

【参考資料1】

## 三島市新庁舎整備に関する検討資料

令和6年7月1日 現在

## 目次

第1章 新庁舎整備の背景について	5
1 これからの公共建築物について	5
2 現庁舎施設の現状と課題	6
3 新庁舎整備の必要性	6
4 公共建築物個別施設計画での位置付け	7
5 庁舎の歴史的背景について	12
(1) 庁舎の変遷について	12
(2) 北田町(現在地)の歴史について	13
第2章 これまでの検討経過について	14
1 市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会調査報告書	17
2 公共施設マネジメント検討委員会提言書	18
3 庁舎に関する市民アンケート調査	19
4 庁舎のあり方を考える市民会議	21
5 市議会報告会における市民からの要望	21
6 新庁舎整備に関する議会内各会派・議員の意見	22
7 新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査	23
8 共創の取り組みについて	24
(1) 庁舎等跡地の有効活用	24
(2) サテライト市役所による窓口サービスの調査研究	25
9 自治体アンケート調査について	27
第3章 基本構想の検討について	30
1 検討体制について	30
(1) 新庁舎整備検討委員会	30
(2) 市民ワークショップ	30
(3) 新庁舎整備庁内検討委員会	30
2 検討経過について	31
(1) 新庁舎整備検討委員会	31
(2) 市民ワークショップ	35
(3) 新庁舎整備庁内検討委員会	40
第4章 新庁舎の基本理念について	42
第5章 新庁舎整備の基本方針について	43
1 整備候補地、整備手法の選定	43
2 庁舎機能の集約化	43
3 他施設の複合化	43
4 将来を見据えた庁舎とまちづくり	44
(1) DX推進への対応	44
(2) 新たな働き方への対応	45

(3) 感染症対策	45
(4) 環境への配慮	45
(5) 施設の可変性	45
(6) 跡地等の有効活用	45
第6章 新庁舎の規模について	46
1 新営一般庁舎面積算定基準による施設規模	46
2 公共建築物個別施設計画における新庁舎の施設規模	50
3 新庁舎の規模	51
第7章 駐車場の規模について	52
1 自動車利用の現状	52
2 駐車場整備の規模	53
第8章 新庁舎に備えるべき機能について	56
第9章 新庁舎の整備候補地について	58
1 候補地の概要	58
2 候補地の各種計画における位置付け	62
(1) 第5次三島市総合計画(2021-2030)	63
(2) 第3次三島市都市計画マスタープラン(2021-2030)	64
(3) 三島市立地適正化計画(2015-2035)	65
第10章 新庁舎の配置計画及び事業費について	66
1 配置計画及び概算事業費	66
2 民間事業との概算事業費の比較	70
第11章 ライフサイクルコストについて	72
第12章 PPP/PFI 事業手法の導入検討について	75
1 PFI 手法の導入検討について	75
(1) 費用総額の比較による評価	75
(2) 算定結果	76
2 PPP 手法の導入検討について	76
(1) DB 方式	76
(2) ECI 方式	77
(3) リース方式	77
第13章 跡地等の有効活用の検証について	78
1 跡地等活用についての市場調査	78
2 スマート・プランニングの実施について	78
(1) スマート・プランニングについて	78
(2) シミュレーションの前提条件	79
(3) シミュレーションの手順	80
(4) 調査対象範囲とシナリオ	81
(5) シミュレーション結果	84

(6) 考察.....	91
第14章 候補地の比較について.....	93
1 新庁舎整備候補地の検証について.....	93
(1) 配置計画の観点.....	93
(2) 概算事業費の観点.....	95
(3) 導入する事業手法の観点.....	96
(4) 利便施設の複合化の規模の観点.....	96
(5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用.....	97
(6) 周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点.....	98
(7) サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性.....	99
(8) 災害時の受援体制の観点.....	99
第15章 第1回パブリック・コメントについて.....	101
第16章 新たな配置計画の検証と整備地の決定.....	102
1 新たな配置計画の策定と検証.....	102
(1) 新たな配置計画.....	102
(2) 概算事業費及びライフサイクルコスト.....	102
(3) 民間事業との概算事業費の比較.....	104
(4) 整備手順.....	105
(5) サウンディング型市場調査による市内ゼネコンからの意見.....	111
(6) 各部署の配置.....	114

## 第1章 新庁舎整備の背景について

### 1 これからの公共建築物について

少子高齢化による社会保障費の増加や税収減により、三島市の財政状況が一層厳しさを増す中、市民の生活基盤、地域コミュニティの拠点などとして昭和40年代から50年代にかけて集中的に整備されてきた公共建築物が、改修や更新（建替え）の時期を迎えており、今後、多額の費用が必要となることを踏まえ、長期的な視点を持ち、財政計画と整合を図りながら、必要な施設を維持保全していくため、「公共施設等総合管理計画」を策定し、公共建築物を含めた公共施設全体の総合的かつ計画的なマネジメントを推進しているところです。

この計画では、公共建築物の延べ面積について、計画期間となる令和31年度までに公共建築物全体の17.3%となる52,683㎡を削減する目標を設定しています。

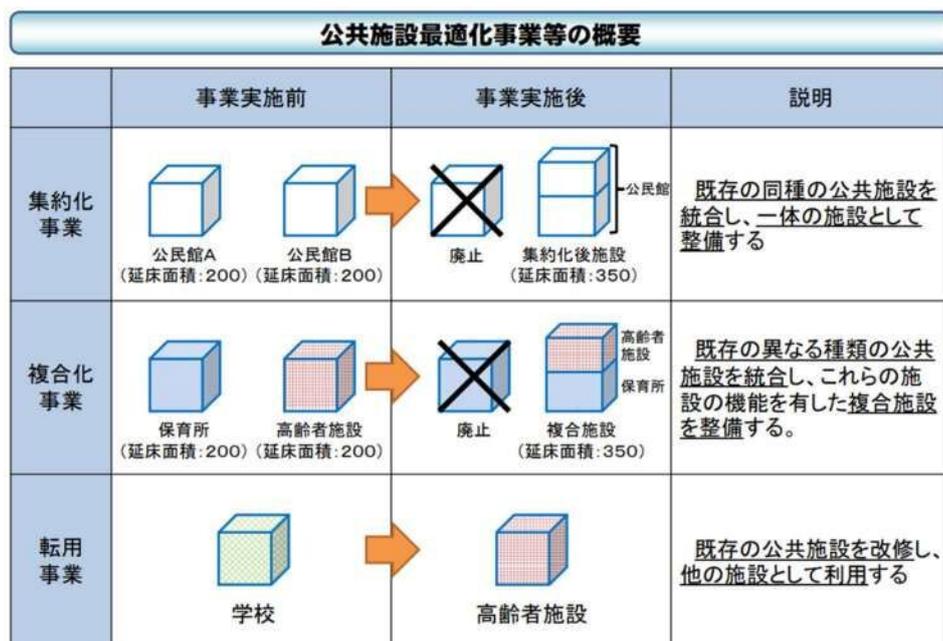
この中で庁舎施設は、機能の集約化や他施設の複合化を進め、延べ床面積を現状よりも削減しながら新たに整備することとしています。

図表 1-1 公共建築物の延べ面積削減目標

年度	面積	削減面積	削減率
基準年度 (H28年度)	304,396㎡		
前期最終年度 (R11年度)	302,659㎡	▲1,737㎡	▲0.6%
中期最終年度 (R21年度)	282,882㎡	▲21,514㎡	▲7.1%
後期最終年度 (R31年度)	251,713㎡	▲52,683㎡	▲17.3%

総務省が示す資料では、公共施設を最適に維持管理する手法として、集約化事業、複合化事業、転用事業が示されていることから、これらの手法を活用して、必要な施設を維持管理しながら財政負担の軽減を図っているところです。

これら公共施設の最適化や長寿命化対策などを図ることにより、30年間で約478億円の経費が削減できるものと試算しています。



※長寿命化対策とは、財政負担の平準化を図るため、建物を長期に使用し更新（建替え）サイクルを延長するために必要となる大規模改修などの対策を言います。

## 2 現庁舎施設の現状と課題

三島市の主たる庁舎施設は、本庁舎、中央町別館、大社町別館の3か所に分散されていることから、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応などに大きな課題を抱えています。

さらに近年では、DXの推進によるデジタル化された情報通信技術への対応や、新型コロナウイルス感染症などを考慮した業務継続の観点での対策など、新たな課題も生じています。

いずれの施設もスペースが不足していることから、会議室・倉庫なども十分に確保できず、さらには、市民の待合や受付窓口、執務室などが狭隘となっているほか、セキュリティやプライバシーの確保、バリアフリー化などへの対応も不十分となっています。

本庁舎は昭和35年に建設され、平成17年度から平成18年度にかけて耐震補強を実施し、中央町別館は昭和34年に建設され、平成22年度から平成23年度にかけて耐震補強を実施していることから、いずれも一定の耐震性能は確保していますが、建設後60年以上が経過していることから老朽化が進んでおり、特に外壁や屋上の防水、建築設備の老朽化が著しく、毎年多額の維持管理費用が必要となっています。

大社町別館は平成8年に建設され、耐震性能は確保されていますが、長期利用を図る場合には、建設後40年を目途に大規模改修が必要となる為、施設の利用方針を定めていく必要があります。

また、3か所の敷地内駐車場は、いずれも狭隘であることから不便を感じる利用者が多く、満車時には周辺への影響も懸念されます。

## 3 新庁舎整備の必要性

平成23年3月に策定した第4次総合計画において、庁舎機能の分散化や、多様化する市民サービスへの対応、事務の効率化などの解決を図るために、新庁舎整備の必要性や基本的な考え方、機能、規模、場所などについて調査・研究を行い、事業手法の研究や建設基金の積立に努めることを示し、さらに平成26年3月には、この計画に、ファシリティマネジメントの考えに基づいた調査・研究の実施を加えたことから、平成27年9月に財政経営部内に検討会を立ち上げて準備を進め、平成28年5月に「新庁舎整備庁内検討委員会」を設置し、新庁舎整備の本格的な検討を開始しました。

また、平成28年3月には、公共施設等の全体像を明らかにした上で、長期的な視点を持って、財政計画と整合した公共施設等の総合的かつ計画的な維持・管理を推進するため、公共施設等総合管理計画を策定しており、これを受けて市議会では、平成28年9月定例会で「市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会」が設置されたことにより、公共施設等のあり方について多くの議論が行われ、平成30年2月には、公共建築物個別施設計画の策定に関する市長への提言が示されました。

新庁舎整備への提言としては、供給開始の目標年度を設定し、施設規模や他施設との複合化、建設場所、経費節減等について研究を進める必要があること、建設基金としては、20億円を目標に計画的に積み立てを行うべきとの内容が示されています。

さらに平成31年2月には、公共施設等総合管理計画に基づく公共施設のマネジメントを推進するにあたり、市民との合意形成を円滑に進めていくため、学識経験者や関係機関及び関係団体から推薦された方によって「公共施設マネジメント検討委員会」が組織され、令和元年12月に提言を受けています。

新庁舎整備への提言としては、市民が気軽に立ち寄り、いつでも憩うような空間とするとともに、

延べ床面積のスリム化を図りながら、民間活力の導入を十分に検討するべきとする意見をいただいています。

現庁舎施設については、建設後 60 年以上が経過していることから、老朽化により、大規模改修が必要な時期をすでに迎えています。多額の費用を投入して長寿命化を図ったとしても、延命できる期間が限られ、費用対効果が見合わないことや、狭隘や分散による利便性や事務の効率化、円滑な災害対応等に関する課題の解決が見込めないことから、新庁舎整備が必要となっています。

このことから、現庁舎の大規模改修は実施せず、使用終了予定を令和 13 年度と定めているため、新庁舎整備の検討を推進するとともに、計画的な建設基金の積立を実施していく必要があります。

#### 4 公共建築物個別施設計画での位置付け

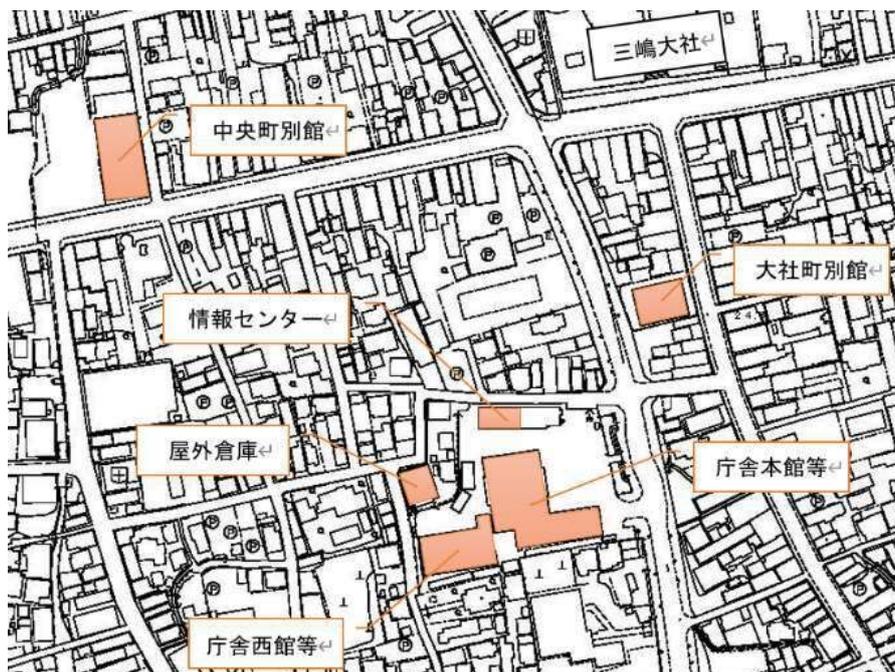
公共施設等総合管理計画に基づき、施設ごとに具体的な対応方針を定めるために、令和 2 年 3 月に公共建築物個別施設計画を策定しています。

これに先立ち平成 29 年度に実施した本庁舎における構造体耐久性調査では、築年数 50～60 年を目途に大規模改修を実施することで目標使用年数を 80 年とする長寿命化施設として扱うことが可能との結果となっておりましたが、市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会からの提言を踏まえた上で、目標使用年数に対して多額の費用を投じることは、費用対効果が見合わない判断したことから、目標使用年数を 60 年とする一般施設として公共建築物個別施設計画に位置づけ、大規模改修は実施しない方針としており、中央町別館についても同様の扱いとしています。

なお、大社町別館の大規模改修の実施時期については、施設の利用方針が定められていないため、未定としています。

これらの計画では、マネジメントの方針や、建築物の管理方針及び実施方針等を示しており、新たに整備する庁舎施設については、長寿命化施設として庁舎機能を集約化した上で、さらに同じ建物にあることで利便性の向上が期待できる他の公共施設の複合化を検討するとしています。

図表 1-2 集約化する建物位置図



図表 1-3 マネジメントの方針

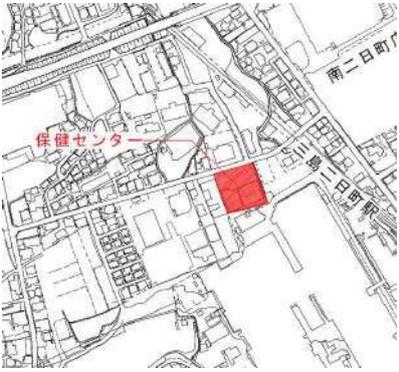
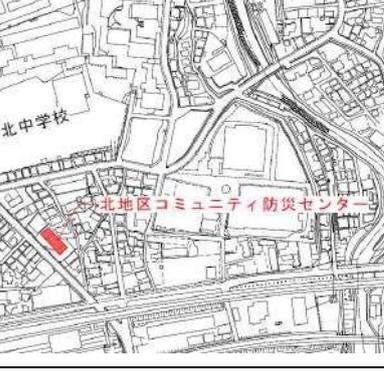
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市政 90 周年である 2031 年度の供用開始を目指して、新庁舎整備を進めていきます。</li> <li>・ 庁舎機能（本庁舎、中央町別館、大社町別館）の集約化及び庁舎機能と同じ建物にあった方がより利便性が高い施設の複合化を目指していきます。</li> </ul>
<p>※複合化する機能          保健センター、社会福社会館、総合防災センター、電算センター、高齢者生きがいセンター、コミュニティ防災センターの防災倉庫機能</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新庁舎整備までの間は、長寿命化改修は実施せずに事後保全で対応していきます。</li> </ul>

図表 1-4 集約化する建築物の管理方針及び実施方針（基準年平成 28 年）

建物名称	基本情報			管理方針		調査				実施方針
	建築年	構造	床面積 (㎡)	施設区分	使用終了予定年	構造体耐久性調査		大規模改修実施時期	総合劣化度	
						実施時期	残存耐用年数			
庁舎本館	1960	RC	4,418	一般	2031	2017	20年	実施しない	75.2	新庁舎建設後、空いた箇所については、建物解体の上、土地を売却または民間活力の活用を検討
庁舎西館	1976	S	2,052	一般	2031	実施しない		実施しない	62.1	
屋外倉庫	1988	S	470	一般	2031	実施しない		実施しない	25.5	
情報センター	1972	S	190	一般	2031	実施しない		実施しない	26.3	
中央町別館	1959	RC	2,395	一般	2031	実施しない		実施しない	54.4	
大社町別館	1996	RC	896	一般	未定	未定		未定	34.7	未定

※総合劣化度は、数値が大きいほど劣化が進んでいることを示す。

図表 1-5 複合化を検討する施設

保健センター	社会福祉会館	総合防災センター
		
電算センター	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 (防災備蓄品倉庫)
		
東地区コミュニティ防災センター (防災備蓄品倉庫)	南地区コミュニティ防災センター (防災備蓄品倉庫)	北地区コミュニティ防災センター (防災備蓄品倉庫)
		

図表1-6 庁舎施設の管理に関する基本方針

主な施設	市役所本庁舎、市役所中央町別館、市役所大社町別館
現状や課題に関する基本認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本庁舎は、昭和35年の建設から60年以上が経過し、老朽化が進んでいる。</li> <li>・施設のスペースが不足しており、事務室の狭隘化や、会議室・倉庫等が十分に確保できていない。</li> <li>・庁舎機能が本庁舎、中央町別館及び大社町別館に分散されており、来庁者の利便性や事務の効率化等にも支障が生じている。</li> </ul>
点検・診断等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的に施設の点検・診断等を実施する。</li> <li>・点検・診断等の履歴を集積・蓄積し、維持管理・更新等を含む老朽化対策等に活かしていく。</li> </ul>
維持管理・更新等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎整備が見込まれるため、修繕範囲については、劣化状況等を見極めながら必要最低限に留めることによりコスト削減に努める。</li> <li>・維持管理・更新等の履歴を集積・蓄積し、老朽化対策等に活かしていく。</li> </ul>
安全確保の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の点検・診断等により施設の劣化状況を把握し、利用者の安全に関わる箇所については、最優先で対応する。</li> <li>・点検、診断等により危険性が認められた場合は、早急に修繕等を行う。</li> </ul>
耐震化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本庁舎及び中央町別館は耐震化が完了している。</li> <li>・大社町別館は、昭和56年6月以降に建設されているため、耐震性は確保されている。</li> </ul>
長寿命化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現施設は、新庁舎整備が見込まれるため、長寿命化施設ではなく一般施設としている。</li> <li>・新庁舎は、予防保全や計画的な機能改善改修により、長寿命化を推進する。</li> </ul>
ユニバーサルデザイン化の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎はユニバーサルデザインに配慮した設計とする。</li> </ul>
統合や廃止の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎機能が、本庁舎、中央町別館、大社町別館に分散していることから、新庁舎整備にあたっては、現在分散している3庁舎の集約化を図る。</li> </ul>

図表 1-7 対策内容

単位：㎡(面積)、百万円(事業費・修繕費)

施設名	建物名	床面積※1	項目	前期※2	中期※2	後期※2
本庁舎	本館	4,418.08	対策	建替え・集約・複合化受入れ		
			床面積	4,418.08	10,421.00	10,421.00
			事業費	4,000	4,000	0
			修繕費	159		238
	西館	2,052.40	対策	建替え・集約		
			床面積	2,052.40	0	0
			事業費	0	0	0
			修繕費	74		0
	屋外倉庫	470.04	対策	建替え・集約		
			床面積	470.04	0	0
			事業費	0	0	0
			修繕費	17		0
	情報センター	190.00	対策	建替え・集約		
			床面積	190.00	0	0
			事業費	0	0	0
			修繕費	7		0
中央町別館	2,395.19	対策	建替え・集約			
		床面積	2,395.19	0	0	
		事業費	0	0	0	
		修繕費	86		0	
大社町別館	895.80	対策	建替え・集約			
		床面積	895.80	0	0	
		事業費	0	0	0	
		修繕費	32		0	
保健センター		1,619.00	床面積	1,619.00	770.00	
社会福祉会館		1,173.45	床面積	1,173.45	700.00	
総合防災センター		675.56	床面積	675.56	453.00	
電算センター		—	床面積	—	190.00	
高齢者いきがいセンター		333.33	床面積	333.33	100.00	
コミュニティ防災センター(4施設)		1,565.37	床面積	1,565.37	600.00	
合計		15,788.22	床面積	15,788.22	13,234.00	13,234.00

※1 平成 28 年 4 月 1 日時点の床面積を基準としている。

※2 前期は令和 2 年度から令和 11 年度まで、中期は令和 12 年度から令和 21 年度まで、後期は令和 22 年度から令和 31 年度までの計画としている。

## 5 庁舎の歴史的背景について

### (1) 庁舎の変遷について

町村制の施行から現在に至るまでの庁舎の変遷についてまとめました。現庁舎は明治22年の三島町発足時から六代目にあたる庁舎となり、新庁舎は七代目となる予定です。

和暦	西暦	歴代	出来事
明治22年	1889年	初代	町村制の施行により三島町が発足する。庁舎は中央町にあった戸長役場を三島町役場として利用した。
時期不明	時期不明	二代目	中央町から北田町(現在地)へ庁舎が移転される。
明治37年	1904年	三代目	中央町へ新築し、移転される。
大正3年	1914年	四代目	南本町(社会福祉会館付近)にあった田方郡役所跡地へ移転される。
昭和7年	1932年	五代目	昭和5年の北伊豆震災により庁舎が被災した為、北田町(現在地)に庁舎を新築する。
昭和10年	1935年		北上村が三島町へ編入される。
昭和16年	1941年		三島町と錦田村が合併して三島市が発足する。
昭和29年	1954年		中郷村が三島市へ編入される。
昭和35年	1960年	六代目	現庁舎が完成する。





