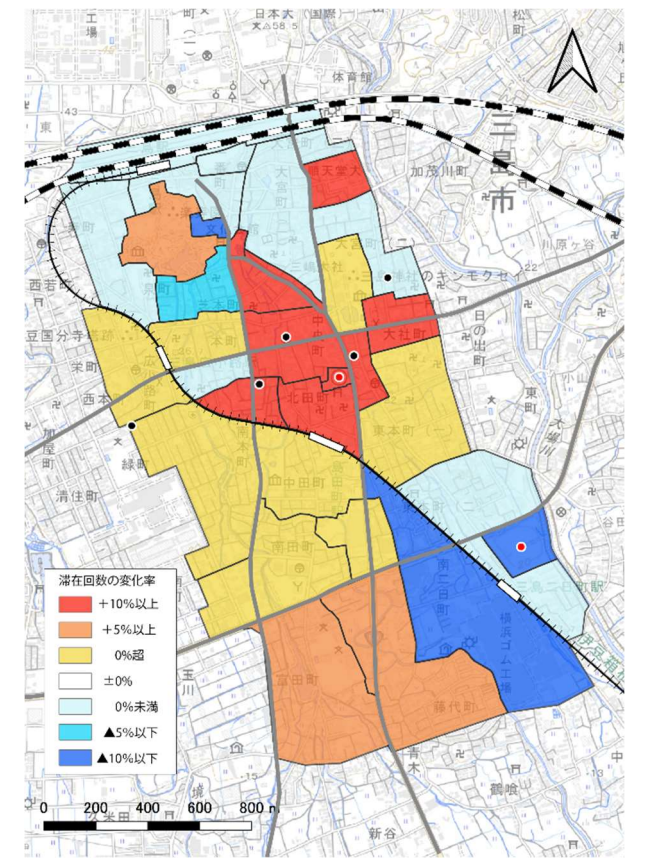
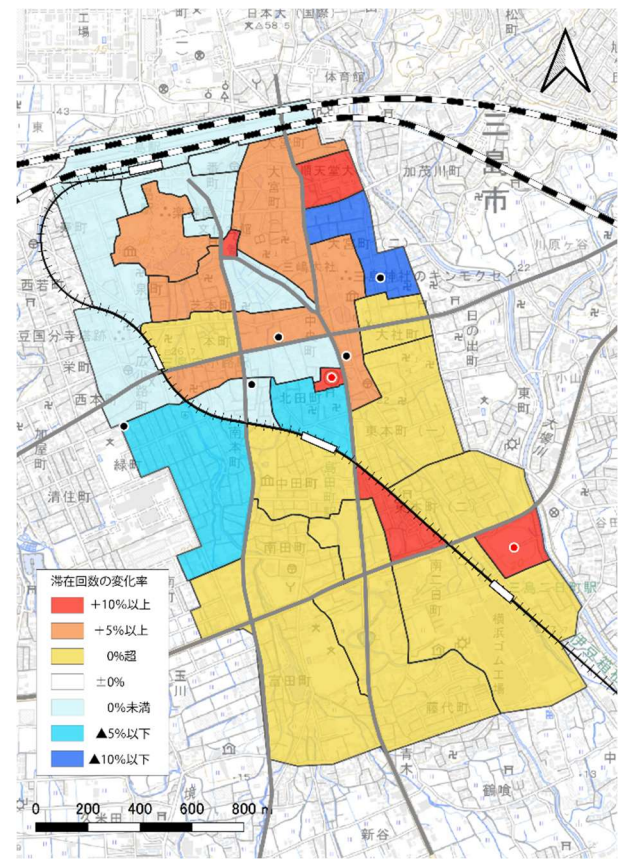
【平日】

