

新庁舎整備推進特別部会としての整備地選定

1. 整備地選定の結果

部会の総意として、新庁舎整備地は「南二日町広場」に優位性がある。

2. 選定に至る経緯

参考資料 1

検討状況について

平成27年度～令和5年度

平成27年度から令和5年度までに実施した検討内容をまとめた。

上記についてパブリックコメントを実施した。

参考資料 2

市民アンケート調査

令和6年5月15日～6月5日

市民1万人に北田町(現在地)と南二日町広場のどちらがふさわしいかお聞きするアンケート調査

有効回答数6,191票、

北田町(現在地)：38.3%、南二日町広場：61.3%、どちらでもない：0.4%

参考資料 3

職員アンケート調査

令和6年7月10日～7月17日

職員として働く立場からの要望を把握するためのアンケート調査

回答数925票、関心が高い項目

①災害への対策：70.2%、②配置計画や間取り：53.8%、

③適切な整備費：47.0%

新庁舎整備推進特別部会

開催	内容	結果
第1回 令和6年7月3日	<ul style="list-style-type: none">新庁舎整備に向けた市民アンケート調査の結果についてこれまでの新庁舎整備の検討内容について新庁舎整備に伴う跡地の活用について整備地案の決定スケジュールについて整備地案の選定について	これまでの検討状況や市民アンケート調査の結果を踏まえた上で、整備地を選定するために必要な判断材料の洗い出しや、今後のスケジュールについての確認を行った。 また、次回までに職員アンケート調査を実施することとした。
第2回 令和6年7月24日	<ul style="list-style-type: none">新庁舎整備の各資料についての質問に対する回答職員アンケート結果の報告整備地案の選定について	整備地を選定するための資料の確認を行い、特別部会としてどのような手法を用いて結論を導き出すかの確認を行った。
第3回 令和6年8月8日	<ul style="list-style-type: none">整備地案の選定について 「候補地の比較検討結果のまとめ」 別紙1 「南二日町を整備地とした場合の懸念事項」 別紙2	市民アンケート調査で使用した資料をもとに、費用面や防災面などの各項目にて、北田町(現在地)と南二日町広場のどちらが整備地として優位性があるかの、比較検討を行った。また、市民アンケート調査の結果を尊重し、南二日町広場が整備地となった場合の懸念事項についての確認を行った。その結果、 特別部会としての整備地の選定は「南二日町広場」とする結論に至った。 これらの検討内容を踏まえ、総合戦略特別部会に報告をしたうえで、市としての新庁舎整備地の選定について部長会議に付議することとした。

候補地の比較検討結果のまとめ

北田町（現在地）と南二日町広場について、これまでの検証を踏まえ以下の通りまとめた。

No.	項目	北田町(現在地)	南二日町広場
1	費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎が複数棟になることや仮設庁舎、立体駐車場の整備が要因となり、概算事業費が南二日町広場案よりも上回る。 ・ 別途経費としている引っ越しやOA機器の配線作業が複数回に及ぶことから、南二日町広場案よりも上回ることが想定される。 ・ 庁舎が複数棟となることや駐車場の立体化などが要因となり、ライフサイクルコストが南二日町広場案よりも上回る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧下田街道と国道1号からのアクセス道路やグラウンドゴルフ場の整備、かさ上げによる浸水対策等が必要になるが、建物が1棟建てで、仮設庁舎や立体駐車場が不要になることから、概算事業費やライフサイクルコストは、北田町（現在地）を下回る。 ・ 別途経費としている引っ越しやOA機器の配線作業が建物の建設に合わせて、1回で済むことから、北田町（現在地）案よりもコストの縮減が図れる。 ・ 土地の交換を行うことで、借地料の縮減が期待できる。
2	防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の受援体制における活動拠点を機能的に配置することが難しいため、複数の施設に配置しなければならないと想定される。 ・ 地震による建物倒壊や火災が発生した場合、密集度が比較的高い地域であることから、災害対応に影響を及ぼす可能性が危惧される。 ・ 過去に現庁舎の周辺で液状化の被害があったとの記録もあることから、対策の検討が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の受援体制における活動拠点の多くを機能的に配置することが可能となる。 ・ 最大浸水想定（俗にいう千年に1回程度の降雨規模）により、大場川の右岸側（南二日町広場付近）で溢水が発生した場合に備え、想定される浸水高さ以上に敷地をかさ上げた上で、国道1号から直接出入りできる車路等を設けるとともに、建物機械室等は上層階に配置することで浸水への対応ができる。 ・ 現在有しているデータから地表面での液状化対策は不要と判断しているが、盛り土工法によるかさ上げにより、さらなる地盤の強化が見込まれる。