## (2) 北田町(現在地)の歴史について

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ものと考えられます。

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。



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」

## 第2章 これまでの検討経過について

新庁舎整備については、公共建築物全体の総合的なマネジメントの観点から検討をはじめ、平成28年5月には、新庁舎整備庁内検討委員会を組織し、把握した課題や意見を基に整備の必要性等について検討を重ねるとともに、新庁舎の基本理念、必要な機能、整備地、跡地等の有効活用等について、自治会、産業振興、健康福祉及び労働環境に関連する公共的団体等からの総合的かつ専門的な意見を伺うため、新庁舎整備検討委員会を開催してまいりました。また、節目ごとに、それまでの検討結果を報告するために議員説明会を開催しました。

市議会からは、平成30年2月の市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会からの提言をはじめ、令和2年1月に、市議会報告会を通じた市民意見として、早期の建設開始のほか、庁舎機能の集約化、駐車場の確保など、市民が新庁舎整備に望む声を取りまとめた要望書の提出を受けています。これに加え、令和5年1月には、アクセス性や中心市街地の活性化に配慮した立地、サテライト機能の強化、自治体DXの推進、人口減少等を想定したコンパクトな規模、多様性や柔軟性への配慮について、令和5年10月16日には、基本構想の策定に向けて市議会、市民への情報提供や意見聴取を行いながら、着実に取り組を進めるよう要望を受けています。

市民の参加については、出来るだけ早い段階から必要と判断し、令和元年11月に実施した「庁舎に関する市民アンケート調査」の回答者から希望を募り市民会議を開催しました。その結果として令和3年3月に検討成果報告書を受けています。

アンケート調査の結果や市民会議の報告を踏まえた上で、庁舎の整備方針として、候補地を北田町（現在地）と南二日町広場に絞り、新築で整備することを軸に検討を進めることとしました。

また、基本構想の策定に伴い、令和4年度から令和5年度にかけて市民ワークショップを開催し、理想のまちなかと庁舎像について話し合っただき、市民や自治会、地元関係団体等の幅広い意見を把握しました。

令和5年9月には、基本構想策定段階における検討状況を広く市民に説明し、意見を伺うために第1回「パブリック・コメント」を実施し、このパブリック・コメントの意見や市議会からの要望等を踏まえて新たに2案の配置計画を作成し、これを基に広く市民の意見を伺うため、令和6年5月に、市民1万人を対象とした「整備地選定に向けた市民アンケート調査」を実施しました。

なお、基本構想の策定にあたり、関連する民間事業者等の意見を把握するため、令和3年度に「新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査」を実施し、多くの意見や提案をいただきました。また、新庁舎整備により発生する跡地等について、「まちなかに新たな賑わいをもたらす活用」を検討するため、令和4年度に明治大学大学院との共創による調査・研究を実施し、調査報告に基づいた活用の提案を受けました。

図表 2-1 実施した主な取り組みについて

開催日	実施内容	庁内	議会	市民等
平成27年9月3日	新庁舎建設に関する財政経営部内検討会	●		
平成28年2月10日	新庁舎建設に関する財政経営部内検討会	●		
平成28年5月9日	平成28年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成28年5月25日	平成28年度第2回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成28年9月28日	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会設置 (計17回の会議を開催)		●	
平成28年10月7日	平成28年度第3回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成29年8月30日	平成29年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
平成29年10月18日～19日	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会視察 (甲府市役所)		●	
平成30年1月24日	視察研修 (茅ヶ崎市役所、平塚市役所)	●		
平成30年2月	市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会調査 報告書	●	●	
平成30年7月2日～4日	市議会総務委員会視察 (檀原市役所)		●	
平成31年3月8日	第1回公共施設マネジメント検討委員会	●		●
平成31年3月12日	議員説明会	●	●	
令和元年5月29日	令和元年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和元年6月6日	新人議員説明会	●	●	
令和元年7月29日～31日	市議会総務委員会視察 (三原市役所)		●	
令和元年11月13～16日	市議会報告会 (総務委員会)		●	●
令和元年11月15日	庁舎に関する市民アンケート調査	●		●
令和元年11月15日	第2回公共施設マネジメント検討委員会	●		●
令和元年12月19日	第3回公共施設マネジメント検討委員会	●		●
令和2年1月16日	市議会報告会における市民からの要望	●	●	●
令和2年2月1日	第1回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年8月24日	令和2年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和2年10月3日	第2回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年10月12日	市役所職員・職場アンケート調査	●		
令和2年10月17日	第3回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年11月7日	第4回庁舎のあり方を考える市民会議	●		●
令和2年12月	第5回庁舎のあり方を考える市民会議(書面開催)	●		●
令和3年3月	庁舎のあり方を考える市民会議検討成果報告書	●		●
令和3年5月26日	令和3年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和3年10月5日	令和3年度第2回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和3年11月12日	サウンディング型市場調査 (国土交通省中部・近畿 ブロック主催)	●		●
令和4年2月4日～3月17日	サウンディング型市場調査 (三島市主催)	●		●
令和4年4月25日	令和4年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和4年5月10日	議員説明会	●	●	
令和4年8月27～31日	明治大学大学院による跡地等の有効活用に関する調 査・研究 現地調査	●		●
令和4年10月3日～4日	市議会総務委員会視察 (あま市役所、島田市役所)		●	

開催日	実施内容	庁内	議会	市民等
令和4年11月1日	市議会報告会（総務委員会）市内団体等		●	●
令和4年11月7日	市議会報告会（総務委員会）市民		●	●
令和4年11月12日	第1回市民ワークショップ	●		●
令和4年11月17日	明治大学大学院による跡地等の有効活用に関する調査・研究 最終報告	●		●
令和5年1月10日～11日	市議会総務委員会視察（志木市役所）		●	
令和5年1月20日	自治体アンケート調査	●		
令和5年1月30日	市議会報告会における市民からの要望	●	●	●
令和5年1月30日	第1回新庁舎整備検討委員会	●		●
令和5年2月18日	第2回市民ワークショップ	●		●
令和5年2月22日～28日	明治大学大学院による跡地等の有効活用に関する調査・研究 模型展示（生涯学習センター）	●		●
令和5年3月29日	第2回新庁舎整備検討委員会	●		●
令和5年4月15日	第3回市民ワークショップ	●		●
令和5年5月25日	議員説明会	●	●	
令和5年7月10日	第3回新庁舎整備検討委員会	●		●
令和5年7月14日	令和5年度第1回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和5年8月1日	議員説明会	●	●	
令和5年8月21日	令和5年度第2回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和5年8月23日	東小学校区地域コミュニティ協議会説明	●		●
令和5年9月1日～10月2日	第1回パブリック・コメント「新庁舎整備に関する検討状況について」	●		●
令和5年10月16日	市議会報告会における市民からの要望	●	●	●
令和5年10月26日	令和5年度第3回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和5年11月27日	令和5年度第4回新庁舎整備庁内検討委員会	●		
令和5年12月15日	議員説明会	●	●	
令和6年1月16日	自治会連合会正副会合説明	●		●
令和6年1月29日	第4回新庁舎整備検討委員会	●		●
令和6年1月30日～2月8日	サウンディング型市場調査（地元事業者）	●		●
令和6年2月8日	アンケートに向けた6地区全体会への説明（錦田）	●		●
令和6年2月18日	アンケートに向けた6地区全体会への説明（東部）	●		●
令和6年2月22日	議員説明会	●	●	
令和6年2月22日	アンケートに向けた6地区全体会への説明（中部）	●		●
令和6年2月28日	アンケートに向けた6地区全体会への説明（中郷）	●		●
令和6年3月28日	アンケートに向けた6地区全体会への説明（西部）	●		●
令和6年3月30日	アンケートに向けた6地区全体会への説明（北上）	●		●
令和6年5月15日～6月5日	整備地選定に向けた市民アンケート調査	●		●
令和6年6月27日	議員説明会	●	●	
令和6年7月3日	新庁舎整備推進特別部会	●		

※●は実施内容に対しての関わりを示している。

## 1 市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会調査報告書

市議会では、公共施設等のマネジメントに関して調査・研究を行うことを目的に市議会公共施設等マネジメント検討特別委員会を設置し、平成 30 年 2 月には、公共施設等のあり方について調査報告書を取りまとめ、市長への提言を行っています。この内、新庁舎整備に関しては次のとおりとなっています。

### 新庁舎整備に関する提言（平成 30 年 2 月）

#### 【庁舎施設】

- 本庁舎は、耐震補強工事に先立ち行われたコンクリートの圧縮強度試験及びコンクリートの中性化試験の結果、物理的耐用年数は 70 年程度使用可能とされ、その工事により耐震性能ランクは災害時の拠点となりうる施設とされる「Ia」であるものの、平成 18 年の耐震補強工事から既に 12 年経過していることから、施設の老朽化は否めない状況となっている。
- 狭隘化、分散化により、来庁者の利便性や事務の効率化に難を来していることもあるので、今年度実施した構造体耐久性調査、いわゆるコア検査により、本庁舎の寿命を正確に把握した上で、新庁舎建設の目標年度を定め、それに向けた検討が必要である。
- 今後の庁舎のあり方について、早い段階で市民にも参加を求めて民意を反映させるとともに、その規模や他施設との複合化あるいは建設場所等の検討のほか、少しでも経費が節減できるような方策についても研究を進めるべきである。
- 他施設との複合化も含め、新庁舎の規模については未確定な要素も多いが、効率を考えた上で最小限のものとすべきである。
- 庁舎建設基金の目標積立額は明示しにくいものの、新庁舎建設のための起債の上限は 75%とされていることから、最低でも当局で目標としている 20 億円に向け、計画的に積み立てをすべきである。

#### 【保健センター】

- 庁舎から離れた場所にあるため、各種手続きの際、関係課が近くになく、利用者に不便をかけている現状があることから、庁舎との複合化を進めて、利便性の向上に努めるべきである。

#### 【社会福祉会館】

- 昭和 49 年 6 月に建築され、43 年が経過していることから、将来の社会福祉協議会の活動の在り方を検討するなか、これまでの単独の施設ではなく、庁舎との複合化やシルバー人材センター等との施設の共同利用など、利便性の向上に努めるべきである。

#### 【高齢者いきがいセンター（シルバー人材センター）】

- 施設利用者が激減するなか、単独の施設としてあるべきか検討が必要である。新庁舎を建設する際の複合化や社会福祉会館での共同利用なども検討すべきである。

#### 【コミュニティ防災センター】

- コミュニティ防災センターには、市民の連帯意識に基づく自主防災活動を積極的に推進し、地域ぐるみの自主防災体制を確立することが役割として求められているが、現状では、地域におけるその役割は学校に移りつつある。今後は、コミュニティ防災センターが果たす地域の役割を考慮する中で、地域コミュニティの中心となる学校施設等と複合化し、防災拠点としての機能を持たせていくことを検討する必要がある。その上で、売却も検討する必要がある。

## 2 公共施設マネジメント検討委員会提言書

公共施設マネジメントの推進にあたり、市民との合意形成を円滑に進めていくために組織された公共施設マネジメント検討委員会からは、公共建築物個別施設計画の策定に向けた提言書を受けています。この内、市庁舎については次のとおりとなっています。

### 公共建築物個別施設計画の策定に向けた提言（令和元年12月）

市庁舎は、多くの市民が毎日訪れ、市民の顔となる施設であり、また災害時に対策本部が設置されることから、市民の関心が高く、市民意見も非常に多かった施設です。特に三島市の本庁舎は、建設から約60年経過しており、老朽化が進んでいることから、新庁舎の建設に市民の関心が集まっています。今後、新庁舎の建設に向けて、基本的な構想を作成していくことになると思いますが、次のことに配慮するよう提言します。

- 庁舎を、単なる行政手続きの場所として捉えるのではなく、市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間として整備することが、まちの魅力をさらに高めることにも繋がるため、その可能性についても検討していただきたい。
- 新庁舎の建設には多額の費用が必要となるため、PFIなど、民間活力の活用を十分に検討していただきたい。
- 将来的な職員数の減少を見込み、床面積は過大なものにならないよう配慮していただきたい。また、行政手続きのオンライン化、業務のペーパーレス化やテレワークの導入などを推進し、床面積のスリム化を検討していただきたい。
- 市民との合意形成を十分図りながら進めていただきたい。

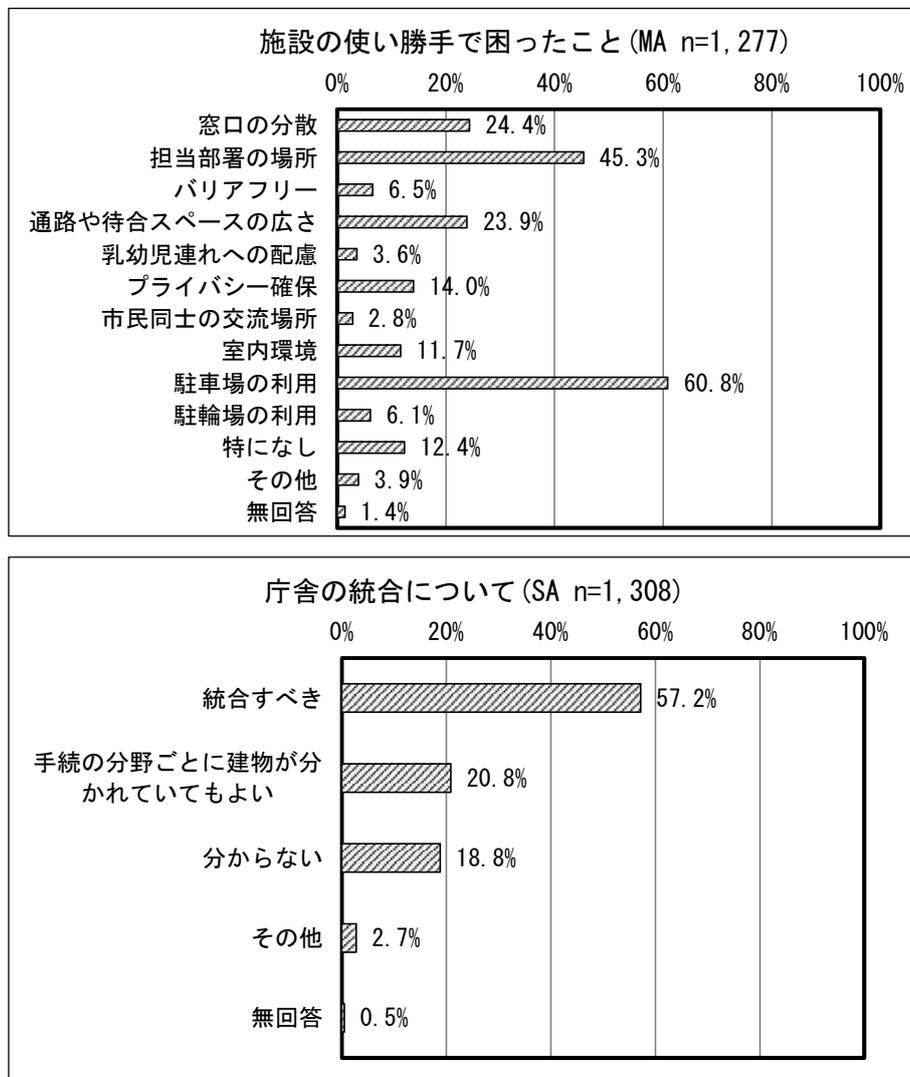
### 3 庁舎に関する市民アンケート調査

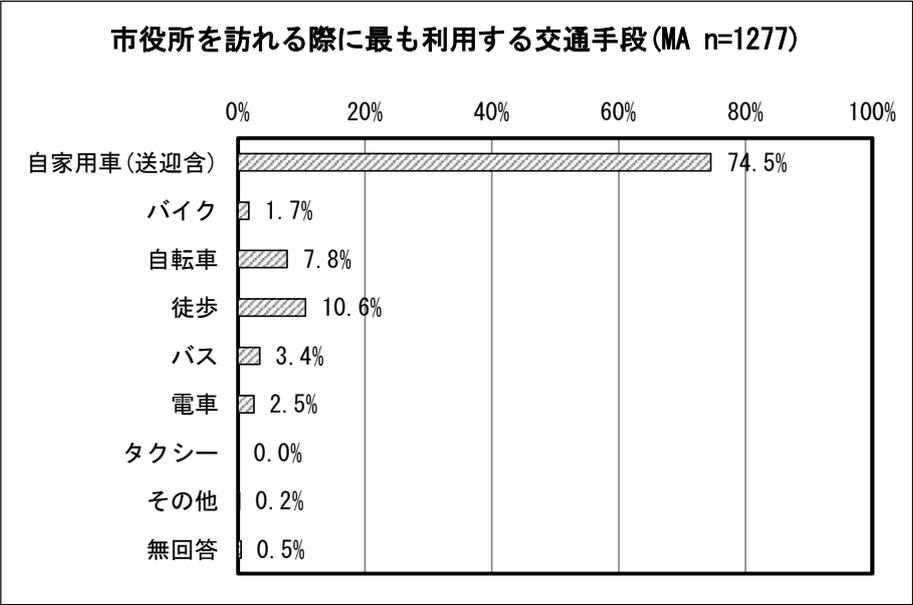
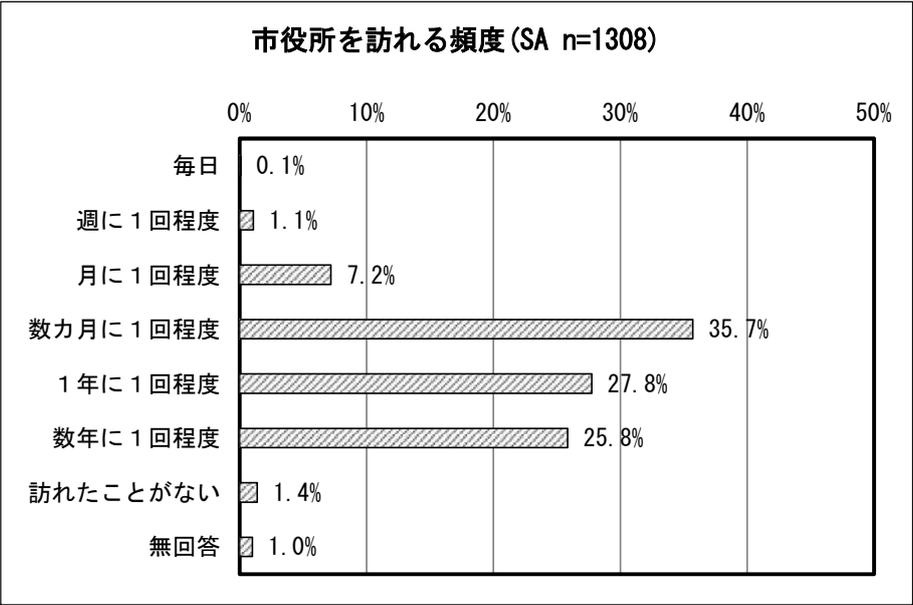
市民の意見を新庁舎整備に関する検討に反映させることを目的に、次のとおり庁舎に関する市民アンケート調査を実施しました。

図表 2-2 庁舎に関する市民アンケート概要

調査対象	市内在住者で年齢階層毎に無作為に抽出
調査方法	郵送配布：郵送回収方式
調査期間	令和元年11月15日から令和元年11月25日まで
標本数回収率	配布数：2,000票、回収数：1,308票、回収率：65.4%
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分散した庁舎の統合を求める人が多い</li> <li>・整備検討地は、公共交通によるアクセスが良く、防災上安全な場所を求める人が多い。</li> <li>・担当部署の場所や駐車場の利用に関して不便を感じる人が多い</li> </ul>

図表2-3 庁舎に関する市民アンケート結果(抜粋)





#### 4 庁舎のあり方を考える市民会議

庁舎のあり方について、市民が自由に意見交換ができるように、庁舎のあり方を考える市民会議を令和元年から令和2年度にかけて計5回開催しました。市民会議の検討結果は次のとおりです。

##### 庁舎のあり方を考える市民会議の検討結果

- 整備手法は、殆どが「新築」にすべきとの意見でまとまった。
- 第2回の市民会議において、「北田町（現在地）」若しくは「南二日町広場」を候補地とすることが望ましいとの意見が多数を占めた。
- 各段階（庁舎整備計画の策定段階、設計者選定・設計段階等）において市民の参加を検討する必要があるという意見でまとまった。

#### 5 市議会報告会における市民からの要望

市議会からは、令和元年11月及び令和4年11月に開催した市議会報告会を受けて、新庁舎整備にあたり次のとおり要望・提言を受けており、市から回答しています。

##### 新庁舎整備にあたっての要望・提言（令和2年1月16日）

公共施設の将来について、新市庁舎の建設を望む市民の声が最も大きかった。現市庁舎は建設から59年が経過しており、早期の建設開始を要望するものであるが、建設に当たっては次の各項目を真摯に検討して頂きたい。

- (1) 十分な駐車場の設置
- (2) 分散している各施設を可能な限り一箇所に集中させる
- (3) 高齢者障がい者にとっても使いやすい、ユニバーサルデザインの採用
- (4) 庁舎の中に収益が上がる機能を持たせる 喫茶・コンビニ機能等
- (5) 交通アクセスの確保

##### 市からの回答（令和2年2月6日）

建物の老朽化に加え、分散配置されていることから、市民の利便性や、職員の事務効率の低下など様々な問題を抱えており、以前から多くの要望をいただいています。

現在、新庁舎建設に向けて検討を始めており、「庁舎に関する市民アンケート調査」や「庁舎のあり方を考える市民会議」を通じて、現庁舎の課題を洗い出し、新庁舎に求められる機能や規模、候補地などについて検討していく予定であることから、要望の5つの項目についても十分に検討していきたいと考えています。

##### 新庁舎整備にあたっての要望・提言（令和5年1月30日）

新庁舎の整備に際しては、アクセス性や中心市街地の活性化に配慮した立地とし、サテライト機能の強化や自治体DXを推進するとともに、人口減少等を想定したコンパクトな規模とし、多様性や柔軟性に十分配慮すること。

##### 市からの回答（令和5年2月22日）

庁舎の整備地については、「住民の利用に最も便利であるように、交通の事情等について適当な考慮を払わなければならない」と地方自治法に規定されておりますので、アクセス性を十分に考慮するとともに、市民意見等を最大限考慮しながら、跡地等の有効活用も含めて、市域全体の活性化に配慮してどの場所が相応しいか、検討を進めてまいります。

また、オンライン等を通じて最寄りの施設から様々な手続きが可能となるサテライト市役所によるサービスの提供など、DXの推進についても積極的に調査研究を進めてまいります。