【休日】

S7  
(庁)南二日町  
(跡)住宅



S8  
(庁)南二日町  
(跡)商業



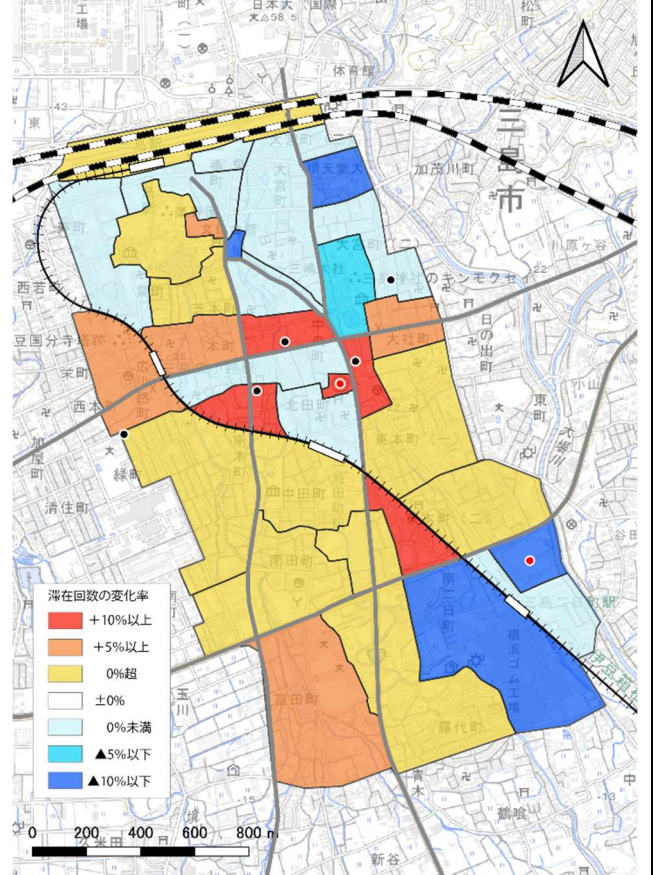
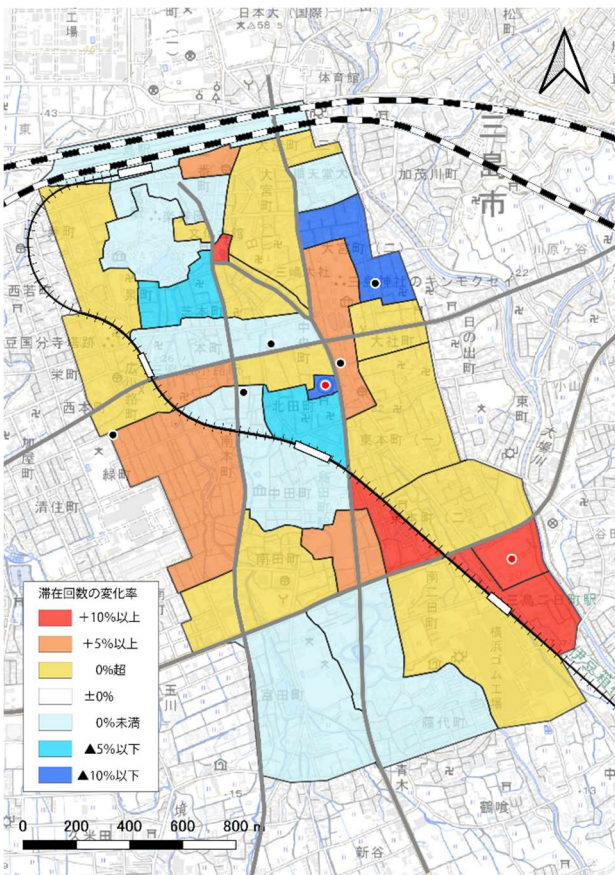
【平日】

【休日】

S9

(庁)南二日町

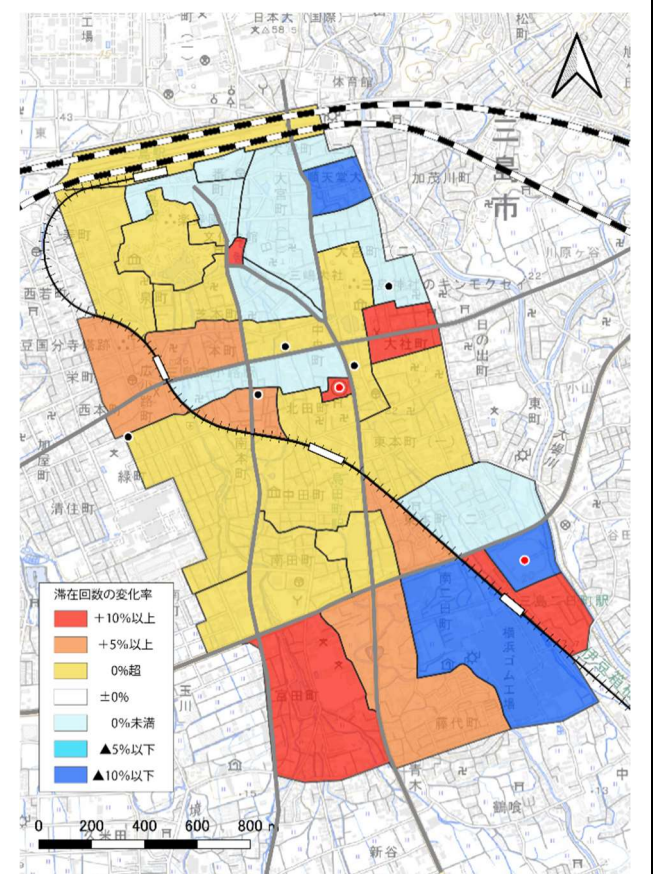
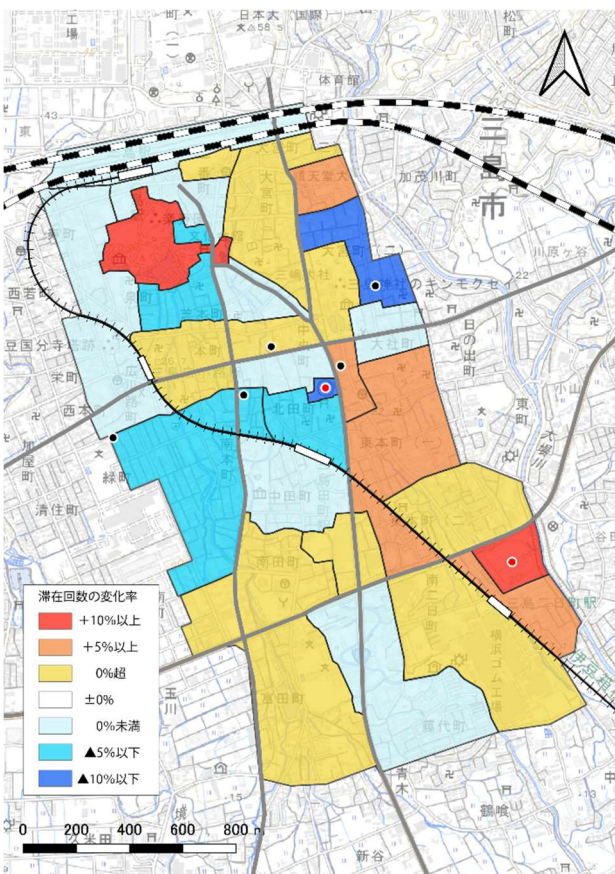
(跡)観光