No.	項目	北田町(現在地)	南二日町広場
3	利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかに近く良好な立地条件ではあるが、敷地規模から機能性に懸念がある。 ・市民から要望のあるコンビニエンスストアなどの便利施設を併設する場合には、建築が可能な延べ床面積から実現できる規模は限定的となる。 ・敷地面積から仮設庁舎の規模縮減を図るために新庁舎は高層化し、複数棟に分割して建設することが求められる。分割した庁舎は、部署の配置や人の流れが複雑となり、市民等の利便性の確保が難しくなる。 ・現庁舎の機能を維持しながらの工事は、工事期間中の駐車場の確保が困難となることから、数年にわたる周辺民間駐車場の活用等の検討が必要となる。また、騒音などで事務に支障をきたす恐れもある。 ・工事期間中は、敷地規模や工事手順から、長期間にわたって安全性と利便性の確保を両立させることが難しい。 ・令和3年度に新庁舎の供用を開始した全国53自治体に対するアンケート調査では当市の検討案と類似する事例が無いこと、さらには、地元ゼネコンを対象としたサウンディング型市場調査においても、部分的に解体や建設を繰り返すことを懸念する意見が多く寄せられている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・南二日町広場案は十分な敷地面積があるため、北田町(現在地)の整備において懸念される駐車場の平面での確保といった事項は概ね解消される。 ・ワンフロアの床面積を広くとることが可能になるため、窓口業務のワンストップ化など、市民の利便性の向上を図ることが出来る。 ・敷地面積から、便利施設の整備など、多くの市民ニーズへの対応も可能であり、将来の多様な変化にも柔軟に対応ができる。 ・交通アクセスは、バス路線の見直しを図ることで利便性を確保することができる。また、電車や自家用車での来庁者には、三島二日町駅や国道1号に近接していることから、良好な立地条件と考える。
4	跡地の活用 (まちづくりの観点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ビッグデータを活用した跡地等のシミュレーションにおいては、民間活力の導入により、観光施設や商業施設、居住施設等を整備することにより、一層の賑わいの創出が期待できるとの結果になっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ビッグデータを活用した跡地等のシミュレーションにおいては、民間活力の導入により、観光施設や商業施設、居住施設等を整備することにより、一層の賑わいの創出が期待できるとの結果になっている。また、北田町(現在地)も跡地になるので、より一層の賑わいの創出が期待できる。なお、周辺地域の活性化においても、需要の広がり期待できると分析をしている。 ・跡地等の活用については、多くの市民から、まちなかの活性化に利用すべきとの意見をいただいていることから、賑わい創出の拠点的な役割を担う施設となるように検討を進める。 ・立地適正化計画においては、賑わいと交流の創出を図るための中心拠点エリア内に位置づけられていることから、北田町(現在地)と同様に適地であると捉えている。
5	歴史的 背景	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性に優れた敷地であるとともに、歴史的に庁舎のほか、代官所、農兵の訓練場、小学校などに利用されてきた場所として親しまれている。 ・今後もその歴史的価値を留める対応が必要と考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・旧三島町の南部に位置し、県立三島南高等学校が立地していた敷地である。

No.	項目	北田町(現在地)	南二日町広場
6	土地の 所有状況	<ul style="list-style-type: none"> ・全て市有地ではあるが、敷地が手狭であることから、拡張が必要になった場合には、周辺敷地を取得または借用することになる。しかし、周辺の状況から拡張規模は限定的と捉えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設を整備するために取得した経緯があるが、一部がスポーツ施設用地として借地となっている。 ・配置計画等を工夫して、庁舎部分には基本的に借地を含めない。
7	環境への 配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・消費エネルギー軽減と合わせて、太陽光などの再生可能エネルギーの導入を検討していかなければならないが、機器の設置が可能となる屋上や余剰空間などは比較的手狭である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光などの再生可能エネルギーに関して、屋上面積が広くとれることや余剰敷地を有効活用することで、より多くの機器の設置が見込めるため、効果的な運用が期待できる。