なお、新庁舎は適切な維持管理を図ることで80年程度の長期使用を目標とする施設となるため、第5次総合計画における人口ビジョンや国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計を見据え、出来る限りコンパクトな規模となるように検討を進めるとともに、将来の様々な変化に柔軟に対応できるように、施設に可変性を持たせるなどの工夫を設計段階から考慮してまいります。

## 6 新庁舎整備に関する議会内各会派・議員の意見

市議会では、新庁舎整備は今後の市民福祉の向上、市政の発展の上で非常に重要な事業であることから、基本構想の検討に当たり意見の表明が必要として、議会内の各会派・議員から、意見を募り、その結果の報告を受けており、市から回答しています。

### 新庁舎整備に関する議会内各会派・議員の意見について（令和5年10月16日）

各会派・議員の意見を集約し、議会として合意形成の上で、意見として提出することを検討したが、各会派・議員からの意見は多様で、また、同一会派内であっても様々な事情から意見を一本化することができない状況から、これを集約することは容易ではなく、現時点で議会としての合意形成がされたとは言えない。

今後も適宜適切な議会、市民への情報提供と意見聴取を行いながら、基本構想の策定に向けて着実に取組を進められますよう要望する。

### 市からの回答（令和5年11月16日）

今後、長きにわたり使用する新たな庁舎となりますので、整備地等を含め、市民の意見を十分に勘案し判断していかねばなりません。

現状、様々な要素を盛り込んだ情報を提供していますが、議員の意見並びに市民のパブリック・コメントによる意見を拝見したところ、整備地を決めかねる状況です。

こうした状況を踏まえ、計画に合わせて拙速に物事を進めるのではなく、ライフサイクルコストの最新版単価の反映や、立体駐車場における使用年限の見直し、更に、2つの候補地に6つの案をお示ししている庁舎配置計画においては、各候補地で最良と考える庁舎配置計画案を新たに作成するなど、整備地の方針決定につながる情報を整理します。

情報等の整理ができましたら、新たに作成した配置計画案を基に、議員説明会をはじめ自治会等に対する説明会を展開し、その後、整備地を選択していただく市民アンケートを実施し、この結果を踏まえて、市としての整備地の方針を定めていきたいと考えております。

## 7 新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査

新庁舎整備にあたっては、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る必要性があることから、令和3年度に民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力の活用の可能性を検討するとともに、新庁舎整備により発生する庁舎等跡地の有効活用についても、民間事業者による活用の可能性を検討するためにサウンディング型市場調査を実施しました。本調査の結果は図表2-4のとおりです。

図表2-4 サウンディング型市場調査の結果

テーマ	場所	事業者意見
新庁舎の事業手法等について	北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地規模が限られているため、PFI事業により大規模な民間施設を併設することは難しいとの意見が多いが、想定規模の庁舎建設は可能と考えられることから建物の用途を庁舎、食堂などの必要最低に限定した上で、建設後すぐに市が買取り、事業者に債務を生じさせない方式のPFI事業であれば可能性がある。</li> <li>事業者の技術力やノウハウによって、必要な仮設庁舎の規模を縮減できる可能性がある。</li> <li>早い段階で工事業者が関わるDB方式やECI方式は、できるだけ現庁舎を使いながら工事を行うなど、綿密な仮設計画を必要とする北田町では効果が高いといった意見が多い。</li> </ul>
	南二日町広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFIの導入は、敷地規模に余裕のある南二日町で効果が期待できるといった意見が多い。</li> <li>南二日町でのPFIの導入の可能性は国道1号からのアクセス性によって意見に幅がある。</li> </ul>
庁舎等の跡地の利活用について	中心市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>北田町、中央町、大社町は、意見にばらつきはあるものの、商業用としての市場性はあるが、規模や形状によって活用の幅が限られてしまうといった意見が多い。また、住宅用としての市場性を評価する意見も多くあった。</li> <li>市街地では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つているとの意見もあった。</li> </ul>
	南二日町	<ul style="list-style-type: none"> <li>南二日町は国道から乗り入れが可能であれば商業施設を中心に活用の幅は広がるが、一方で、比較的求めやすい戸建住宅が市場にある中で、市街地から離れた場所でのマンションは、市場性が低いとの意見もあった。</li> </ul>
	その他の敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地規模が小さいため、高齢者生きがいセンターや、西地区コミュニティ防災センターについては活用方法が宅地分譲に限定されるといった意見が多い。</li> </ul>
その他の意見について		<ul style="list-style-type: none"> <li>CM業務の導入は事業手法によってはコスト削減効果が期待できる。</li> <li>地球温暖化対策を積極的に実施していく必要がある中で、ZEB化などの対策は不可欠となるが、一方で建設コストの増加要因となる。</li> <li>市民ニーズに合わせた民間施設の導入は採算性を確保することが難しいケースも多く、事業者の採算性を確保するために使用料の減免などを求める意見が多くあった。</li> <li>南二日町は想定最大規模（千年に1度の確率による降雨で1.4m程度の浸水）の洪水浸水想定区域のため、対策を講じる必要がある。</li> <li>計画段階から将来を見据えた設計などの工夫が必要である。</li> <li>地元事業者からは、工事については地元事業者での実施を望むが、規模的に大手ゼネコンとのJVによる実施が現実的との意見が多い。</li> </ul>

## 8 共創の取り組みについて

令和4年3月に策定した共創指針に基づき、民間事業者等の専門性の高いノウハウや技術等を活用し、持続可能で良質な市民サービスの創出等を目指すため、官民連携による共創の取り組みを進めています。これまでに、新庁舎整備の推進にあたり、「跡地等の有効活用」や、「窓口サービスの調査研究」について連携を図りました。

### (1) 庁舎等跡地の有効活用

庁舎等跡地の有効活用について「まちなかに新たな賑わいをもたらす活用」が求められていることから、活用の方向性を探る一つの取り組みとして、令和4年度に明治大学大学院理工学研究科との共創による調査・研究を実施しました。

図表2-5 調査・研究の取り組み内容

取り組み概要	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 明治大学大学院理工学研究科建築・都市学専攻の学生15名が4グループに分かれ、令和4年8月27日から31日の5日間にかけて三島市内で合宿を行い、市内各所で現地調査を実施</li> <li>・ 市民への聞き取り、民間事業者や市職員との意見交換を重ねた上で調査報告をまとめ、施設の設計を行うなど、まちなかに新たな賑わいをもたらす跡地等の活用を市に提案</li> <li>・ 市民ワークショップ会場や生涯学習センターに模型等を展示して広く市民に紹介</li> </ul>	
令和4年8月27～31日	現地調査
令和4年8月31日	中間発表
令和4年11月17日	最終報告
令和5年2月18日	模型展示（市民ワークショップ会場）
令和5年2月22日～28日	模型展示（生涯学習センター）

図表2-6 調査・研究の取り組み結果

タイトル	提案要旨	提案施設
互学 社会参画によって作られていく新しい都市モデルの提案	市民同士の互学によって個人が社会参画を実感できる新しい都市モデルを提案する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サテライトキャンパス×公園</li> <li>・ 郵便局×住戸×子ども食堂</li> <li>・ サテライト図書館×宿泊施設×食堂</li> <li>・ 高齢者住宅×スタジオ×こども園</li> <li>・ 駐車場×ギャラリー</li> </ul>
三島はっPタウン	モビリティ（交通）のあり方を考え直すことで街中と郊外の分断を繋ぐ魅力的でハッピーなまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郊外から人を集めるキャッチーな施設</li> <li>・ 人を集める地域ラウンジ</li> <li>・ 観光客向けの通り抜け可能な施設</li> <li>・ 高齢者に優しい施設とオフィス</li> <li>・ 駐車場と商店街ワーカーのコミュニティスペース</li> </ul>
三島らしさの重なる ところ	三島の未来のために今後も移住者や関係人口を増やしていくた	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 若者の居場所と福祉を若者に知ってもらう場所</li> </ul>

	めには、ただ三島が良い街だ、ということだけではなく、より具体的で深い三島らしさにアクセスできる場所が必要なのではないだろうか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交流が気軽にできる場所</li> <li>・様々な人が集まる機能</li> <li>・観光客に三島を知ってもらい、町のために動き出してもらおう出発拠点</li> </ul>
Way Way 「あき」を再発見する	三島市に存在する空気を誰でも気軽に立ち寄れるような公共空間として生み出す手法を定め、誰もがまちなかを利用できるように建築的に「あき」の空間を提案する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コワーキングスペース&amp;バー、広場、保育所、運動施設&amp;仮眠スペース</li> <li>・ラジオ局、カフェ、書店等の複合施設</li> <li>・駐車場、イベントスペース</li> <li>・まちのフードコート</li> </ul>



合宿における現地調査の様子

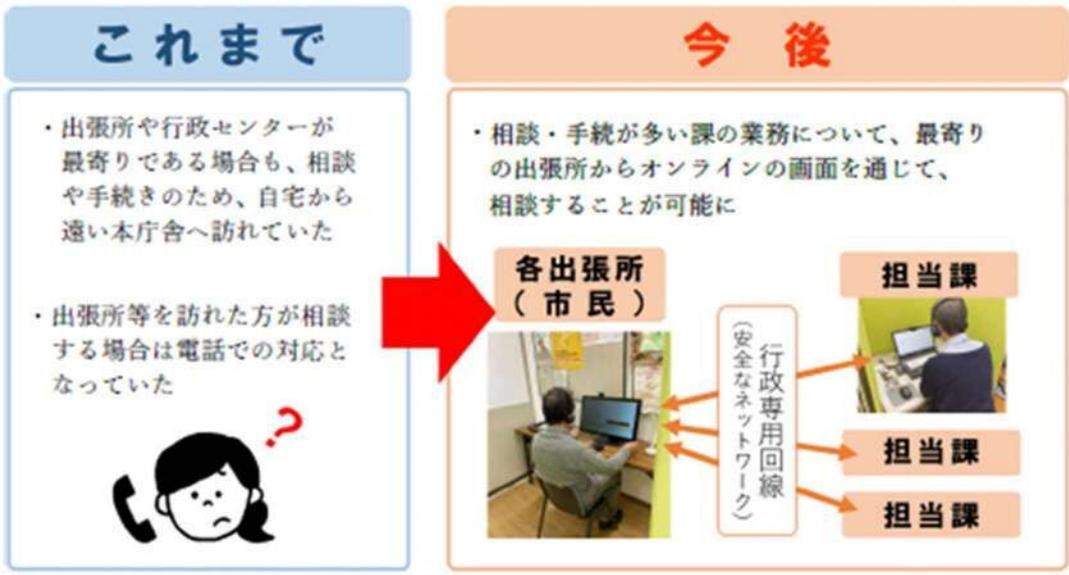


最終発表の様子

## (2) サテライト市役所による窓口サービスの調査研究

スマート市役所宣言に基づき、オンラインなどを通じ、庁舎に来ることなく手続きや相談が行える体制整備を検討しています。

例えば、庁舎と文化プラザなどの出先施設をDX技術によってネットワークでつなぎ、最寄りの施設から様々な手続きを可能とする、いわゆるサテライト市役所によるサービスの提供について、先進事例を調査し、民間事業者からの技術提案を受けるなど、調査研究を進めています。



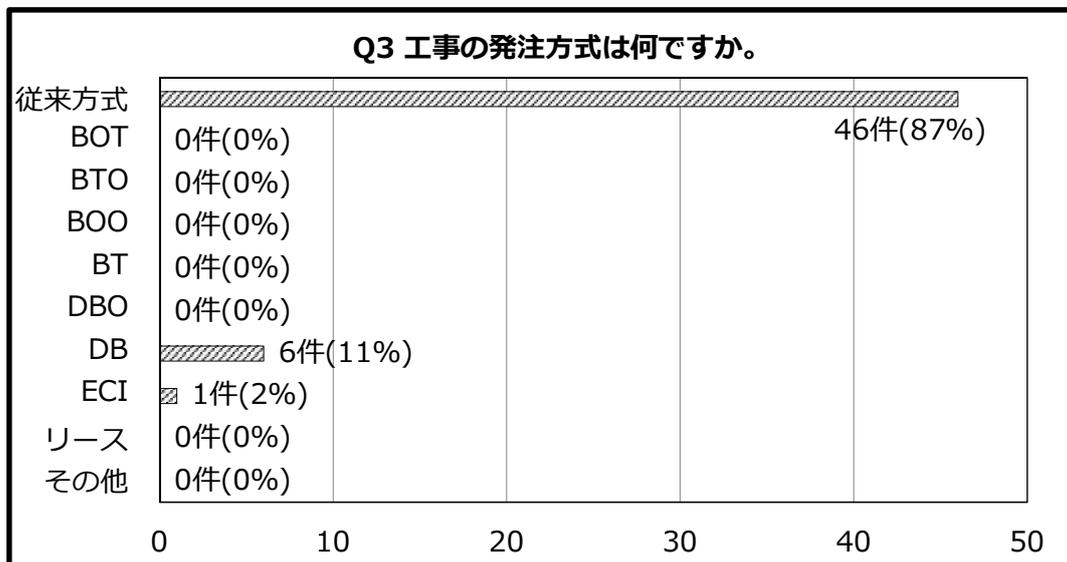
## 9 自治体アンケート調査について

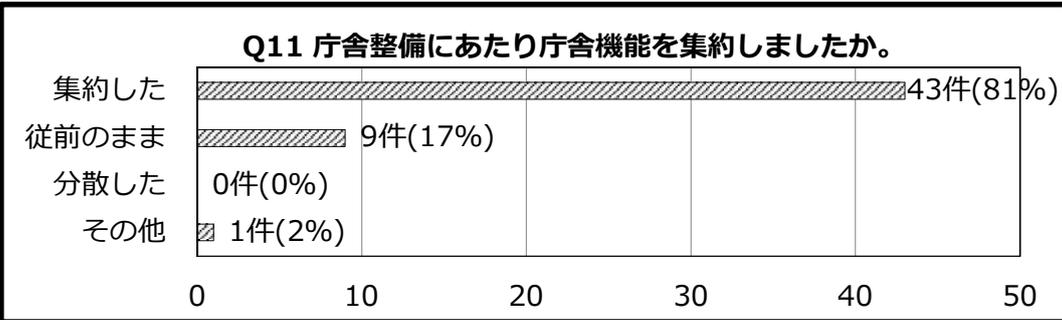
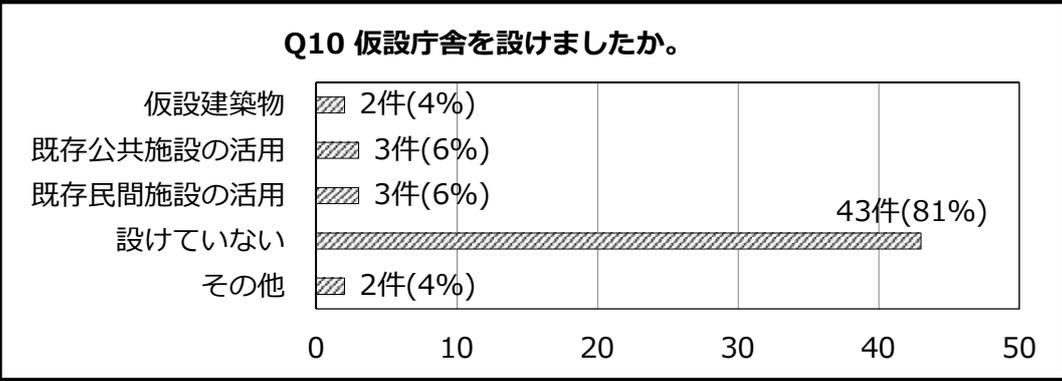
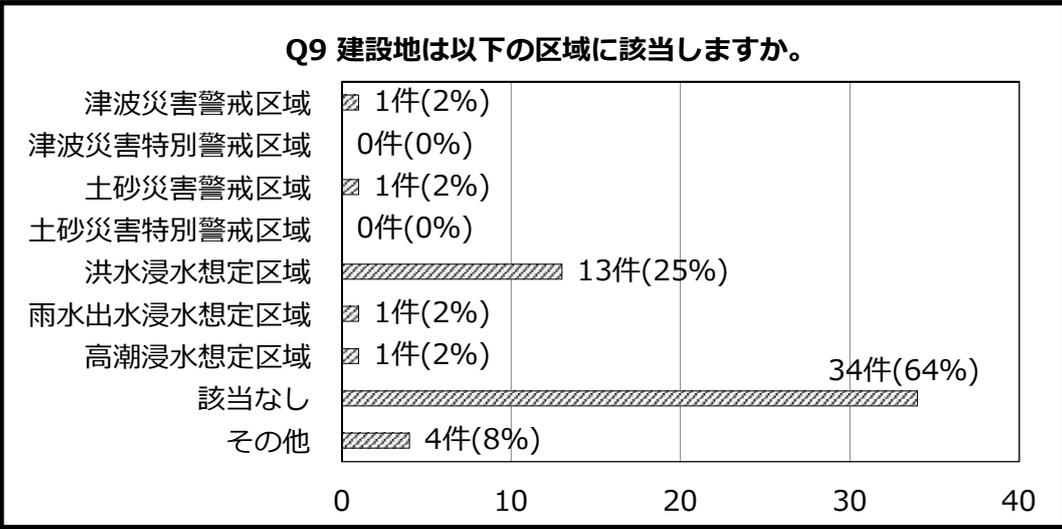
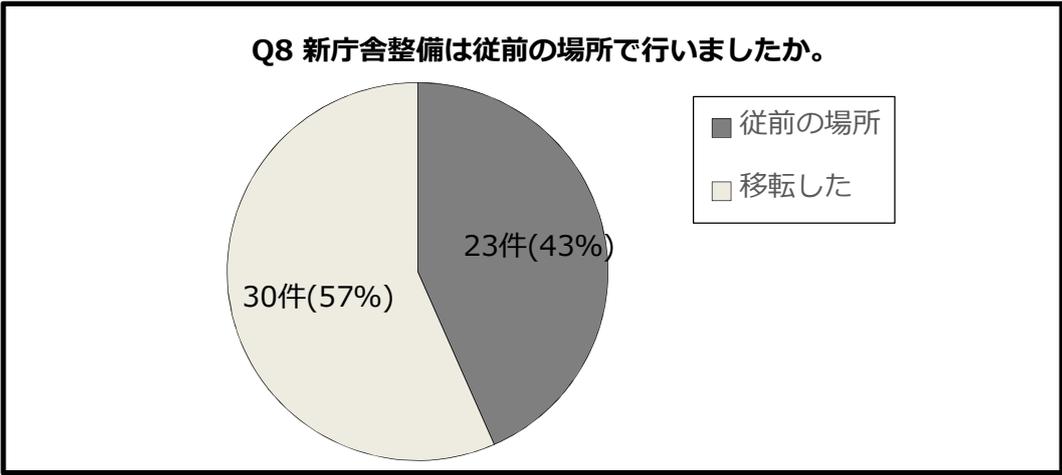
新庁舎整備に関する事例を把握するために、令和3年度に新庁舎の供用を開始した自治体に対して、新庁舎整備に関するアンケート調査を実施しました。

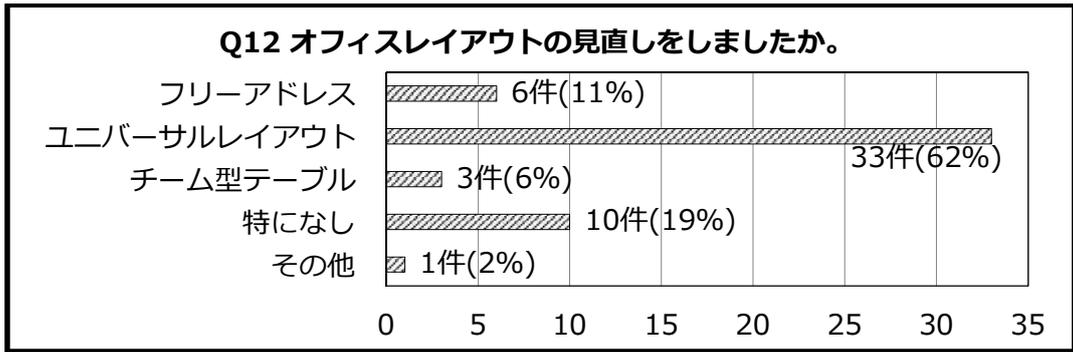
図表 2-7 自治体アンケートの概要

調査対象	新庁舎を整備し令和3年度から供用を開始した自治体
調査方法	オンラインシステムによる
調査期間	令和5年1月20日から令和5年2月10日
標本数回収率	依頼数74団体、回収数53団体、回収率71.6%
アンケート結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注方式は従来方式（設計施工分離発注）が最も多い</li> <li>・PFI方式を採用した自治体は無い</li> <li>・新庁舎の整備地を移転したところの方が多い</li> <li>・移転理由は「従前敷地が手狭である」「仮設庁舎が不要である」など</li> <li>・洪水浸水想定区域内に13団体が庁舎を整備している</li> <li>・平成28年熊本地震により庁舎が被災した2団体が仮設庁舎を建設</li> <li>・庁舎機能を集約した自治体は81%、分散は無い</li> <li>・オフィスレイアウトの見直しにあたり、ユニバーサルレイアウトを採用した自治体が最も多い</li> </ul>

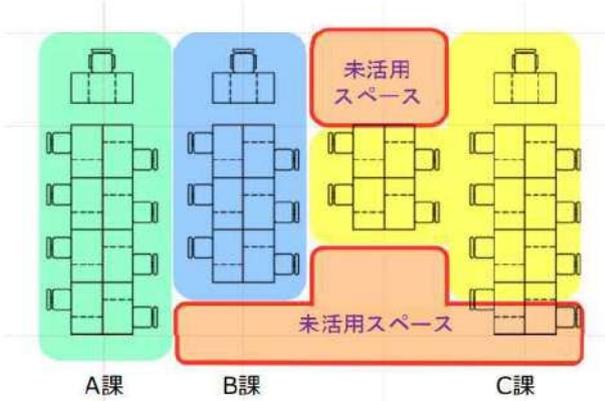
図表2-8 自治体アンケート結果(抜粋)