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

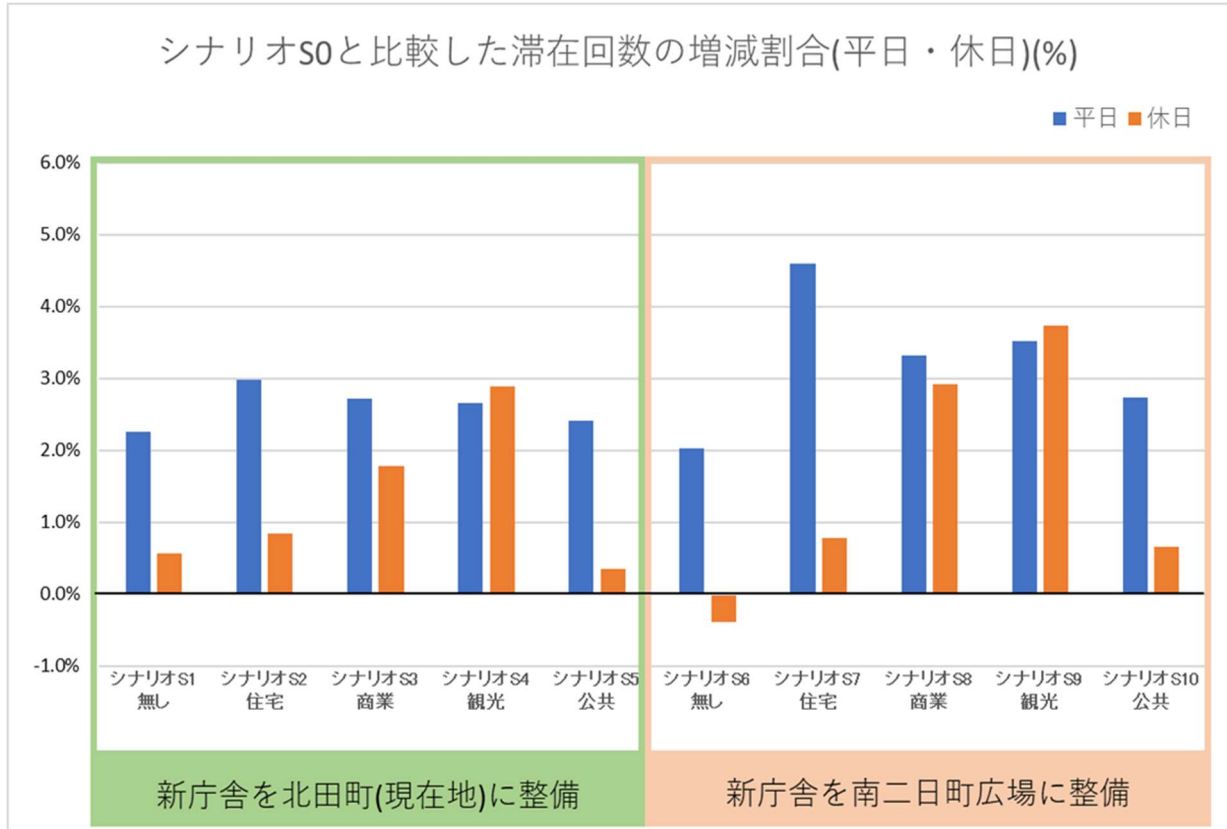
※オレンジ色の着色部分は滞在回数および、滞在ゾーン増減の上位3位の値

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