南二日町広場を整備地とした場合の懸念事項

市民アンケート調査の結果を尊重し、南二日町広場が整備地となった際の懸念事項として、市民アンケート調査の自由意見欄より、北田町を選んだ理由、南二日町広場を選ばなかった理由をそれぞれ抜粋し、市としての考え方をまとめた。

①市民アンケート調査にて市民が北田町(現在地)を選んだ理由

No.	項目	理由 (市民アンケート自由意見欄より抜粋)	市としての考え方
1	費用		
2	防災	有事の際、市街地に災害拠点があった方が便利のため。	災害拠点としては、南二日町広場の方が広いスペースが確保できる。また北田町は延焼危険度が高いとされているため、有事の際は影響を受ける可能性がある。
3	利便性	三島駅から近く、歩いて行けるため。	自主運行バスを南二日町広場まで行く経路に変更し利便性を確保する。
		市街地に近く、ついでに買い物や食事が出来るため。	南二日町広場周辺には商業施設が少ないことは事実であるが、職員を対象とした飲食店などは増加することが想定される。
		まちなかにあり、車が無くても行きやすいため。	住んでいる場所などにより、各個人の行きやすさは異なると考える。
		立体駐車場があると便利のため。	北田町案の立体駐車場は2層式で1階部分にしか屋根は出来ず、その1階部分は導線上、公用車を駐車する計画としているため、雨天の際における市民の利便性は変わらないと考える。また、どちらの候補地においても玄関付近には、雨に濡れないような屋根付きの駐車場スペースを数台設置する計画としている。なお、駐車しやすいかを考慮すると、平面駐車場の方が利便性が高いと考える。
		歩いて横移動よりエレベーターで縦移動の方が楽なため。	関連部署はなるべくワンフロアに配置するなどして、移動が少なくなるようにしたいと考えている。

No.	項目	理由 (市民アンケート自由意見欄より抜粋)	市としての考え方
4	跡地の活用	移転した場合、まちなかが衰退する恐れがあるため。	跡地等活用のシミュレーションを行った結果、公共よりも民間の施設の方がまちなかの賑わいに繋がるとの結果がでていいる。新庁舎は南二日町に移転し、北田町の跡地を中央町別館や社会福祉会館の跡地と併せて有効活用した方がまちなかの賑わいに繋がると考える。具体的な活用方法については、整備地案が決定した後、早急に本格的な検討を開始し、さらなるまちなかの賑わい創出を図る。
5	歴史的 背景	慣れ親しんだ場所であるため。	江戸時代の宿場をはじめ、それ以前より三嶋大社を中心としてこの地域が三島にとって拠点となってきたことは周知の事実である。しかしながら交通や通信の発達など時代の変遷とともに公共施設に関する考え方も変化していることから、将来的な様々なニーズを勘案するなかで場所を選定するのが適当と考える。なお、移転することになれば、この場所の歴史的意義が失われないような工夫をしたい。
		代官所等の歴史がある場所であるため。	
6	土地の 所有状況		
7	環境への 配慮		
8	工事期間	仮設庁舎を南二日町広場に建てれば工期が短縮できるため。	現在の北田町案は仮設庁舎の規模を極力減らし、事業費を削減する計画としているが、南二日町広場に本庁舎機能と同等規模の仮設庁舎をつくる場合、数億円の増額が見込まれる。

No.	項目	理由 (市民アンケート自由意見欄より抜粋)	市としての考え方
9	その他	三嶋大社から近いため。	その通りであるが、庁舎に近い必要性は、必ずしもないと考える。
		場所が分かりやすいため。	現庁舎に慣れ親しんでいる方については、そのような思いがあることを理解するが、南二日町広場も国道1号と旧下田街道の結節点であり、特にわかりにくい場所とは考えていない。
		人口分布の中心が理想であるため。	国勢調査による人口重心は新町橋付近であり、北田町(現在地)も南二日町広場も人口重心からの距離はそれほど変わらない。
		コンパクトシティを目指すなら現在地のため。	立地適正化計画は公共交通でつなぐ「三島市版の拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指すために策定した計画であり、その中で、中心拠点は「誰もが利用できる公共施設や商業ゾーンを拠点内に形成し、ふれあいと賑わいの創出を支援する」という考え方のもと、エリア設定されており、南二日町広場は中心拠点のエリア内にある。
		7階建て2棟の方がシンボルとなるため。	北田町周辺においては、7階建て以上の建物が点在していることから、シンボルになるほどの規模ではないと考える。
		市職員に店舗を利用していただいているため。	現庁舎に勤務する職員数と来庁者数を合計すると相応の人数が近隣店舗を利用していると理解するが、跡地等を有効活用することで、周辺商店等の利用者増加に寄与できるような施設の配置を考えている。