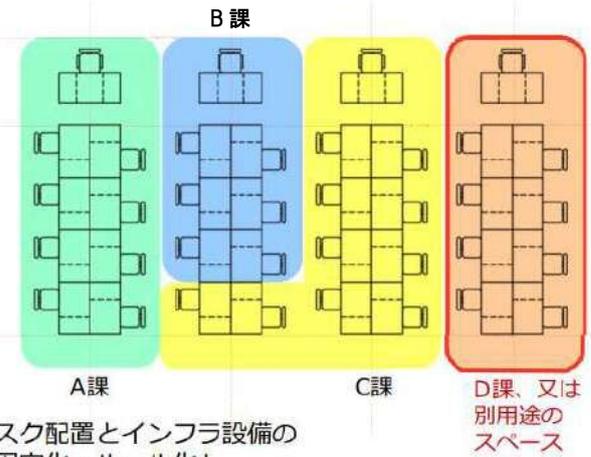


■従来型レイアウト



組織変更のたびにレイアウト変更やインフラ工事を実施

■ユニバーサルレイアウト



鹿沼市役所オフィス環境等調査業務報告書より

## 第3章 基本構想の検討について

### 1 検討体制について

#### (1) 新庁舎整備検討委員会

新庁舎整備に関する基本構想の策定について、総合的かつ専門的な意見を取り入れて検討するため、新庁舎整備検討委員会を開催しました。

区分	団体名	人数
学識経験者	常葉大学社会環境学部	1名
学識経験者	日本大学国際関係学部	1名
学識経験者	静岡理工科大学理工学部	1名
公共的団体等	三島商工会議所	1名
公共的団体等	三島市自治会連合会	1名
公共的団体等	三島市社会福祉協議会	1名
公共的団体等	三島市観光協会	1名
公共的団体等	連合静岡沼駿三田地域協議会	1名
公共的団体等	三島商店街連盟	1名
知識経験者	静岡県交通基盤部	1名
合計		10名

#### (2) 市民ワークショップ

新庁舎整備に関する基本構想の策定について、市民意見に加え、自治会、地元関係団体等の幅広い意見を反映させるため、市民ワークショップを開催しました。

区分	団体名	人数
市民	市民会議参加者	11名
自治会	各地区の自治会連合会	6名
商工	三島商工会議所青年部	1名
福祉	三島市身体障害者福祉会	1名
子育て	三島市PTA連絡協議会	1名
	民間保育園保護者会	1名
農業	富士伊豆農業協同組合三島函南地区本部 部農会	1名
在住外国人	三島市国際交流協会	1名
学生	市内の大学、高校	4名
市職員	若手職員	5名
合計		32名

#### (3) 新庁舎整備庁内検討委員会

新庁舎整備に係る検討を行うため、副市長を委員長に、新庁舎整備庁内検討委員会を平成28年度より開催しています。

## 2 検討経過について

### (1) 新庁舎整備検討委員会

図表3-2 第1回新庁舎整備検討委員会の概要

第1回 開催年月日：令和5年1月30日	
議 題	(1)新庁舎整備の背景について (2)これまでの検討経過について (3)基本構想策定の検討体制について (4)新庁舎整備の基本方針について (5)新庁舎の規模について (6)新庁舎整備候補地について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI方式は目的ではなく、事業手法の1つであるため、PFI方式の導入には、市全体の財政計画、財政方針を考慮する必要があると考える。</li> <li>・新庁舎のコンセプトを「市役所に来る必要がない市役所」としているが、働く者、デジタルネイティブである若者にとっては便利になると思うが、窓口に足を運ぶ方は少なからずいると考える。</li> <li>・南二日町は敷地面積が広いとため、現在地より駐車場が多く取れる。</li> <li>・建物を80年近く使用するとなると、その間に広域行政になっている可能性がある。広域行政となった場合、敷地が広い方が対応し易い。</li> <li>・人口減少を踏まえて施設規模を定めているが、建設時はそこまで人口は減っていないため、13,234㎡で建設すると、今より狭くなってしまふ。</li> <li>・現在地では、立体駐車場や庁舎の高層化を検討しているとのことだが、それらの建物はランニングコストのかかり方が一般の建物と違ってくる。</li> <li>・災害時は人も物も市役所に集まるため、市役所にオープンスペースがないと災害時に対応しきれない。できればオープンスペースがあった方がよい。オープンスペースがあれば、災害時に大混乱にならない。</li> </ul>

図表3-3 第2回新庁舎整備検討委員会の概要

第2回 開催年月日：令和5年3月29日	
議 題	(1)配置計画及び概算事業費について (2)PPP/PFI事業手法の導入検討について (3)自治体アンケート調査について (4)スマート・プランニングについて (5)新庁舎整備候補地の検証について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・LCCO<sub>2</sub>は現在地で建てる場合と南二日町広場で建てる場合とで違うため、整備地を決める前に概算だけでも掴んでいた方がよい。</li> <li>・市街地の開発が非常に重要なので、街中の回遊性シミュレーションは是非実施して欲しい。工事中についても、北田町の場合、仮設庁舎を設けるなど厳しい立地</li> </ul>

	<p>条件となるので、周辺への影響も検討した方が良い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北田町の場合、周辺に住宅があり日影の影響を受けられる市民にとっては大きな問題になってくる。建築基準法に適合させることは当然だと思うが、その上で周辺住民の合意というのは非常に大きいものとする。</li> <li>・建設資材の高騰で建設コストが上がり、物も入りにくくなっているなかで、脱炭素に向けて庁舎という公共施設の中でも非常に重要な建物をどう取組むのか、どこの自治体でも非常に大きな問題となっている。これから市がどう打ち出すのか、また、費用をどのくらい抑えられるかが大きな要素だと考えている。併せて防災レジリエンスとの組み合わせを考えていくのか、環境だけでやると費用負担が大きくなるので、防災を絡めることで全体を抑えられると考える。</li> <li>・事業費の増大という問題が起こらないようにCM業務を上手く利用することが必要である。</li> <li>・周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点の表を見ると、どちらも期待できるしか書いていない。プラス面だけでなくマイナス面についても触れて欲しい。その点スマート・プランニングに期待している。</li> <li>・北田町周辺の関係者と話をすると庁舎の移転に危機感を持っているようだ。多くは市役所の移転に反対していると考えており、高層になって、日陰の影響があったとしても、庁舎が残れば関係ないのではないかと。市役所は企業で言えば大企業で、その大企業が移転するとなれば、賛成する人はいないと考えている。</li> <li>・スマート・プランニングによって、今後の街中が賑やかになれば良いと思うが、北田町周辺の商店街は中心市街に市役所があるから発展したという言い方をしているので、その辺は考慮して頂きたい。</li> </ul>
--	---

図表 3-4 第3回新庁舎整備検討委員会の概要

<b>第3回 開催年月日：令和5年7月10日</b>	
議 題	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)現庁舎の歴史的背景について</li> <li>(2)新庁舎の基本理念について</li> <li>(3)駐車場整備の規模について</li> <li>(4)建設コストとライフサイクルコストについて</li> <li>(5)スマート・プランニングについて</li> <li>(6)新庁舎整備候補地の検証について</li> </ul>
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉会館は1年間に1500団体、利用者数は約2万2千人。利用者のほとんどが車で来ており、市営駐車場を利用している。(78人/日)</li> <li>・駐車場の規模の判断以上にインフラ整備が必要となり、かなりのコストがかかると思われる。</li> <li>・スマート・プランニングについては詳しい説明若しくは検討する時間が必要と考える。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スマート・プランニングは人の動きであるため、人の動きがどのように変わるか分かる動画が望ましい。</li> <li>・今回対象施設ではないが、大規模小売店舗立地法にて検討が必要である周辺道路に対する平日・休日それぞれにおける時間単位の敷地内外に対する影響について快適に庁舎が利用できるよう早めに検討することが望ましいと考える。</li> <li>・北田町で整備する場合について、駐車場の確保が難しいことについて民間の駐車場を活用しているが、当初からトランジットモール（歩行者と公共交通機関のみが通行できる道路）の検討や新庁舎を中心とした運輸・交通流を加味したほうがいい。</li> <li>・早めに北田町・南二日町広場での交通流動について検討してから整備地を決定した方がよいのではないかと考える。</li> <li>・現況がどのような状況か把握することは可能かと考える。</li> <li>・街中は高齢者が多く人口が減ってきており、空き地が増えてくることから、例えば北田町の隣接地を取得しても良いのではないかと考える。</li> <li>・駐車場については、地下式や1階をすべて駐車場にする方法はどうか。</li> </ul>
--	--

図表 3-5 第4回新庁舎整備検討委員会の概要

<b>第4回 開催年月日：令和6年1月29日</b>	
議 題	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)議会からの意見</li> <li>(2)パブリック・コメントの結果</li> <li>(3)今後の進め方について</li> <li>(4)各候補地の新たな配置計画</li> <li>(5)整備地の選定方法</li> </ul>
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・50、80年先の三島市はどうあるべきか、どのようにしたいか、といったグランドデザインを示さないと、市民は候補地を選びにくいのではないかと考える。候補地選定の判断材料とするため、グランドデザインについてもご検討いただきたい。</li> <li>・まずは三島市としてのグランドデザインをしっかりと発信したうえで、配置計画や事業概要を説明していくのが重要かと考える。</li> <li>・北田町、南二日町のそれぞれに庁舎があった場合、市民の生活にどのような影響を与えるのか、市街地のモビリティをどのようにしていくのか、三島市としての考えを示したうえで、市民に選んでいただけたほうが良いのではないかと考える。</li> <li>・また、環境やエネルギー、LCCO<sub>2</sub>も求められる時代となっているため、そこも含めた検討も市民へ投げかけることが出来ると、判断しやすくなるのではと考える。</li> <li>・庁舎の面積や駐車場規模については異論なく、まとまってきたと思うため、次のステップとして、市民生活をイメージ出来るような、市発信のより良い市庁舎の考え方を示した方が良いのではないかと感じた。</li> </ul>

- ・ 去年実施した三島市のワークショップで市民から環境に対する意見がとても多かったため、LCCO<sub>2</sub>の数字を出すことよりも、三島市は環境の意識をもって新庁舎事業に取り組んでいることを市民に伝えることが重要であると考えます。
- ・ 今ある計画と紐づけると、イメージしやすくなると思うので、ぜひ横断的に検討を進めていただきたい。
- ・ 10,000人を対象としたアンケートで最終判断をするとのことだが、工夫した内容でアンケートを実施していただきたい。交通基盤などへの影響もあるため、必要な内容は盛り込んだうえで、市民が判断しやすい内容にすべきと考える。
- ・ 駐車場の台数については、市内にはバスも通っていない場所もあり、車でしか来られない方もいるため、駐車場台数を減らすのであれば、その辺りの交通基盤の整備の内容もアンケートに盛り込んでいただきたい。
- ・ 資料では北田町の道路費用が0円となっている。図をみると東側道路からの出入りは出来ず、北側道路からの出入りとなるが、北側道路は狭いため、歩行者対策、道路整備なども配慮した配置計画が必要と考える。
- ・ 令和47年に人口64,000人になるとあるが、周辺市町との合併についても考慮すべきではないか。
- ・ 社会福祉会館のお客様はおよそ20台/日、市営中央駐車場に車を停めている。
- ・ 北田町の計画は施工側からすると、工事ヤードや導線の確保が困難で、かなり難しい、無理のある計画のように思われる。工期についても1棟4～5年とした場合、約10年程度工事中である可能性もあり、その間の市民の不便さが問題点になるのではと考える。一方、南二日町ではもっと短い工期で完成すると思われるので、その辺りをアンケートや説明会で市民へ説明したうえで、理解を得るべきだと考える。
- ・ 電子申請、DXの進展により、「こういった手続きは来庁しなくても出来る」といった情報も市民へ提供し、判断材料としてはどうか。
- ・ まちづくりや、交通、市民生活に関する情報が足りてないと思われる。
- ・ 防災についても、例えば南二日町のマウンドアップ（かさ上げ）面積を減らしコスト削減するとあるが、それをしても防災拠点として成り立つことや、また北田町は災害時のオープンスペースが不足しているとあるが、代替りの場所を使うこと、などの情報が不足していると思われる。
- ・ 北田町の場合、工期が長くなる可能性があるとのことだが、工事中に災害が起きた場合の防災拠点や、工事中の情報セキュリティなど、工期が長くなることのリスクについても、市民への説明が必要と考える。

## (2) 市民ワークショップ

図表 3-5 第1回市民ワークショップの概要

第1回 開催年月日：令和4年11月12日 参加者：25名		
第1回テーマ		
①三島のまちでどんなことがしたいか、どんな場所があると良いか		
②市庁舎でしたいこと、あったら良いスペースは何か		
主な意見		
Aグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来るきっかけがたくさんあるまちなか、無料駐車場の設置</li> <li>・三島の歴史・自然を巡るスタンプラリーの実施</li> </ul>
	②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気軽に相談ができる窓口・ゆとりあるスペース</li> <li>・災害に強い庁舎、まちなかへのアクセスを高める駐車場</li> </ul>
Bグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島のまちが持つ魅力同士が繋がり、それらを一体的に発信</li> <li>・誰もが安心して暮らせるまちなか</li> </ul>
	②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気軽に利用できるスペース・まちなかの交通と一体のアクセス</li> <li>・交流、休憩のできる市民スペース・食堂</li> </ul>
Cグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島の歴史や自然等の魅力を分かりやすくし、発信する</li> <li>・まちを良くしようと実践する「CIVIC PRIDE」を育む</li> </ul>
	②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身の丈にあった、三島のシンボルとなる庁舎</li> <li>・市民が集まり、憩うことができるオープンな庁舎</li> </ul>
Dグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三島の持つ様々な魅力を発信するストーリー、仕組みづくり</li> <li>・魅力を繋ぎ合わせるコーディネーター</li> </ul>
	②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みんなでまちを盛り上げるための場所、コーディネーター育成</li> <li>・みんなが使いやすい庁舎、DX化とコミュニケーションの両立</li> </ul>
Eグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人が集まる拠点・まちの各地を結ぶ交通、回遊性の向上</li> <li>・一休み・滞留できる場所、水を中心とした景観づくり</li> </ul>
	②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕事・勉強等、多様な主体が参加できる市民スペース</li> <li>・食堂・売店・ATM等を兼ね備えたコンビニ的機能</li> </ul>

図表3-6 第2回市民ワークショップの概要

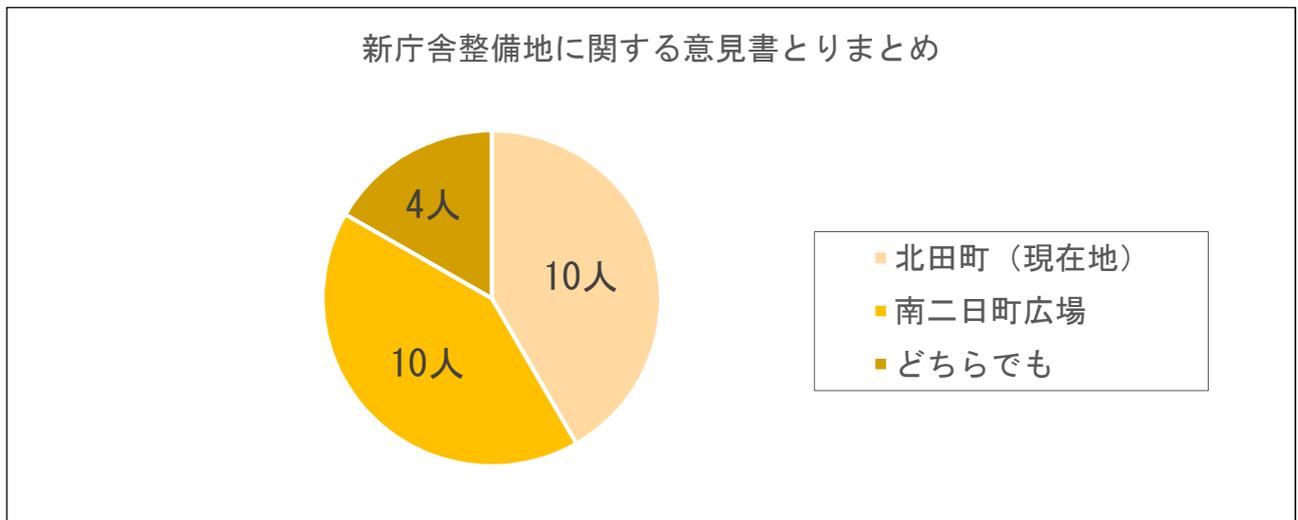
第2回 開催年月日：令和5年2月18日 参加者：21名	
第2回テーマ 理想の庁舎像とは	
主な意見	
Aグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少やオンライン化への対応で余ったスペースを「ゆとりスペース」として活用する方法を考えたい。</li> <li>・機能の切り替えなど、フレキシブルな場所活用によって、文化、子ども、防災のためのスペース創出を目指したい。</li> </ul>
Bグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・求められるサービス（例：まちのコンシェルジュ機能）によって必要な庁舎のかたちや規模を考えたい。</li> <li>・人の集まるまち、憩えるまち、住みやすいまち、どれも大切なため、それらが混在するまちづくりを目指したい。</li> </ul>
Cグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DX化を見据えた市役所のサービスを考えたい。フレキシブルな場所活用を行い、防災機能の配置や三島の情報発信を行いたい。</li> <li>・わざわざ行きたくなる庁舎としたい。例えば地域と連携した食堂を設けるなど、付加価値をもたせることを目指したい。</li> </ul>
Dグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少、DX化によって、機能や使い方の変換が必要。</li> <li>・DX化と、人と人の触れ合いを両立させたい。</li> <li>・地域のコーディネーターをはじめとした繋がりづくりや、相談ができるような、付加価値のある集まる場所を目指したい。</li> </ul>
Eグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DX化が進む中で、庁舎に残るものについて考えたい。</li> <li>・手続きではなく相談事をする場所、世代間の交流ができる場所、三島のまちの魅力を発信する場所など、人と人の交流を目的とした機能や場所づくりを目指したい。</li> </ul>

図表3-7 第3回市民ワークショップの概要

<b>第3回 開催年月日：令和5年4月15日 参加者：24名（当日参加20人＋書面参加4人）</b>		
<b>第3回テーマ</b> <b>理想のまちなかと庁舎像から考える庁舎の位置について</b>		
<p>第1回、第2回WSであがった、市庁舎に関する主な意見（理想の庁舎像）を以下A～Oにまとめ、これらをどちらの候補地で実現できるか、またはどちらでも実現できるのか議論し、最後に、「理想の庁舎像」を実現するには、北田町（現在地）と南二日町広場のどちらの候補地が良いか、各々で選択していただき、選んだ理由をお聞かせいただきました。</p> <p>参加者24名中、「北田町（現在地）」を選んだ方が10名、「南二日町広場」を選んだ方は10名、「どちらでも」は4名となりました。</p>		
<b>A. 柔軟な場所の活用</b> （例：平日と休日で機能を切り替え、新たに有効活用できるスペースを生む）	<b>F. まちの魅力を発信</b> （例：水や歴史等まちの魅力を発信）	<b>K. アクセスが良い</b> （例：まちなかの交通との連携、車での来庁のしやすさ）
<b>B. 多目的に利用できる</b> （例：誰でも使える会議室）	<b>G. まちの情報拠点</b> （例：情報共有・助け合いを促す地域のコーディネーター）	<b>L. 皆が使いやすい</b> （例：バリアフリー、ユニバーサルデザイン）
<b>C. 市民の憩いの空間</b> （例：ゆっくりできる喫茶、食堂）	<b>H. 子どものための場所</b> （例：子どもが遊べる、安全に使える）	<b>M. 災害に強い</b> （例：災害時の支援物資が保管できる）
<b>D. 市民活動を行える場所</b> （例：文化活動、学校の発表の場）	<b>I. 人が集まる拠点</b> （例：集会所、気軽に相談できる窓口）	<b>N. DX化への対応</b> （例：スリム化、オンライン手続き、ワンストップ窓口）
<b>E. まちへの愛着(CIVIC PRIDE)を育む</b> （例：まちを良くしようと実践する場）	<b>J. 交流の場</b> （例：世代を超えた交流の場）	<b>O. ちょうどよい規模</b> （例：人口規模にあった大きさ）
<b>選んだ理由</b>		
北田町に建てたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外からの人も含めて交流活動がしやすい</li> <li>・ 防災拠点を多拠点にして本部機能だけまとめる</li> <li>・ 市職員がまちづくりの中心にいる</li> <li>・ 周辺施設とトータルにデザイン</li> <li>・ 市役所は行政を行う場所、市民の交流の場ではない</li> <li>・ 災害の少ない場所</li> <li>・ 海拔が高いため災害時の本部機能が確保できる</li> <li>・ 建蔽率、容積率を変更で対応できる</li> <li>・ 身の丈に合ったコンパクトなものづくり</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅からも商業施設からも近い人通りが多い場所として発信ができる</li> <li>・ 観光客に使いやすい</li> <li>・ 防災面で地域の拠点となる</li> <li>・ 長く愛された場所</li> <li>・ 狭いが DX 化で工夫が可能</li> <li>・ 安全性が高い</li> <li>・ 町の中心にある</li> <li>・ 災害に強い</li> <li>・ まちへの愛着が強い</li> <li>・ 水や歴史的な街の魅力</li> <li>・ 今後のまちづくりはウォークアブルであるべき</li> <li>・ 市役所機能は、現在のように拠点分散型で構わない</li> <li>・ 未来を見据えた視点で必要な機能や規模を検討して欲しい</li> <li>・ 1 階をできるだけ市民活動や市民の交流の場にする</li> </ul>
南二日町に建てたい	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災拠点としての用地の確保</li> <li>・ 仮設庁舎が不要なので防災対応が建設時も維持できる</li> <li>・ 事業費に差がある</li> <li>・ 北田町は観光に特化した施設、駐車場に活用できる</li> <li>・ 想定事業費が安い</li> <li>・ 敷地が広く、さまざまな機能を持った庁舎にできる</li> <li>・ 交通アクセスが良い</li> <li>・ 自然が身近にあり市民が憩うことができる</li> <li>・ 高齢者、学生が行く際に交通サービスが充実している</li> <li>・ これまで実現できなかった様々な場（情報共有、ストリートピアノ、物資保管）として使うことができる</li> <li>・ 子供が遊べる場所や喫茶ができる</li> <li>・ 三島市全体の発展につながる</li> <li>・ 今後の利便性を考えると北田町では狭すぎる</li> <li>・ 役所機能のほかに多様性が持てる</li> <li>・ 公園的な安らぎを備えたゆとりと安心</li> <li>・ 近隣住民の安全対策を考慮できる</li> <li>・ 北田町の敷地はまちなかや観光のために活用できる</li> <li>・ 無駄なものは作らないことを前提に、2K の家に工夫して住むよりも 4LDK の国道そばを望む</li> <li>・ 広さもあり自由度が高い</li> <li>・ 交通アクセスも良く国道 1 号に面していて防災拠点としてよい</li> <li>・ 浸水対策は盛り土をすれば問題ない</li> <li>・ 自衛隊等の出動時に今よりも広く国道に近い</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コスト面で</li> <li>・交通アクセスが便利</li> <li>・敷地が広い</li> <li>・敷地面積が広いので防災拠点となる</li> <li>・待合スペースが取れる</li> <li>・駐車場不足解消</li> <li>・駅からも近く車でのアクセスも良く誰でも行くことができる</li> <li>・消防署や警察署が近く安全面が確保できる</li> <li>・北田町に建てるスペース不足で職員はどこで仕事をするのかなと思う</li> </ul>
<p>どちらでも</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・どちらにもいい点がある</li> <li>・工夫次第でどちらでも満たすことが可能</li> <li>・防災など広さを必要とするのは南二日町、急ぐ手続きは北田町、どちらも三島の発展につながる方向で</li> <li>・庁舎という機能を越えて、人と人との交流を求める意見も非常に多かったという印象を持ちました。</li> <li>・建物を建てる点では、敷地に余裕のある南二日町が圧倒的に有利。一方で、中心市街地へのアクセスでは課題もある。</li> <li>・どちらのエリアも一長一短あるので、エリアを選択した場合におけるそれぞれの短所にあたるポイントへの対応や改善に注力できれば良い。</li> </ul>



※市民ワークショップは、市民意見を幅広く正確に把握することを目的にしたことから、市からは必要最低限と考えるデータのみを提供し、できるだけ自由に議論いただける環境づくりに取り組みました。

(3) 新庁舎整備庁内検討委員会

図表 3-8 新庁舎整備庁内検討委員会開催状況

回	開催年月日	検討事項(次第)
1	平成28年5月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性について</li> <li>・三島駅南口における新庁舎建設の考え方</li> <li>・現在の庁舎面積、職員数等、駐車場台数</li> <li>・庁舎建設基金の推移</li> <li>・タイムスケジュール(案)</li> </ul>
2	平成28年5月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎建設の考え方</li> <li>・対象職員等</li> <li>・必要面積の検討</li> <li>・建設場所の選定</li> <li>・建設事業費</li> <li>・タイムスケジュール(案)</li> </ul>
3	平成28年10月7日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2候補地における日影の影響と仮配置</li> <li>・ファシリティマネジメント部会における受入れ要望結果について</li> <li>・予想される設備と必要不可欠な機能について</li> </ul>
4	平成29年8月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性について</li> <li>・従来方式による建設費用の試算</li> <li>・PFI方式による建設可能性について</li> </ul>
5	令和元年5月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎建設検討委員会で、これまで検討・研究してきた内容について</li> <li>・新庁舎建設事業の今後の進め方について</li> <li>・庁舎に関する市民アンケート(案)の内容について</li> <li>・業務委託仕様書(案)について</li> </ul>
6	令和2年8月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎に関する市民アンケートの結果について</li> <li>・市民会議の開催状況について</li> <li>・新庁舎整備に関する職員アンケート調査について</li> <li>・新庁舎の施設規模について</li> </ul>
7	令和3年5月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎整備のスケジュール(案)について</li> <li>・市民会議の検討成果について</li> <li>・新庁舎整備に関する職場・職員アンケート調査の結果について</li> <li>・新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査の方向性(案)について</li> <li>・令和3年度の検討事項について</li> </ul>
8	令和3年10月5日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サウンディング型市場調査の実施について</li> <li>・新庁舎整備に関する委託業務について</li> <li>・基本構想策定等における市民意見の反映方法について</li> </ul>
9	令和4年4月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会の名称変更について</li> <li>・サウンディング型市場調査の結果について</li> <li>・基本構想策定支援業務委託について</li> <li>・ワークショップの開催について</li> <li>・(仮称)三島市新庁舎整備検討委員会の設置について</li> </ul>
10	令和5年7月14日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の整備規模と民間駐車場の活用の検討について</li> <li>・建設コストの算定</li> <li>・ライフサイクルコストの算定</li> <li>・スマート・プランニングについて</li> <li>・検討経過について</li> <li>・基本構想の検討スケジュールについて</li> </ul>
11	令和5年8月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「新庁舎整備に関する検討状況」パブリックコメント(案)について</li> <li>・広報みしま9月1日号 掲載「新庁舎整備に関する検討状況」</li> </ul>

回	開催年月日	検討事項(次第)
12	令和5年10月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリック・コメント「新庁舎整備に関する検討状況」の結果について</li> <li>・市議会からの新庁舎整備に関する要望・意見について</li> <li>・整備地の選定方法及び今後のスケジュールについて</li> </ul>
13	令和5年11月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・御意見を踏まえた追加説明</li> <li>・パブリック・コメントの結果報告</li> <li>・各候補地の新たな配置計画</li> <li>・今後の進め方</li> </ul>

## 第4章 新庁舎の基本理念について

### 整備地選定後策定

## 第5章 新庁舎整備の基本方針について

市民会議からは、新庁舎整備を実現するためのポイント（整備方針）として「居心地の良い」、「利用しやすい」、「安全安心」、「効率的」といったキーワードをいただいていることから、これらを踏まえ、次の基本方針のとおり取り組んでいきます。

### 1 整備候補地、整備手法の選定

候補としたいくつかの敷地、整備手法については、検証の結果、新庁舎整備の実施には適さないとなったことから、北田町（現在地）及び南二日町広場での新築に候補を絞り検討します。

図表 5-1 これまでの検討で候補から除外したもの

整備候補地、整備手法	適さない理由
現庁舎の大規模改修	施設が手狭であり集約化が困難。築後 60 年以上が経過し老朽化が進んでいることから費用対効果が見合わない。
南田町広場での新築	敷地規模が現在地よりも狭く、手前に消防庁舎がある事で奥まった敷地となっており、間口も狭く出入りが国道 1 号からの 1 か所となる。
三島駅南口での新築	三島駅南口については「にぎわいの創出」、「商業の活性化」を優先することとしておりコンセプトが相違している。 再開発事業と事業スケジュールが相違している。 再開発事業における定期借地部分となる市有地の規模は現在地よりも狭い。
中央町別館と周辺民有地での新築	事業スケジュールが相違している。 市が有する敷地規模は現在地よりも狭く、用地確保に多額の費用負担を要する。 周辺民有地を含めても現在地よりも狭い。
生涯学習センター、市民文化会館、学校施設などの大規模改修	庁舎に見合う規模の施設が無く、また、代替え施設が必要となることから費用対効果が見合わない。 学校施設の活用は統廃合が必要となる。

### 2 庁舎機能の集約化

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 か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、円滑な災害対応に大きな課題を抱えており、これまでの取り組みを通じた意見において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 か所に集約化することを前提に検討します。また、AI、RPA、ペーパーレス化などにおけるさまざまな DX 技術を積極的に活用し、業務の効率化とスリム化に繋げることでよりコンパクトな施設を目指します。

### 3 他施設の複合化

新庁舎に他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、公共建築物個別施設計画に位置付けた施設を中心に実施を検討します。

また、施設の利便性を向上させるものとして、金融機関や、国・県等の公共施設、市政・観光の情報コーナー、レストラン・カフェ、コンビニエンスストア、市民交流施設などを併設することの検討も進めていきます。

これらについては、整備地の条件に合わせて、必要性や費用対効果をしっかりと見極めた上で検討を重ねていきます。

#### 4 将来を見据えた庁舎とまちづくり

##### (1) DX 推進への対応

第5次総合計画で将来都市像として掲げた「せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・三島」の実現に向けて、デジタルの側面から全庁的・横断的な取り組みを計画的に進めていくため、令和5年7月に「DX推進計画」を策定しており、目指すべきビジョンとして、「デジタルを活用して市民生活の質と幸福度（ウェルビーイング）の向上を目指すDX先進都市・みしま」を設定していることから、これらを踏まえた庁舎機能のあり方について検討を進めます。

さらに、跡地等については、まちづくりの観点を踏まえた上で、多くの市民から理解の得られる有効活用が必要であることから、ビッグデータやスマート・プランニングといった新たな技術を活用し、検討を進めます。

図表 5-2 DX 推進計画（目指すべきビジョンを実現する施策の基本方針）

基本方針	推進項目
利便性の高い 市民サービス	(1) 行政手続のオンライン化 (2) 窓口業務の迅速化 (3) マイナンバーカードの活用と普及促進 (4) 情報発信の強化
効率的な行政 運営	(1) 自治体情報システムの標準化・共通化 (2) 業務の棚卸とBPR（ビジネス・プロセス・リエンジニアリング）の推進 (3) 庁内ペーパーレス化の推進 (4) 庁内業務のシステム化の推進 (5) 職員の働き方改革 (6) 情報セキュリティの強化
地域社会のDX 推進	(1) 官民連携によるデータ利活用の推進 (2) 地域社会のデジタル化とデジタルデバイド解消 (3) 未来を担う子どもたちへの充実した教育環境の提供

## (2) 新たな働き方への対応

働き方改革の推進によるテレワーク等の実施状況に応じて、将来的には自宅と執務室の使い分けが進むことから、執務室については生産性を考慮した上で合理的で無駄のない空間とするため、フリーアドレス化や、チーム型テーブル、ユニバーサルレイアウトなどを取り入れることによって、フレキシブルな対応ができるように検討を進めていきます。

## (3) 感染症対策

ウイルス感染などのリスクを軽減する対策として、空気の流れを考慮した空調や開口部の設置、建具や衛生機器の接触対策、間仕切りや執務室の配置による飛沫対策、フレキシブルな執務空間によるソーシャルディスタンスの確保など、感染予防に必要な対策を実施します。

## (4) 環境への配慮

地球温暖化対策を積極的に実施していく必要がある中で、ZEB化の検討や、省資源・省エネルギー設備の導入、再生可能エネルギーの活用といった対策は不可欠ですが、サウンディング型市場調査での事業者からの聞き取りでは、10～30%はコストが増加するといった意見もあります。このことから、長期的な視点を踏まえた上で、経済性を考慮しながら検討を進めていきます。

## (5) 施設の可変性

供用開始後における様々な技術の進歩や人口規模の変化に伴い、将来的には余剰空間を生み出す可能性があることから、この余剰空間をコミュニティスペースなど、別用途として活用ができる工夫として、構造躯体に手を加えることなく、内装や設備などを容易に改修が可能となる、スケルトン・インフィルの考え方を取り入れるなど、将来の変化に合わせた対応を建築計画の段階から考慮して検討を進めます。

駐車場についても、シェアリングサービスの普及や低速自動運転の普及など、MaaS導入の拡大により、自動車を自ら運転して来庁する方の減少を踏まえ、将来的に駐車場規模が縮減された場合には、新たに乗降スペースや待合スペース等として再整備できる工夫を建築計画の段階からあらかじめ考慮して検討を進めます。

## (6) 跡地等の有効活用

分散化する庁舎機能を集約化することで、いくつかの敷地が跡地等となります。この内、中心市街地に近接するものについては、まちなかに賑わいをもたらす活用が求められていることから、サウンディング型市場調査による事業者からの意見や、共創の取り組み、ビッグデータやスマート・プランニングといった新たな技術の活用などを通じて客観的に分析し、有効活用の方向性を検討していきます。

## 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。

図表 6-1 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省)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	
	課長補佐級	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 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㎡		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	S=N×7㎡ N:執務人員(622人)		4,354	1.0	4,354	H22総務省*	
その他 諸室	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㎡(図表6-2)、社人研の将来人口推計ベースで13,851㎡(図表6-3)となりました。

図表6-2 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省)による施設規模(人口ビジョンベース)

	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	
		課長補佐級	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

図表 6-3 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省)による施設規模(社人研ベース)

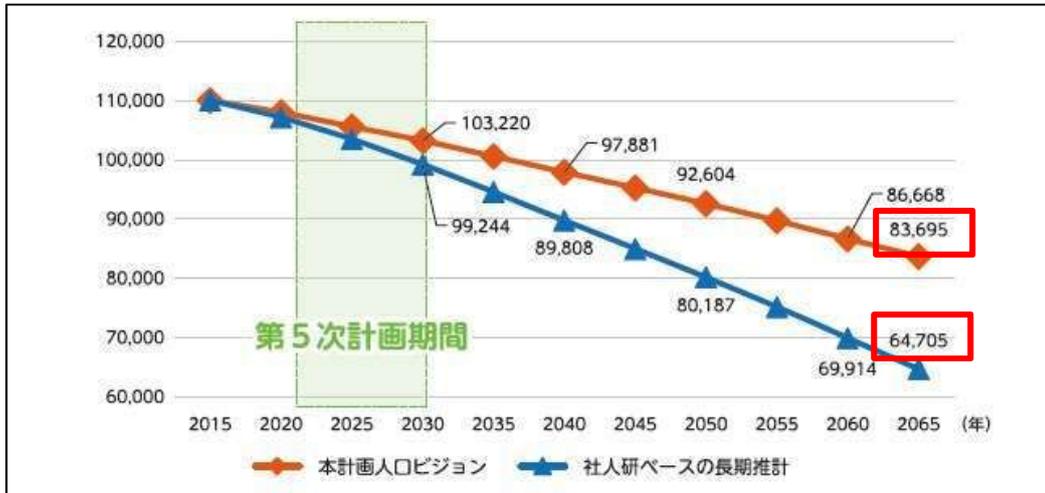
	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値	
庁舎	執務 面積 事務室	特別職	3	18.0	54	178	1.1	196
		部長級	9	9.0	81	267	1.1	294
		課長級	32	5.0	160	528	1.1	581
		課長補佐級	34	2.5	85	281	1.1	309
		係長級	45	1.8	81	267	1.1	294
		一般職員	291	1.0	291	960	1.1	1,056
	小計①		414		752			2,730
付属 面積	室名	算定方法			面積(㎡)			備考
					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 <sup>2</sup> ×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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> ×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。

図表 6-4 将来人口推計



出典：第5次三島市総合計画

図表 6-5 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 公共建築物個別施設計画における新庁舎の施設規模

令和2年3月に策定した公共建築物個別施設計画では、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化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。

図表 6-6 公共建築物個別施設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	
		屋外倉庫	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図表 6-7 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)と公共建築物個別施設計画による数値がほぼ等しい結果になっています。

市議会からは、新庁舎の規模については、効率を考えた上で最小限とすべきとの提言があったことから、最小値である公共建築物個別施設計画による 13,234 ㎡を目安として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 ㎡と比べて、約 5,000 ㎡縮減した規模となり、供用開始時点では手狭となることが予想されるため、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するとともに、ユニバーサルレイアウトやチーム型テーブルを導入するなど、職務スペースの見直しも併せて行い、空間を確保していく必要があります。

図表 6-7 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
公共建築物個別施設計画	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、図表 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の数が多いことが分かります。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分かります。

また、自動車保有台数については、図表 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、庁舎に関する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分かります。

図表 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

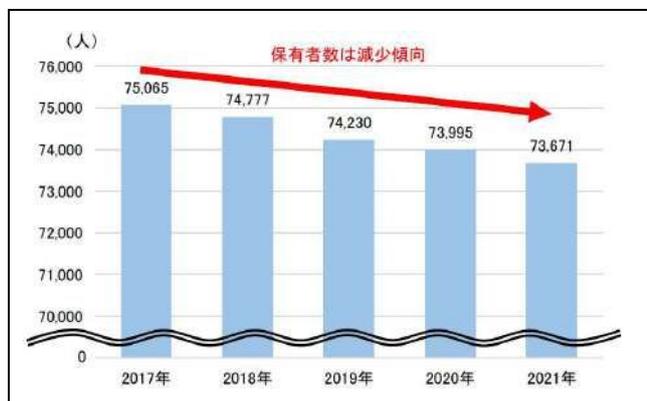
(出典：静岡県)

図表 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)

図表 7-3 運転免許証の保有状況

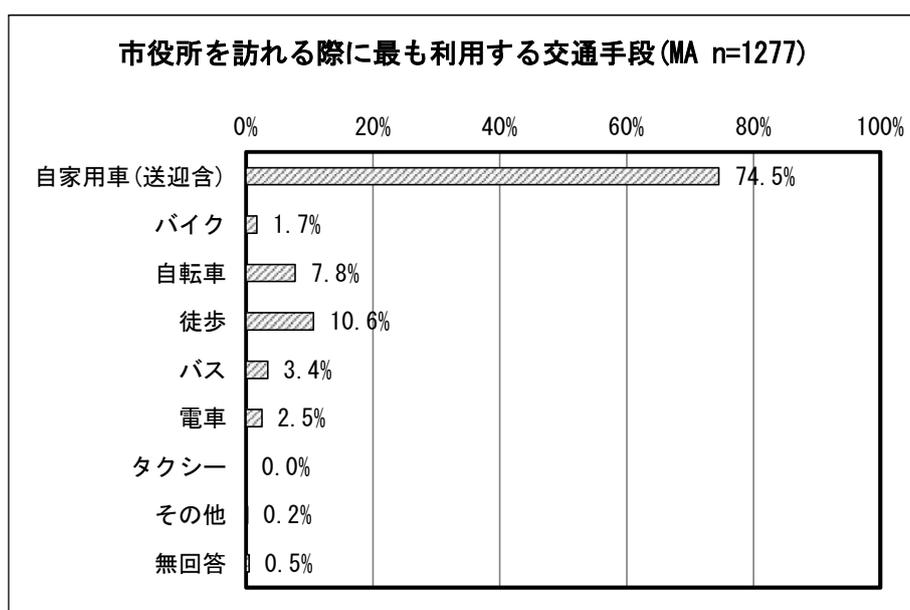
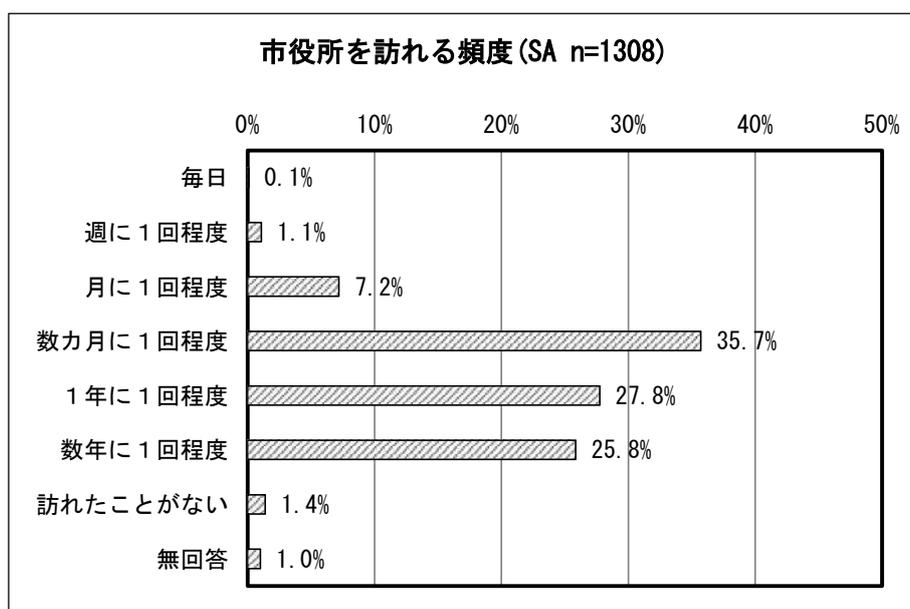


図表 7-4 運転免許証の返納状況



(三島市地域公共交通計画)

図表 7-5 庁舎に関する市民アンケート結果（抜粋）



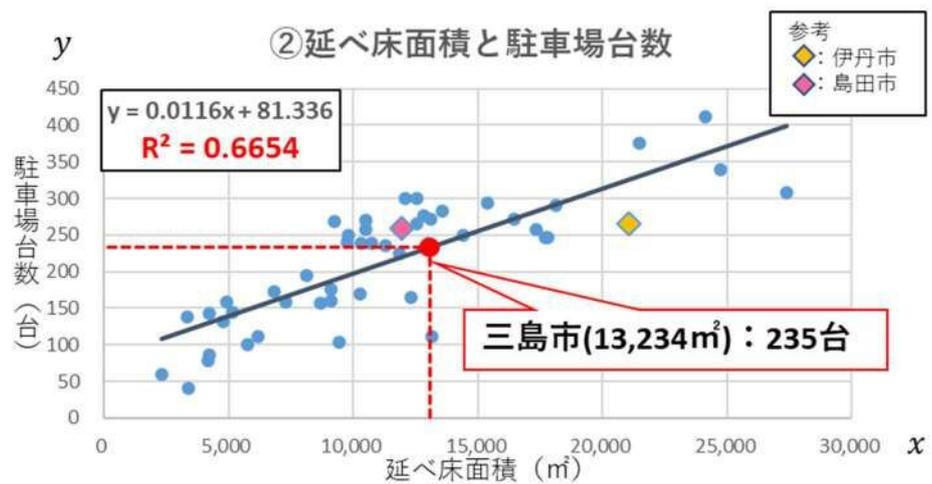
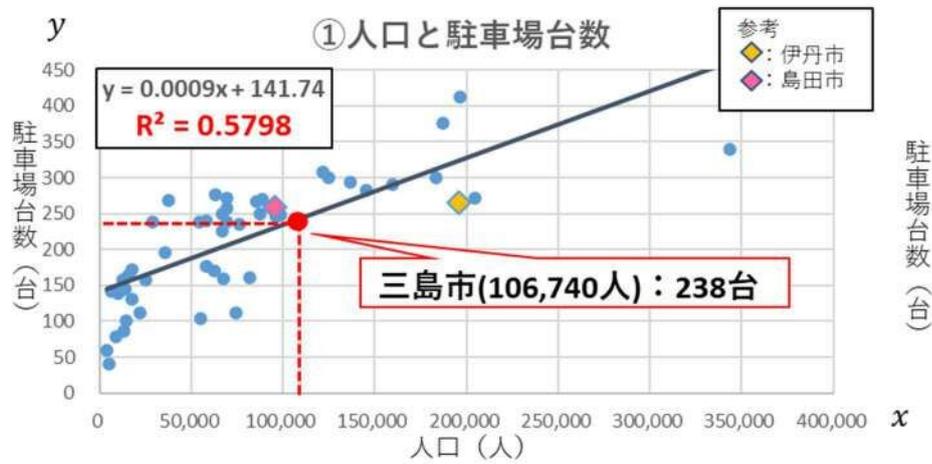
## 2 駐車場整備の規模