②市民アンケート調査にて市民が南二日町広場を選ばなかった理由

No.	項目	理由 (市民アンケート自由意見欄より抜粋)	市としての考え方
1	費用	周辺道路や駅の整備費など事業費の増加が懸念されるため。	三島二日町駅交差点を十字路に改良して、敷地内に市道を新設するとともに、旧下田街道に右折レーンを設けること、さらには、国道1号から直接出入りができる進入路の整備を計画しており、直接的な費用として、概算事業費に反映している。その他の周辺道路等の整備については、現時点で概算事業費には反映していないが、今後、必要に応じて整備を検討する。
2	防災	浸水のリスクがあり、かさ上げしても周辺が浸水したら意味が無いため。	浸水リスクについては、想定し得る最大規模の降雨があった場合、約1.4mの浸水が想定されているため、敷地のかさ上げや国道1号へのアクセス整備などの浸水対策を行う計画としている。
		液状化の可能性があるため。	液状化を判定する指標については、主に「建物構造の安全性に関するもの」と「地表面の安全性に関するもの」がある。南二日町広場クラブハウス建設時のボーリングデータのうち「建物構造の安全性に関する指標」を用い、液状化を心配する声を受けている。市の庁舎は重要な役割を担う公共施設であり、北田町、南二日町のどちらに整備した場合でも、地中にある固い地盤まで杭を打つ計画としているため、建物の安全性に問題は無い。なお、「地表面の安全性に関するもの」については、国土交通省の基準において、液状化による「顕著な被害の可能性が低い」との検証結果を得ている。
		軟弱地盤であるため。	

No.	項目	理由 (市民アンケート自由意見欄より抜粋)	市としての考え方
2	防災	災害時の仮設住宅場所や避難場所として残した方が良いため。	現在の防災計画では、南二日町広場は自衛隊の活動拠点として活用するほか、「建設型仮設住宅」を建てる計画となっている。しかし、近年の流れとして、避難した人の居住安定を図るために、早急に住居を確保する必要があることから、空いている共同住宅を借りる「借り上げ型仮設住宅」に方針がシフトしてきている。「借り上げ型仮設住宅」では足りない場合には、人工芝のサッカーグラウンドなどの利用も可能と考えている。
3	利便性	バスで行けない、または乗り換えする可能性があり不便なため。	自主運行バスを南二日町広場まで行く経路に変更し利便性を確保する。 三島二日町駅交差点を十字路に改良して、敷地内に市道を新設するとともに、旧下田街道に右折レーンを設けること、さらには、国道1号から直接出入りができる進入路の整備を計画している。進入路の整備については、実現に向けて、道路管理者である国土交通省と本格的な協議を進める。また、周辺道路の混雑や危険を回避するために必要な対策も検討する。
		周辺道路の混雑が心配なため。	
		周辺道路や歩道が狭く危険なため。	
		周辺に工場があり大型トラックが多く危険なため。	
4	跡地の活用	移転した場合の北田町の活用方法が不透明なため。	整備地案が定まり次第、速やかに関係団体等との協議を進め、まちなかのさらなる賑わい創出につなげる。 南二日町広場は三島南高校移転後、市の公共施設用地として土地を取得した経緯があるうえ、商業施設を誘致する場合には、相手企業の動向が重要視されることから、相応の準備期間も必要となり、実現の見込みも不透明である。
		南二日町広場に商業施設を誘致したほうが良いため。	
5	歴史的背景		
6	土地の所有状況		
7	環境への配慮		
8	工事期間		

No.	項目	理由 (市民アンケート自由意見欄より抜粋)	市としての考え方
9	その他	子供のためにスポーツ施設は減らすべきでは無いため。	各学校のグラウンド整備を進め、学校が使用しない時間はグラウンドを開放するなど、既存施設をうまく活用して、スポーツする機会が減らない対策を講じるとともに、長伏公園の整備を進めることとしている。
		移転により南二日町広場周辺の地価が上がると困るため。	土地の資産価値が上がることで、メリットがある人もいる。土地の価値が上がり、税金が増える可能性はあるが、激変緩和措置があるため、急激に増加することはない。