新庁舎の駐車場台数は、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、庁舎延べ床面積、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、自動車保有台数と庁舎駐車場台数に、もっとも強い相関関係がみられたことから、この結果を基に算出したおよそ240台を目安として整備します。

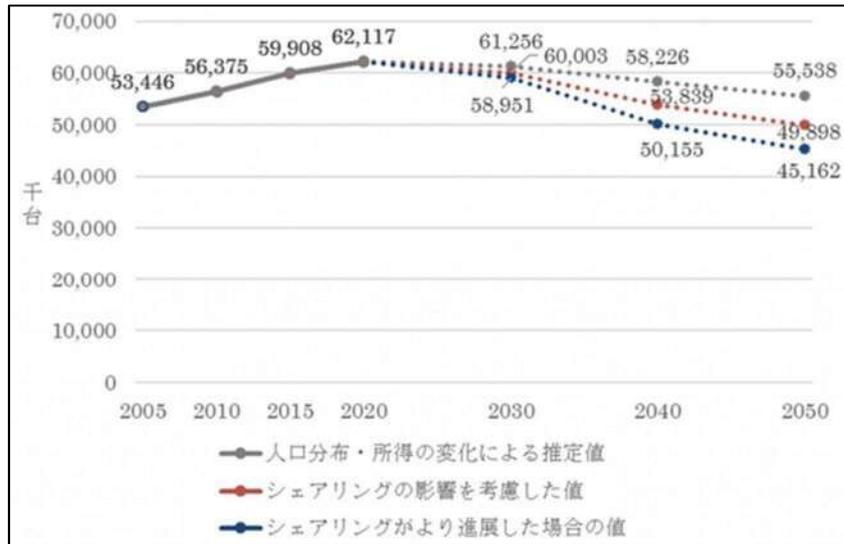
また、この分析結果と、東京都主税局が示す乗用車保有台数予測結果を基に、人口減少や所得の変化、MaaSの進展による効果を考慮し、将来的に必要な新庁舎の駐車場台数を推計したところ、およそ40年後の2070年には、218台から190台程度までに縮減できるものと確認しましたが、これらに加えDXなど様々な技術の進歩により、予測は困難であるものの、将来的には来庁者は減少し、駐車場台数は、これよりもさらに縮減が可能になるものと考え、図表7-10のとおり新庁舎整備後40年となる2071年頃を目途に、実施予定の大規模改修に合わせて、北田町（現在地）での整備計画では立体

駐車場部分を撤去し、南二日町広場での整備計画では、駐車場敷地の一部を別用途に変更するなどして83台減らし、157台とする計画としました。

図表 7-6 全国 50 自治体の分析結果



図表 7-7 乗用車保有台数予測結果（全国）（千台）



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）

図表 7-7 の乗用車保有台数予測結果（全国）を基に、その減少率を三島市の乗用車保有台数に当てはめることで図表 7-8 のとおり三島市の将来の乗用車保有台数を予測し、その値と図表 7-6 の全国 50 自治体の分析結果「③自動車保有台数と駐車場台数」の式（ $Y=0.0017X+123.56$ ）から、図表 7-9 のとおり駐車場台数の将来予測を行いました。

図表 7-8 乗用車保有台数予測（全国）を基にした三島市の乗用車保有台数予測（台）

	R2	R12	R22	R32	R42	R52
	2020年	2030年	2040年	2050年	2060年	2070年
人口分布・所得の変化による推計値	69,057	68,100	64,731	61,743	58,755	55,766
シェアリングの影響を考慮した値	—	66,707	59,854	55,473	51,092	46,710
シェアリングがより進展した場合の値	—	65,537	55,759	50,208	44,657	39,106

※2050 年以降は、2040 年から 2050 年の減少率を基に推計

図表 7-9 三島市の乗用車保有台数予測と「③自動車保有台数と駐車場台数」

式（ $Y=0.0017X+123.56$ ）から推計した駐車場台数の将来予測（台）

	R2	R12	R22	R32	R42	R52
	2020年	2030年	2040年	2050年	2060年	2070年
人口分布・所得の変化による推計値	241	239	234	229	223	218
シェアリングの影響を考慮した値	—	237	225	218	210	203
シェアリングがより進展した場合の値	—	235	218	209	199	190

図表 7-10 三島市が目安とする庁舎駐車場整備台数の変化（台）

	—	R13	—	—	—	R53
	—	2031年	—	—	—	2071年
庁舎駐車場整備台数	—	240	—	—	—	157

## 第8章 新庁舎に備えるべき機能について

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として、次に示す内容の導入を検討していきます。

機能	内容
ユニバーサルデザイン	全ての利用者が利用しやすいデザインの採用
	バリアフリー化
	わかりやすいサイン計画
	電光掲示板等による案内
窓口・案内機能	ワンフロア・低層階への窓口集約
	ワンストップサービス導入の検討
	プライバシーや感染症予防などに配慮した相談窓口
	総合案内の設置
	待合スペースの整備
	サテライト市役所の整備
市民交流・協働機能	多目的スペースの整備
	市民主体の活動支援と情報共有の場の整備
	休憩・憩いの場の整備
情報発信機能	市政・地域情報コーナーの充実
	人やまち・地域の情報をつなげるコンシェルジュ機能
	防災情報発信機能
	シティープロモーション
利便性の確保	単純な動線計画
	利用者数、利用方法等に応じたスペース、寸法等の確保
	昇降機設備の適正配置
	車路及び駐車場の確保
	利用者の安全性の確保
	安全かつ入退室しやすいトイレ
	まちなかへのアクセスを高める駐車場の活用（パークアンドライド等）
	市民が望む便利施設の整備
議会機能	市民が傍聴しやすい議場
	多目的利用
防災機能	耐震性能の確保
	対火災性能の確保
	耐浸水性能の確保
	耐風性能の確保
防災拠点機能	電力供給機能の確保
	通信・情報機能の確保
	給水機能の確保
	排水機能の確保
	空調機能の確保
	備蓄スペースの確保
	災害時受援空間
セキュリティ機能	入退室管理機能
	セキュリティゾーンの構築
	防犯対策
	情報管理対策
執務機能	オープンな執務空間
	フリーアドレス

	ユニバーサルレイアウト
	チーム型テーブル
	将来的な余剰空間活用のスケルトン・インフィル
	会議・打合せスペースの整備
	文書保管スペースの確保
	倉庫などの設置
	感染症対策
	ウェルネスオフィスの検討
	認証プリントシステムの配置
情報処理機能	端末機等をフレキシブルに配置できるスペース及び配線スペースの確保
	通信・情報システムが確実に機能するための電源の確保
情報交流機能	通信・情報システムの構築
	高齢者、障害者等に配慮した端末機の設置
福利厚生機能	更衣室、休憩室などの整備
施設管理機能	施設管理の効率化
コスト縮減	建物更新性の向上
環境負荷配慮	施設を長期使用するための配慮
	人にも環境にも優しい材料（エコマテリアル）の採用
	省エネルギー・省資源・再生可能エネルギー
	地域生態系保全
	周辺環境配慮
歴史・文化の継承・発信	コミュニティスペース
	歴史・文化の発信機能や空間
	建築意匠の工夫

## 第9章 新庁舎の整備候補地について

### 1 候補地の概要

新庁舎整備候補地は、市民会議での検討や議会からの要望等を踏まえた上で、交通の利便性、敷地規模、土地の所有状況などを考慮して、北田町(現在地)及び南二日町広場としています。

なお、地方自治法では、地方公共団体の事務所は、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と規定されています。

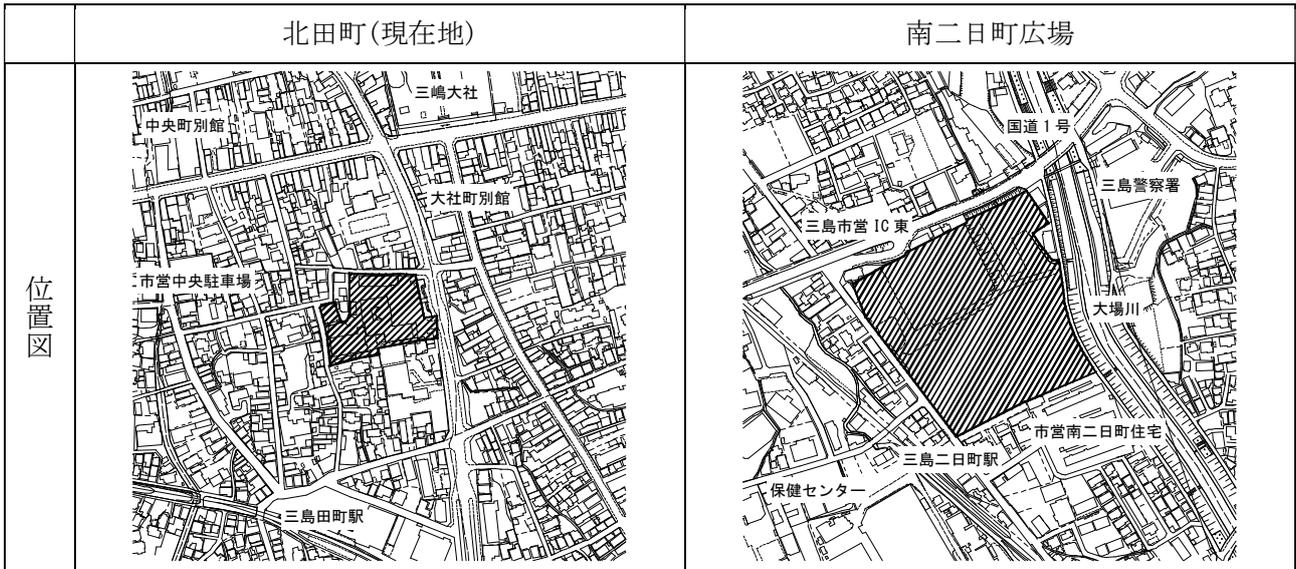
図表 9-1 新庁舎整備候補地周辺地図



図表 9-2 候補地の概要

	北田町(現在地)	南二日町広場
所在地	三島市北田町4-47	三島市南二日町22
敷地面積	約7,000㎡	約34,000㎡ (準住8,100㎡、1住25,900㎡)
所有状況	市有地	市有地(一部借地あり)
最寄り駅	三島田町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)	三島二日町駅 (伊豆箱根鉄道駿豆線)
用途地域	近隣商業地域	準住居地域(北側) 第1種住居地域(南側)
建蔽率等	建蔽率80%、容積率200%	建蔽率60%、容積率200%
防火指定	準防火地域	準防火地域(準住居地域) 第22条区域(第1種住居地域)
標高	約25.0m	約19.5m
建物全壊率推定	5%以上、10%未満	1%以上、5%未満
液状化危険度	ほとんど無し、被害なし	ほとんど無し、被害なし
最大地震震度予測	6強	6強
洪水浸水 想定区域	計画規模	区域外
	想定最大規模	区域内

図表 9-3 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。

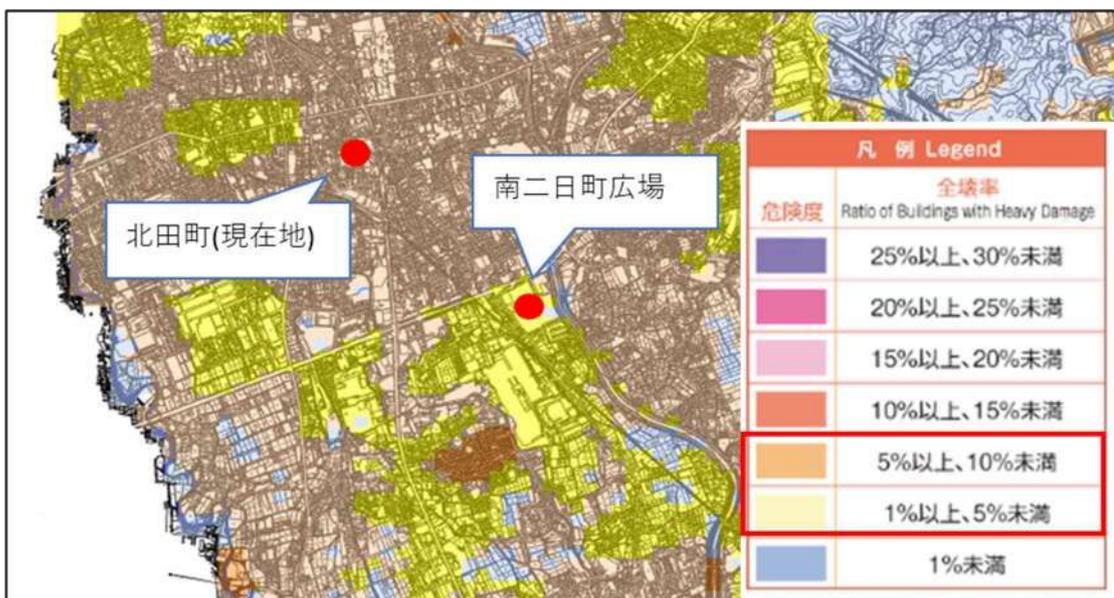
3 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。

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。

大規模地震の発生により全壊する恐れのある建物の割合(全壊率)を危険度として示したものが図表 9-4 となります。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を目的としています。

図表 9-4 地域地震防災マップ(建物全壊率推定)



静岡県が公表した「第4次地震被害想定」の結果と地形地質資料を基に液状化の危険度を表したものが図表 9-5 となります。いずれの候補地も「液状化はほとんどなし、被害なし」となっています。

図表 9-5 地域地震防災マップ(液状化危険度)



外水氾濫による洪水浸水想定区域には、「計画規模」と「想定最大規模」があり、南二日町広場が想定最大規模に該当します。国土交通省ハザードマップポータルサイトでは、計画規模における降雨規模は、50～100年に1回程度、想定最大規模における降雨規模は、千年に1回程度としています。

#### 洪水浸水想定区域

- 水防法第14条に基づき、洪水予報河川及び洪水特別警戒水位への水位の到達情報を通知および周知する河川（水位周知河川）において、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定し、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間等と併せて公表。

(国土交通省ホームページより)

- 水防法第14条第1項の規定により、対象とする河川が想定最大規模降雨によって破堤又は溢水した場合に、その氾濫水により浸水することが想定される区域をいう。

(国土交通省洪水浸水想定区域図作成マニュアルより)

#### 洪水ハザードマップ

- 国土交通省または都道府県から提供された洪水浸水想定区域及び想定される水深を表示した図面(洪水浸水想定区域図)に洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るための必要な事項などを記載したものであり、水防法第15条第3項に基づき、洪水浸水想定区域を含む市町村の長は、洪水ハザードマップを作成し、各世帯に提供。

(国土交通省ホームページより)

#### 想定最大規模降雨

- 水防法第14条第1項に規定する、想定し得る最大規模の降雨（計画規模を上回るもの）。

(国土交通省洪水浸水想定区域図作成マニュアルより)

河道断面に 100m 前後の間隔で堤防決壊地点を想定し、それぞれの地点で氾濫シミュレーションを個別に行い、それらの結果をすべて重ね合わせたものが洪水浸水想定区域図となります。

計画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ものが図表 9-6 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。

図表 9-6 洪水浸水想定区域図(計画規模)



想定最大規模の降雨によって、河川の堤防から水が溢れ又は破堤した場合において、家屋等が浸水することを想定した区域図が図表 9-7 で、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。

図表 9-7 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)



図表 9-6, 9-7 は国土交通省「ハザードマップポータルサイト」をもとに作成

## 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、各計画では図表 9-8 のとおり位置付けています。

図表 9-8 各種計画における位置付け

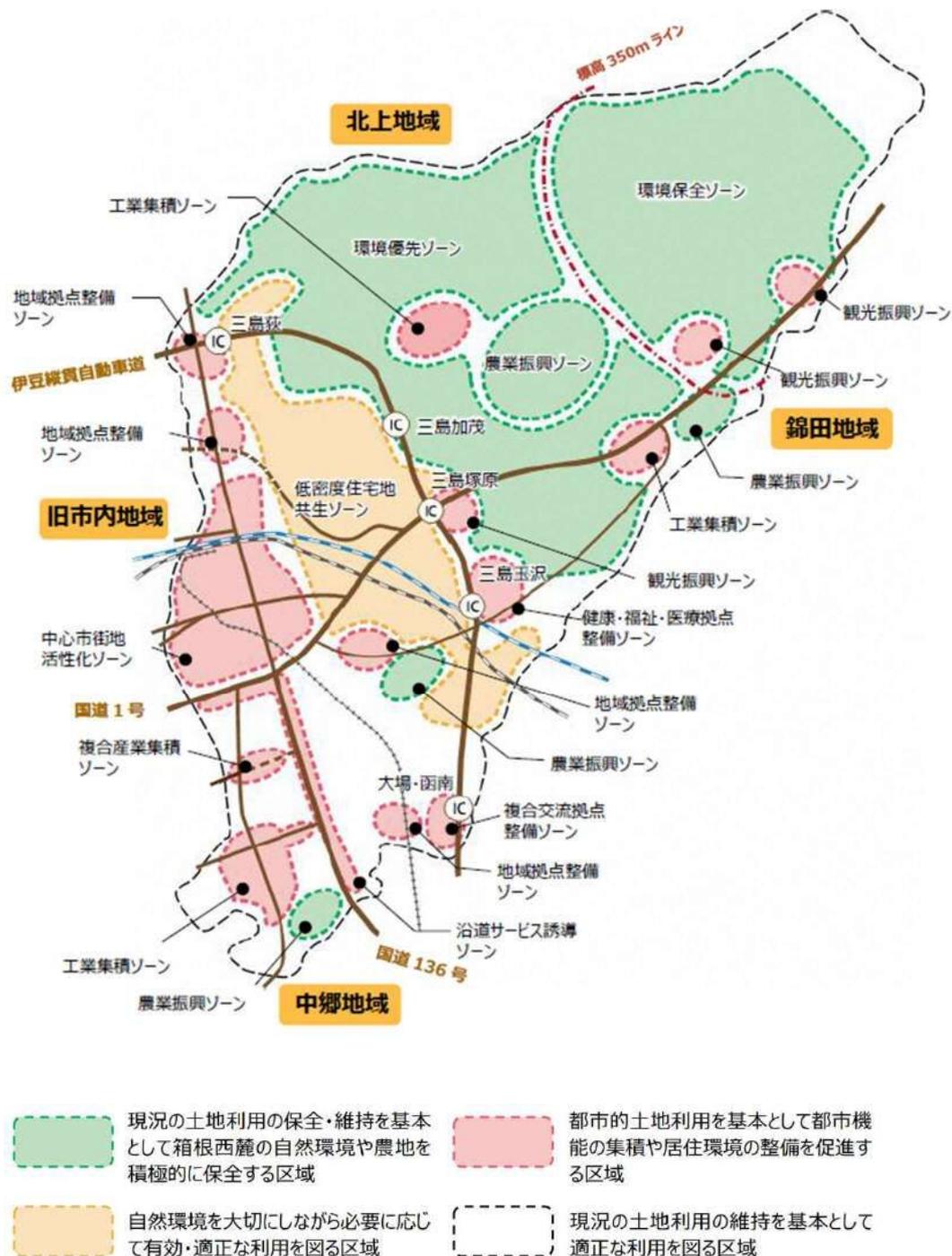
計画	内容
第5次総合計画 (2021-2030)	<p>概要：時代に合った自治体経営のあり方や、市民がまちに愛着や誇りをもち、持続的に発展できるまちづくりの指針を示した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の位置づけ (p. 34)</li> </ul> <p>北田町(現在地)：「整備・集積系区域」の「中心市街地活性化ゾーン」 南二日町広場：なし</p>
第3次都市計画 マスタープラン (2021-2030)	<p>概要：都市計画法第18条の2の規定に基づいて、市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めた計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・目指すべき都市の姿 (p. 14)</li> </ul> <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"> <li>・土地利用基本計画 (p. 18)</li> </ul> <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"> <li>・歴史的風致維持向上計画 (p. 47)</li> </ul> <p>北田町(現在地)、南二日町広場ともに「三嶋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"> <li>・地域別構想 (p. 49)</li> </ul> <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>
立地適正化計画 (2015-2035)	<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"> <li>・居住誘導区域の設定 (p. 35)</li> </ul> <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"> <li>・都市機能誘導 (p. 63)</li> </ul> <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>
第3次環境基本計画 (2022-2031)	<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で連携を図りながら、環境への負荷を低減するための計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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)</li> </ul> <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発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。

図表 9-9 土地利用概念図



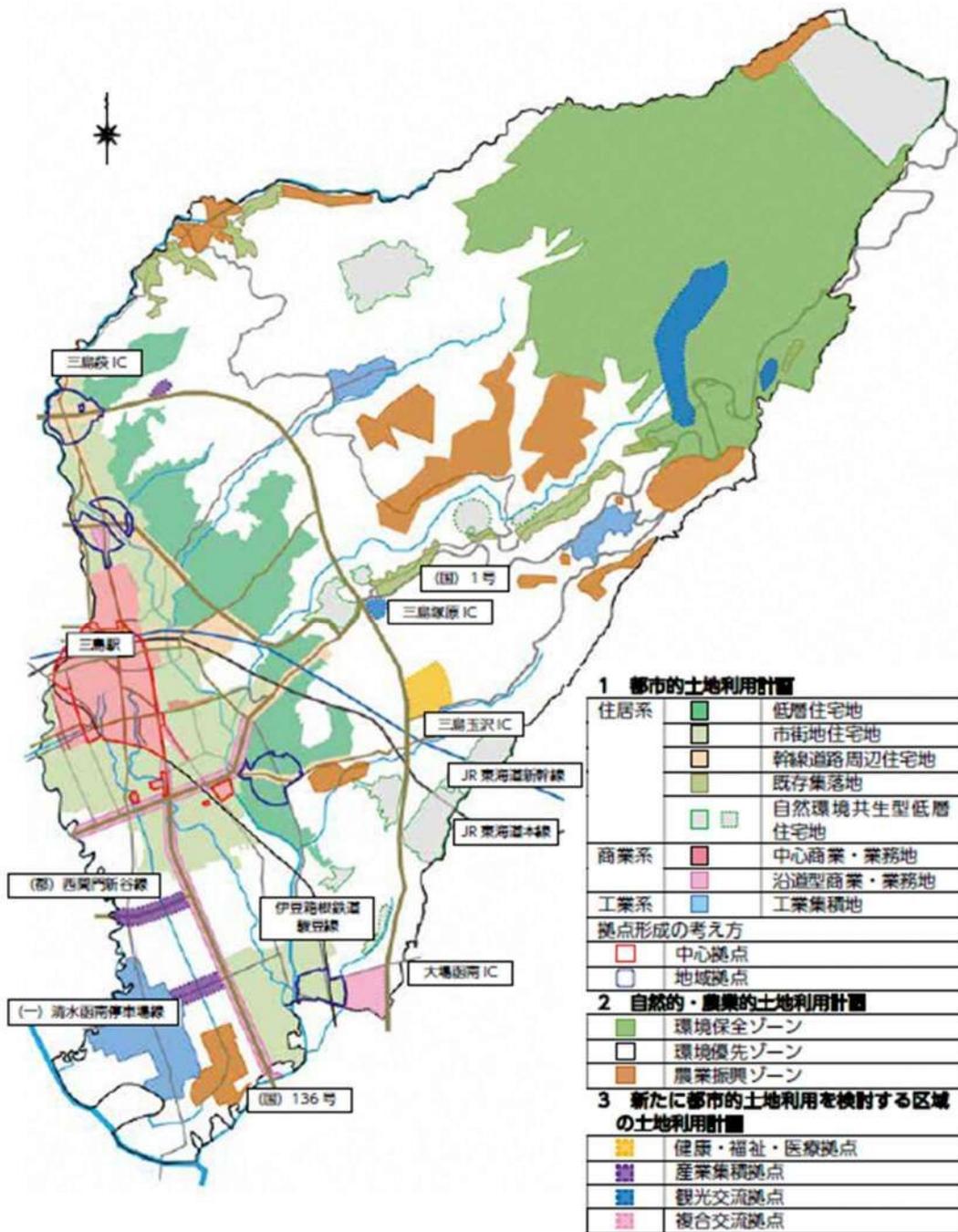
(2) 第3次三島市都市計画マスタープラン(2021-2030)

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。

図表 9-10 土地利用基本計画図

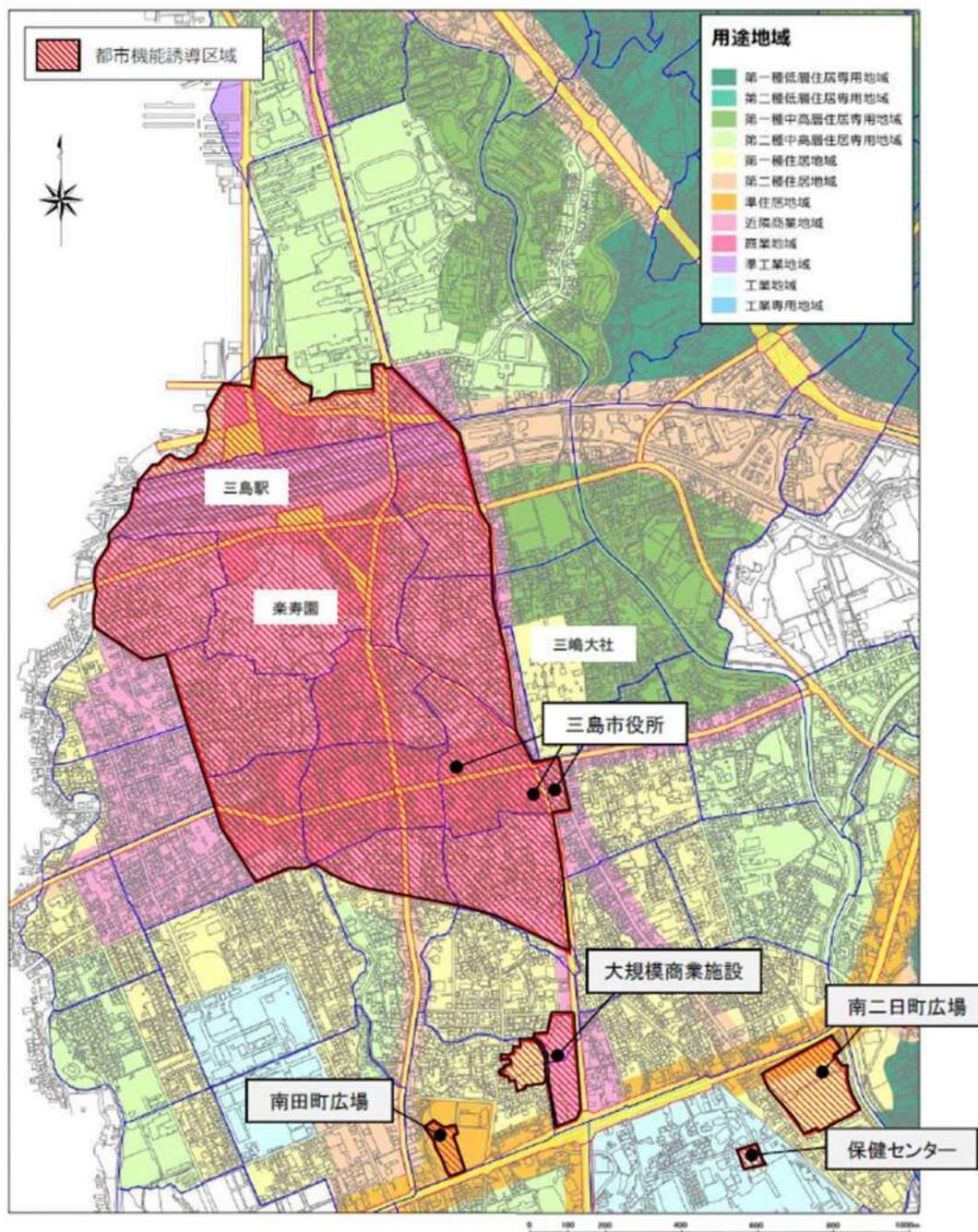


### (3) 三島市立地適正化計画 (2015-2035)

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。

図表 9-11 都市機能誘導区域の区域図



## 1 配置計画及び概算事業費

平成28年度に北田町（現所在地）と南二日町広場での配置計画（配置計画③および⑥）を策定し、検討を進めてきましたが、北田町（現所在地）での配置計画において、多額の事業費を要することや、駐車場不足が懸念されることから、より費用負担を軽減し、駐車場台数を確保できる配置計画を検討するために、配置計画①、②、④を作成しました。また、南二日町広場については、北側敷地での配置計画⑥に加え、南側敷地による配置計画⑤を策定したことから、この六つの配置計画を基に、概算事業費を算出することとしました。

算出においては、発注を従来方式（設計業務と施工を分離して発注）による事業として、次の条件により、解体工事費や付帯業務費を見込んで算出し検証しました。

なお、これらの配置計画は、令和5年9月1日から10月2日に実施した第1回パブリック・コメント「新庁舎整備に関する検討状況について」の実施段階における概算事業費を算定するために策定したものであり、このパブリック・コメントでいただいた意見を踏まえ新たに策定した配置計画の検証については、第16章で別途行っています。

### 【前提条件】

- ・整備手法は**新築**で、規模は  $13,234 \text{ m}^2$ 、駐車場台数は **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 m<sup>2</sup>】 + 【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、トイレの箇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  $40 \text{ m}^2 \times \text{必要台数}$ 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
- ・物価上昇率は年間3%を考慮
- ・引っ越し費用等その他経費は未計上

北田町（現所在地）においては、仮設庁舎が  $875 \text{ m}^2$  から  $7,130 \text{ m}^2$  程度必要となり、立体駐車場が  $2,280 \text{ m}^2$  から  $3,280 \text{ m}^2$  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施設を再整備する費用等が別途必要になります。

これにより、両候補地の概算事業費の差は、約10億9千万円から約24億4千万円程度となります。

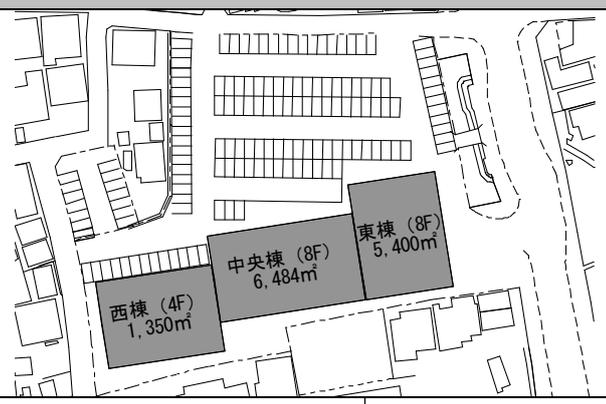
図表 10-1 配置計画① 北田町(現在地)

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減できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,966,720	
	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	

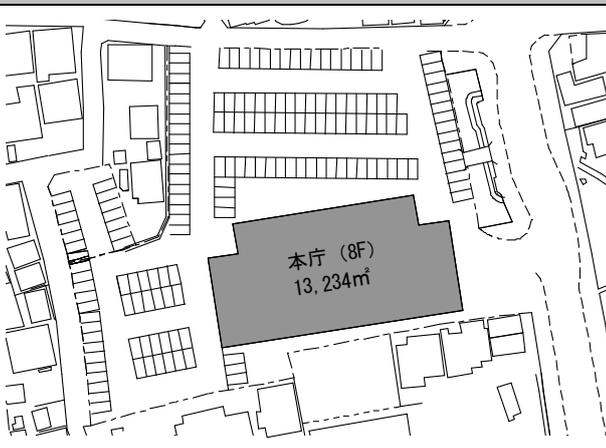
図表 10-2 配置計画② 北田町(現在地)

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減できる ・仮庁舎の想定規模は 2,522 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	9,958,667	
	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	

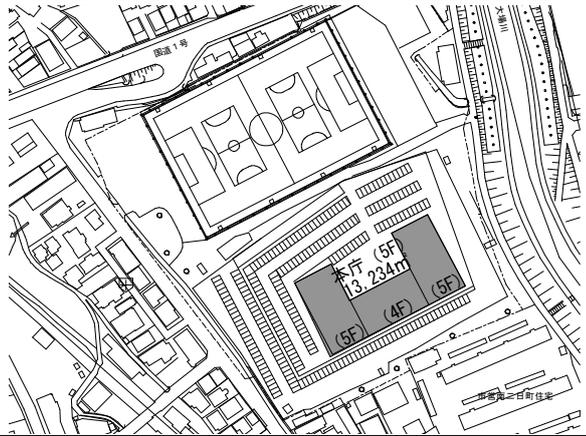
図表 10-3 配置計画③ 北田町(現在地) ※平成 28 年仮配置ベース

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減できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m <sup>2</sup> 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
			概算事業費 (千円)

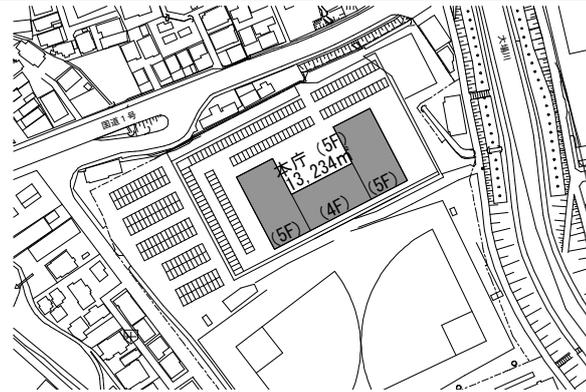
図表 10-4 配置計画④ 北田町(現在地)

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
			概算事業費 (千円)

図表 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 <sup>2</sup> 利用）		検証
配置計画			平地駐車場 240 台
			メリット <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設庁舎が不要</li> <li>・立体駐車場が不要</li> <li>・駐車スペースが確保しやすい</li> <li>・低層階を広くとれる</li> <li>・工事エリアを確保しやすい</li> </ul> デメリット <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策が必要</li> <li>・借地料がかかる場合がある。</li> </ul>
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	

図表 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 <sup>2</sup> 利用）		検証
配置計画			平地駐車場 240 台
			メリット <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設庁舎が不要</li> <li>・立体駐車場が不要</li> <li>・駐車スペースが確保しやすい</li> <li>・低層階を広くとれる</li> <li>・工事エリアを確保しやすい</li> </ul> デメリット <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水対策が必要</li> <li>・借地料がかかる場合がある。</li> </ul>
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	

## 2 民間事業との概算事業費の比較

国土交通省が公表する民間建築物（事務所用途）の建物着工統計データに基づく施工単価と、1で算出した概算事業費を比較しました。

なお、民間建築物の場合、テナント系に関しては、内装工事が別途発注（入居者負担）としているケースも多くあり、実際には、この統計データ以上に事業費がかかっている可能性があります。

図表10-7 国土交通省「建物着工統計」（令和4年度）全国 抜粋

用途	建物の数	床面積の合計 (㎡)	工事費予定額 (千円：税別)	工事費予定額 (千円：税込み)	㎡単価 (千円/㎡)	坪単価 (千円/坪)
事務所用途	55	489,594	233,545,310	256,899,841	525	1,742
駐車場業用	354	202,554	54,306,990	59,737,689	295	979

※庁舎については、鉄骨鉄筋コンクリート造の事務所用途の統計データを採用。駐車場については、構造が未定であることからすべての構造による総計データを採用。

図表10-8 概算事業費の内訳【物価上昇考慮（年3%）、税込み】

候補地		北田町（現在地）				南二日町広場	
配置計画		①	②	③	④	⑤	⑥
庁舎	面積（㎡）	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234
	建設費（千円）	9,458,497	9,458,497	10,465,997	8,697,223	8,697,223	8,697,223
	外構費（千円）	115,173	106,056	104,767	115,173	281,940	324,838
	設計業務費（千円）	393,050	394,114	419,948	339,527	339,527	339,527
	合計	9,966,720	9,958,667	10,990,712	9,151,923	9,318,690	9,361,588
立体 駐車場	面積（㎡）	2,280	2,680	3,280	2,440	—	—
	建設費（千円）	894,137	1,043,059	1,266,441	953,706	—	—
	設計業務費（千円）	17,268	18,769	20,869	17,882	—	—
	合計	911,405	1,061,828	1,287,310	971,588	—	—



物価上昇を考慮しない

図表10-9 図表10-8から物価上昇分を除いたもの【物価上昇未考慮、税込み】

候補地		北田町（現在地）				南二日町広場	
配置計画		①	②	③	④	⑤	⑥
庁舎	面積（㎡）	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234	13,234
	建設費（千円）	7,627,820	7,627,820	8,440,320	7,013,890	7,013,890	7,013,890
	外構費（千円）	92,881	85,529	84,489	92,881	227,371	261,966
	設計業務費（千円）	316,976	317,834	338,668	273,812	273,812	273,812
	合計	8,037,677	8,031,183	8,863,477	7,380,583	7,515,073	7,549,668
立体 駐車場	面積（㎡）	2,280	2,680	3,280	2,440	—	—
	建設費（千円）	721,079	841,177	1,021,324	769,118	—	—
	設計業務費（千円）	13,926	15,136	16,830	14,421	—	—
	合計	735,005	856,313	1,038,154	783,539	—	—

図表 10-10 現在価格を基にした配置計画ごとの単価

候補地		北田町（現在地）				南二日町広場	
配置計画		①	②	③	④	⑤	⑥
庁舎 建設費	m <sup>2</sup> 単価（千円/m <sup>2</sup> ）	576	576	638	530	530	530
	坪単価（千円/坪）	1,914	1,914	2,117	1,760	1,760	1,760
立体駐車 場建設費	m <sup>2</sup> 単価（千円/m <sup>2</sup> ）	316	314	311	315	—	—
	坪単価（千円/坪）	1,050	1,042	1,034	1,047	—	—

図表 10-11 坪単価の比較（千円/坪）

	民間	北田町（現在地）				南二日町広場	
		①	②	③	④	⑤	⑥
庁舎（事務所）	1,742	1,914	1,914	2,117	1,760	1,760	1,760
立体駐車場	979	1,050	1,042	1,034	1,047	—	—

※これは、概算事業費の内、庁舎建設費と立体駐車場建設費のみを比較したもので、設計業務費、仮設庁舎建設費、浸水対策費、解体工事費、付帯業務費、用地費は含んでいません。

## 第11章 ライフサイクルコストについて

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、解体処分費等の使用終了時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。

第10章の1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「令和5年度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る。
- ・新庁舎の使用年数は 80 年とする。立体駐車場の使用年数は将来の人口推計を踏まえて 40 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。
- ・計算プログラムにおける新庁舎のモデル建物の名称は大規模 G 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、新庁舎と同じ大規模 G 庁舎モデルを用いて使用年数を 40 年で算出し、そのコストの内訳比率と概算事業費から LCC を計算する。
- ・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。
- ・使用終了時コストは、解体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 329 億 8 千万円から約 356 億 6 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 は約 312 億 8 千万円から約 313 億 2 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、17 億円から 43 億 4 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 26 億 8 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。

図表 11-1 施設全体（仮設庁舎を除く）概算 LCC の比較（単位：千円）

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
配置計画						
建設コスト	11,195,000	11,338,000	12,595,000	10,441,000	10,298,000	10,254,000
運用コスト	3,070,000	3,105,000	3,157,000	3,084,000	2,860,000	2,860,000
保全コスト	18,677,000	18,841,000	19,148,000	18,726,000	17,539,000	17,539,000
使用終了時コスト	717,000	733,000	756,000	724,000	624,000	624,000
合計	33,659,000	34,017,000	35,656,000	32,975,000	31,321,000	31,277,000

図表 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：千円）

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
配置計画						
建設コスト	10,284,000	10,276,000	11,308,000	9,469,000	10,298,000	10,254,000
運用コスト	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000	2,860,000
保全コスト	17,556,000	17,534,000	17,564,000	17,530,000	17,539,000	17,539,000
使用終了時コスト	624,000	624,000	624,000	624,000	624,000	624,000
合計	31,324,000	31,294,000	32,356,000	30,483,000	31,321,000	31,277,000

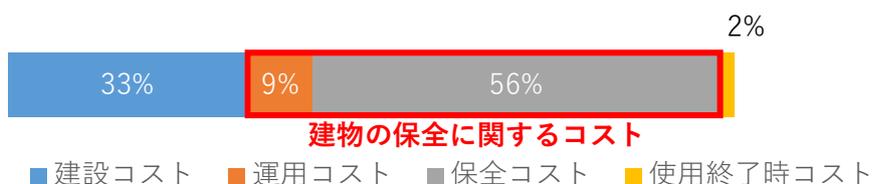
図表 11-3 立体駐車場概算 LCC の比較（単位：千円）

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
配置計画						
建設コスト	911,000	1,062,000	1,287,000	972,000	0	0
運用コスト	210,000	245,000	297,000	224,000	0	0
保全コスト	1,121,000	1,307,000	1,584,000	1,196,000	0	0
使用終了時コスト	93,000	109,000	132,000	100,000	0	0
合計	2,335,000	2,723,000	3,300,000	2,492,000	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）、使用終了時に関するコスト（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表11-4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65%を占めていることから、LCCへの影響はこれらによるものが大きいことが分かります。

図表 11-4 LCC 内訳比率（算定値平均）



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10章の1の配置計画について、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 (ValueForMoney) を算定しました。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。

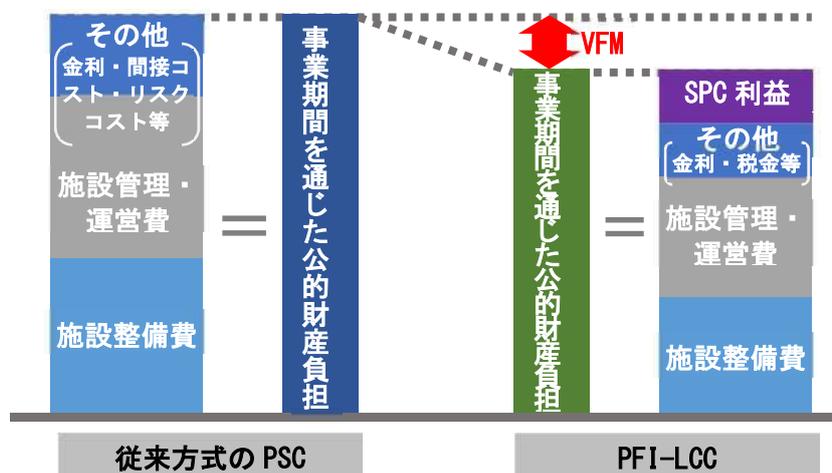
また、PFI手法では民間ノウハウを活用した積極的な営業活動や質の高いサービス提供等により収入増を期待することが考えられるが、PFI事業選定時では、具体的な営業活動の内容やサービスメニューが未確定であり具体的に収入増加分を見積もることが難しいため、利用料金収入は見込んでいません。

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。

図表 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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。</li> </ul>
BOT 方式 Build- Operate- Transfer	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・業務範囲と契約は BTO 方式と同じ。</li> <li>・対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。</li> </ul>

図表12-2 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。

図表 12-3 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した。

図表12-4 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。

## 第13章 跡地等の有効活用の検証について

### 1 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はある。</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>
高齢者生きがいセンター	<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>
社会福社会館	<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。

### 2 スマート・プランニングの実施について

#### (1) 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。

## (2) 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。

図表 13-1 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、高齢者生きがいセンター、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、高齢者生きがいセンター、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。

高齢者生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。

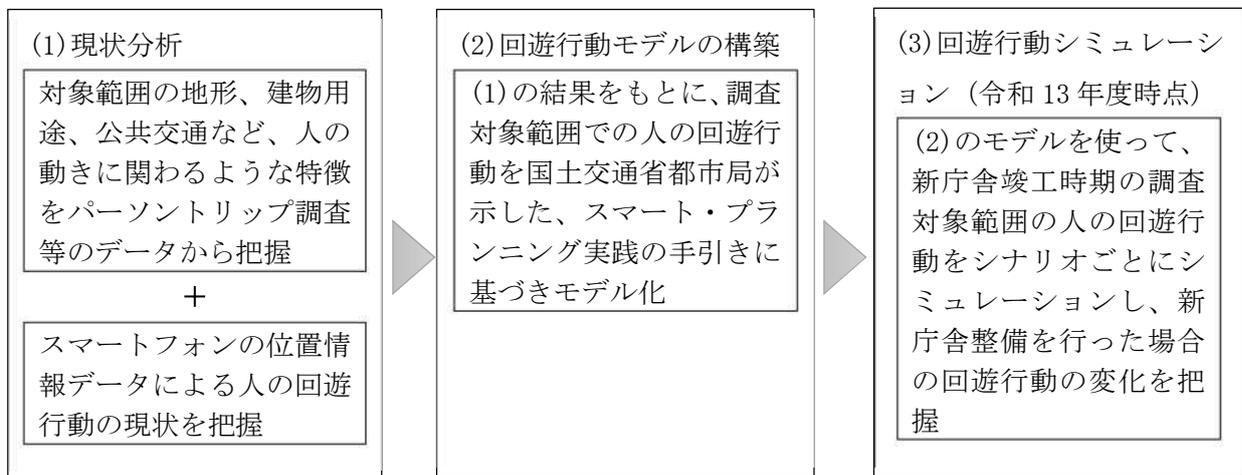
図表13-2想定導入用途別の反映上の条件

	本庁舎	中央町別館	大社町別館	社会福祉会館	高齢者 生きがい センター	西地区コミ ュニティ防 災センター
住宅※ <sup>1</sup>	約166戸	約48戸	約18戸	約19戸	約16戸	約6戸
商業・観 光・公共※ <sup>2</sup>	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）

### (3) 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。

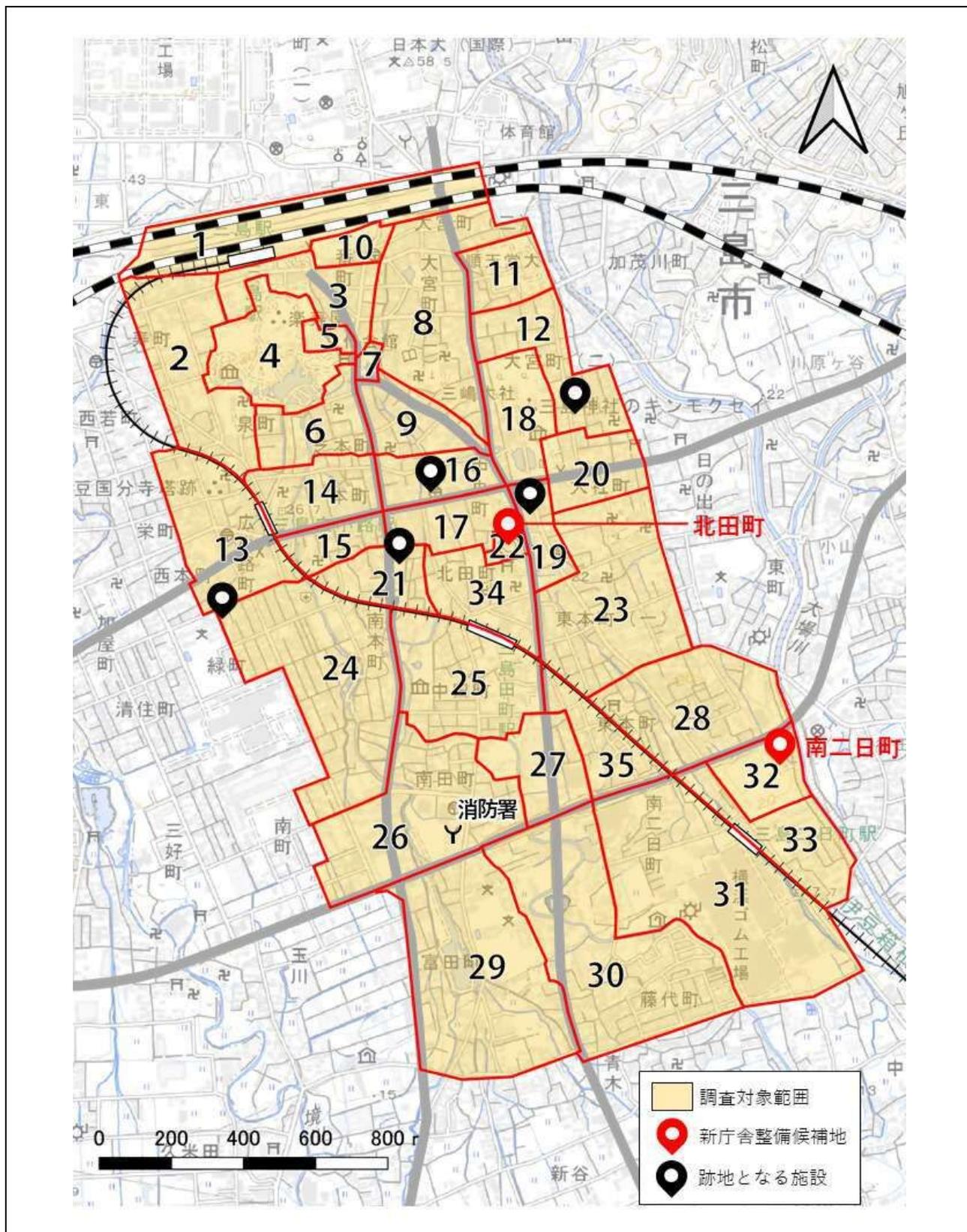
現状の分析については、新型コロナウイルス感染症の影響をできるだけ排除して、より一般的な人の日常行動を把握するため、2019年1月から2022年11月までのおよそ4年分のビッグデータ（LocationAIPlatform®の人口統計データを使用）を分析し、これを基に、平均的でより新しいデータの取得が可能となる2021年の12月前半と2022年10月前半の計32日分の詳細な人流データを採用して実施しました。

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。

#### (4) 調査対象範囲とシナリオ

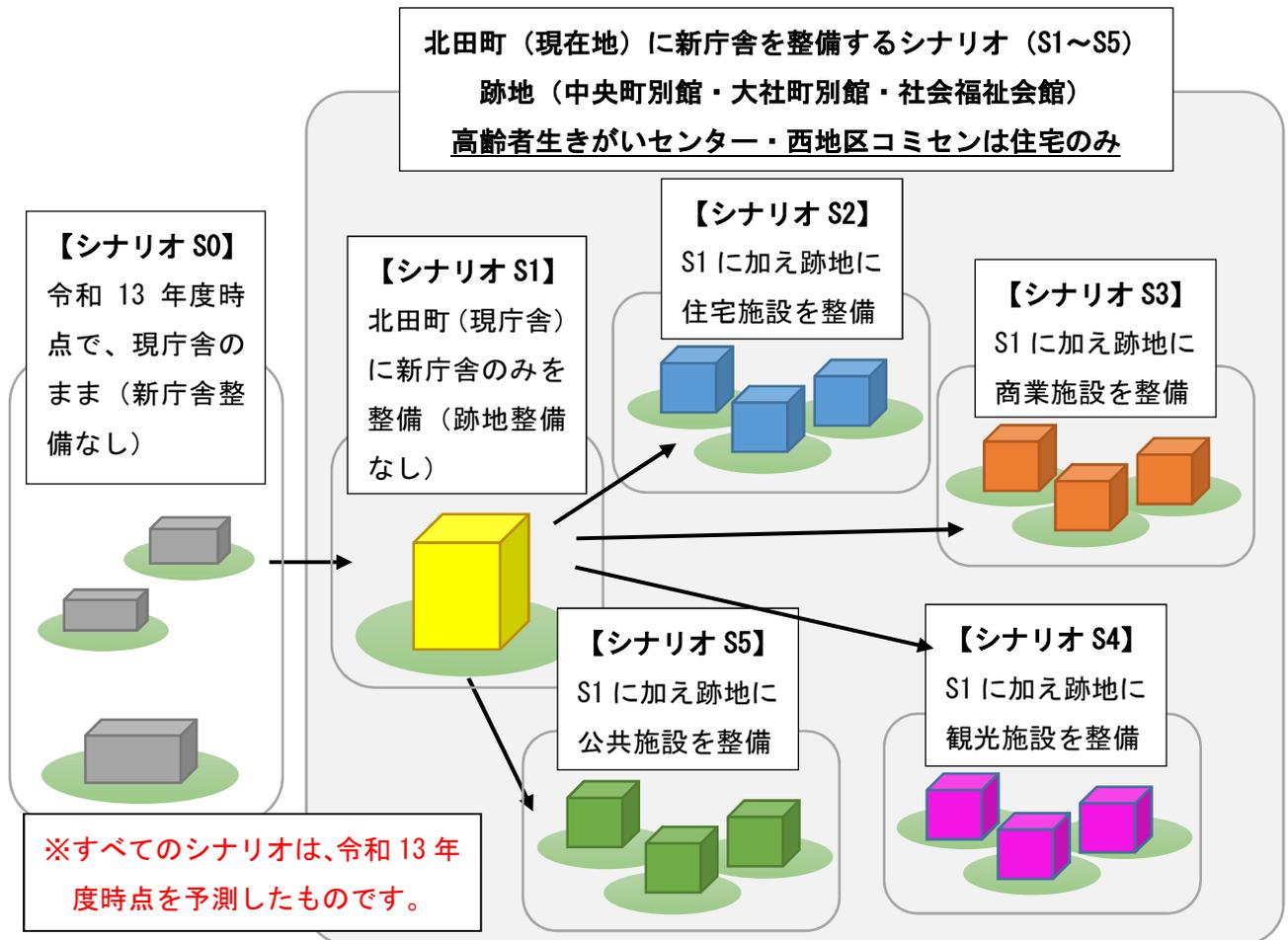
調査対象範囲は、まちなかりノベーション推進計画区域を中心に、庁舎整備候補地や跡地等となる敷地、三島駅南口東街区再開発事業用地を含めて設定し、この範囲を35ゾーンに区分して、現状分析した期間と同期間となる、平日の21日間、休日の11日間に分けて、滞在回数増減と平均滞在時間増減、滞在増減エリアについての分析を行いました。



ア 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庁舎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。

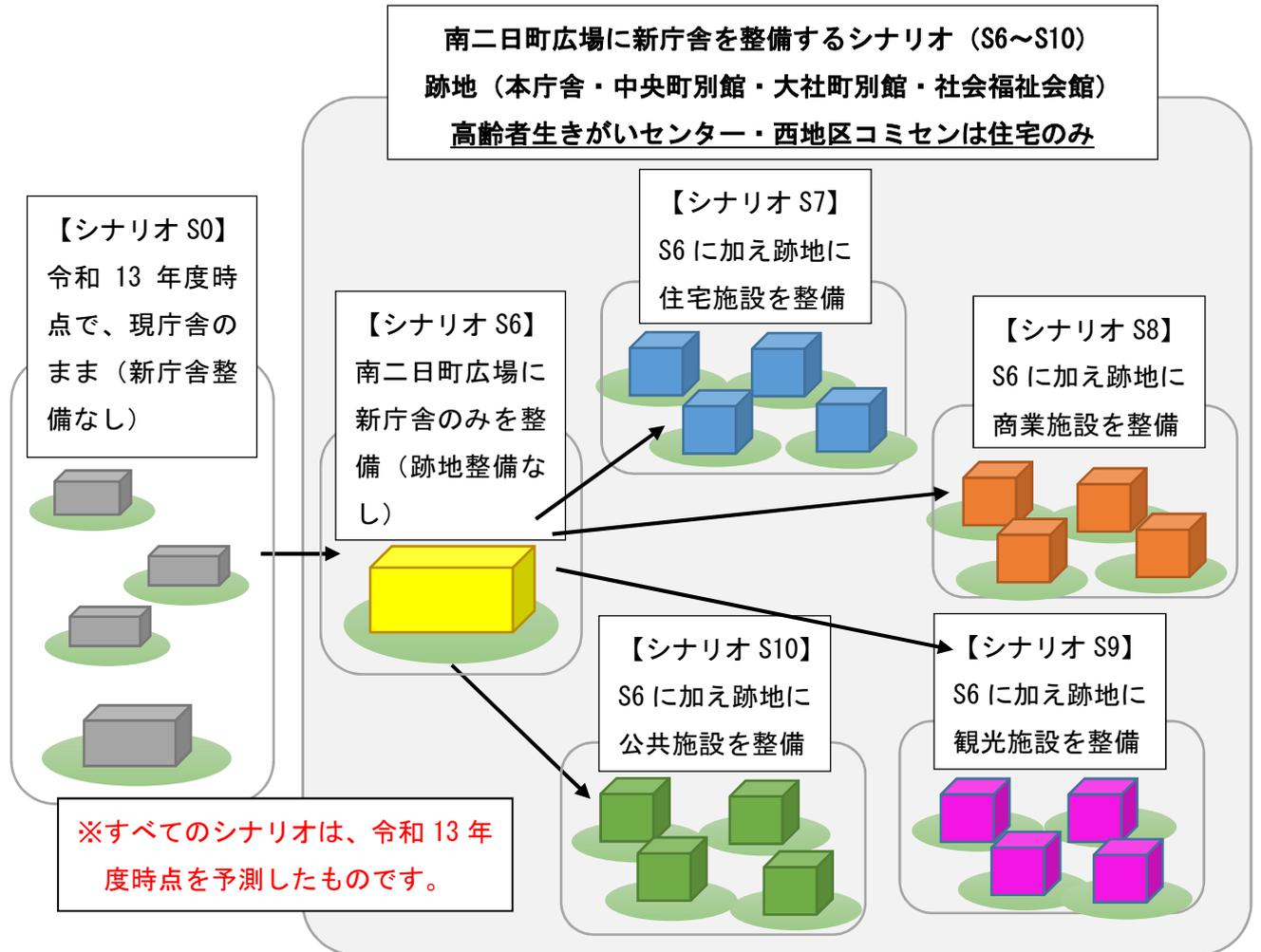
新庁舎を北田町（現在地）として、跡地と設定する中央町別館、大社町別館、社会福祉会館の整備をしないシナリオをS1として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS2、商業施設とするシナリオをS3、観光施設とするシナリオをS4、公共施設とするシナリオをS5とします。



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高齢者生きがいセンター・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						

イ 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高齢者生きがいセンター・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						

(5) シミュレーション結果

令和13年度時点で、建替えをせずに現庁舎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の増減を表したものが図表13-3及び図表13-4となります。

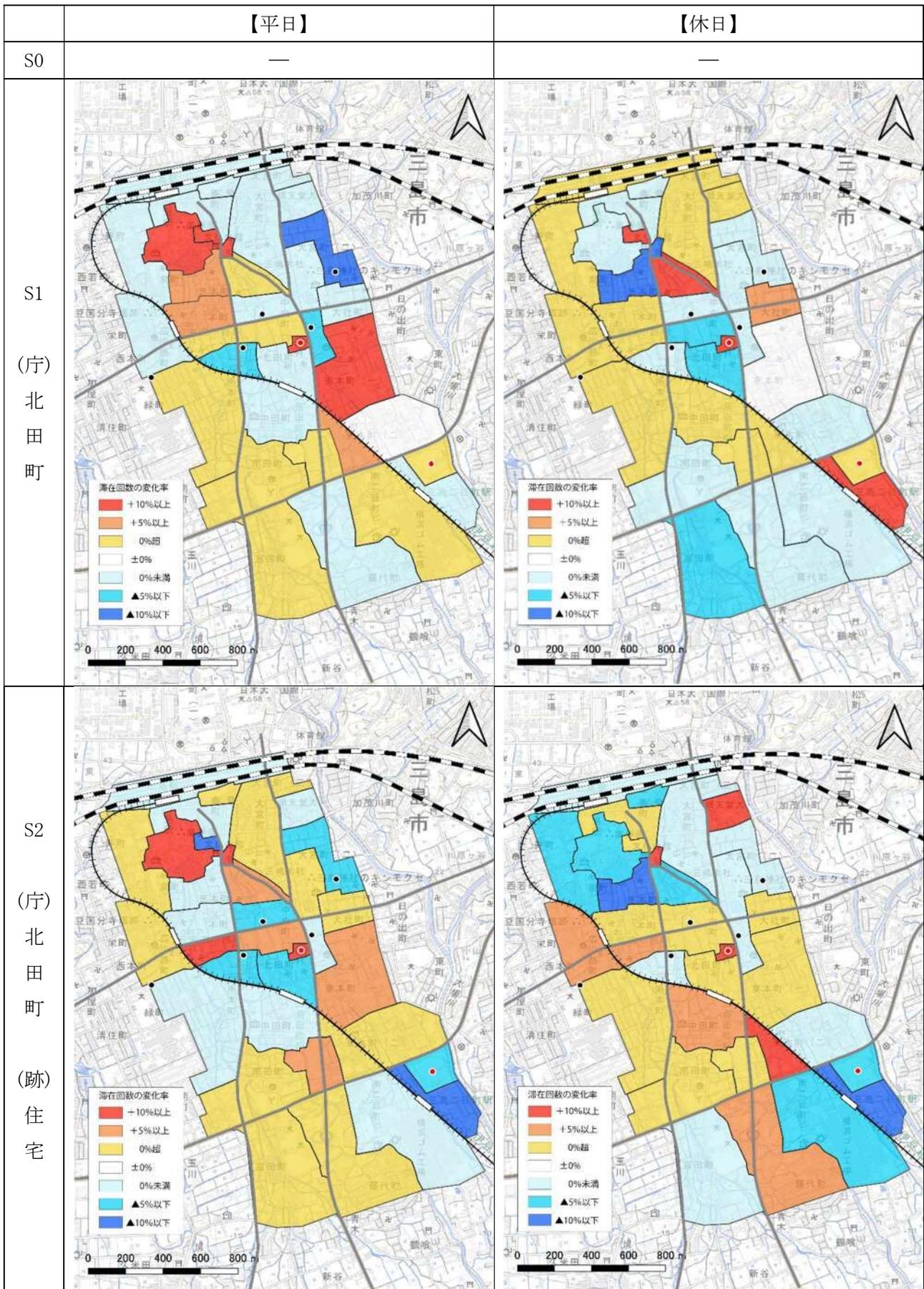
図表 13-3 【平日(21日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

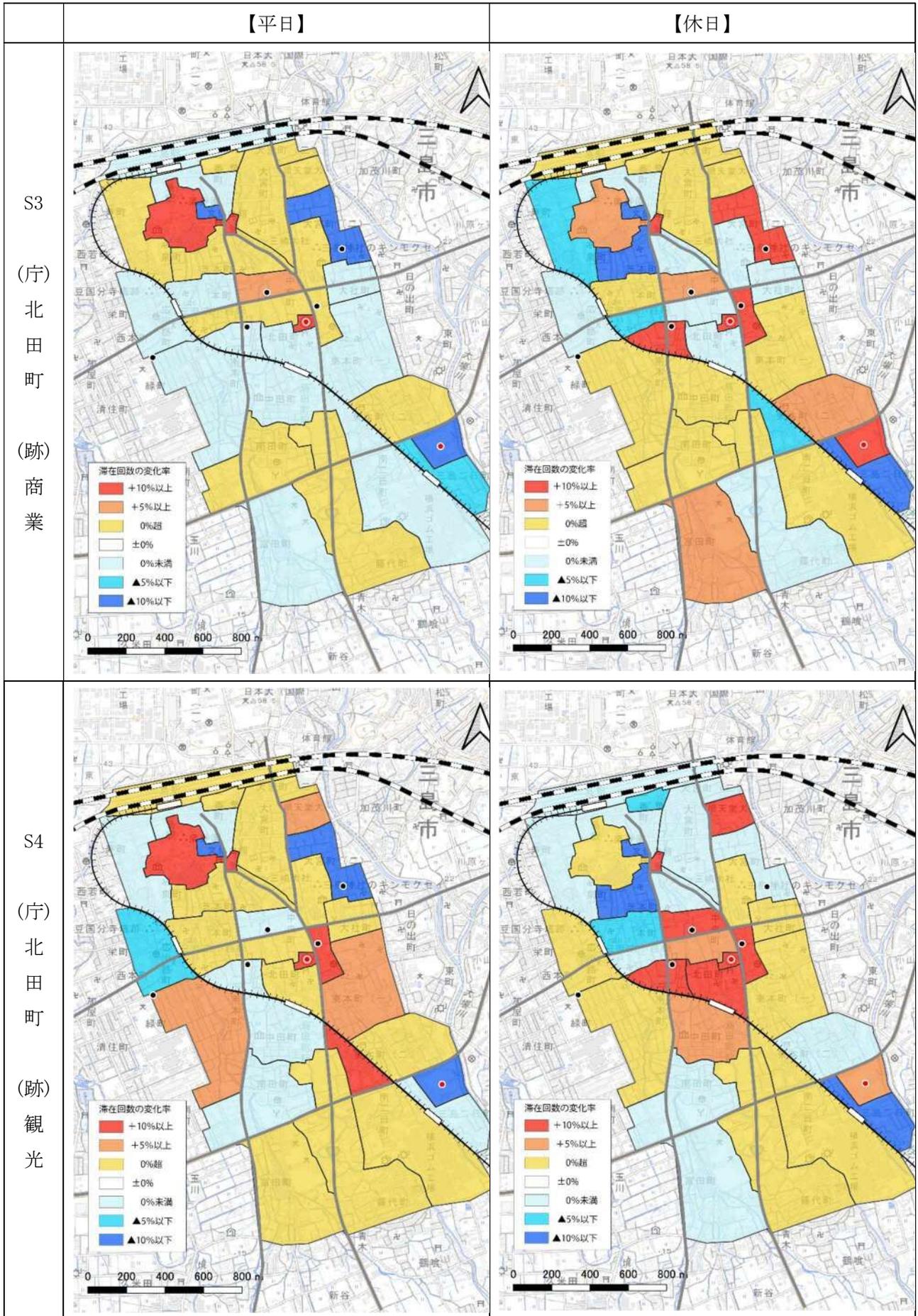
平日		シナリオS0との差分										
番号	名称	回数	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9	シナリオS10
1	三島駅	53,060	-1,071	-1,001	-851	173	-311	630	-314	-507	-1,349	-346
2	寿町・泉町	30,633	-531	667	1,523	-1,207	-1,655	647	543	-812	898	-140
3	駅前繁華街	57,098	-712	-1,090	-882	-374	-1,236	-941	1,130	-1,399	-1,937	-94
4	森寿園	9,386	1,024	1,674	2,977	1,014	1,521	400	2,175	760	-94	1,139
5	ゆうゆうホール	5,725	878	-589	-779	-1,021	148	-189	696	-203	261	-276
6	芝本町・泉町	8,018	654	-170	176	70	82	149	380	455	-529	-576
7	白滝公園	3,200	2,149	980	2,022	762	1,770	1,528	604	1,010	2,604	1,424
8	大宮町(生涯学習センター付近)	21,134	-779	781	1,019	774	2,226	607	1,820	1,594	238	694
9	芝本町・中央町	8,161	140	485	152	349	303	43	202	-100	248	-263
10	三島駅再開発エリア	19,319	-339	677	916	792	-16	783	856	-59	1,678	550
11	大宮町(順天堂大学付近)	17,090	-382	-427	695	1,675	2,479	1,343	2,561	1,722	-79	1,693
12	大宮町(三島屠師の館付近)	4,583	-580	-410	-513	-608	-563	-625	-331	-608	-518	-563
13	三島広小路駅西側	29,442	-1,244	161	-616	-2,118	-1,750	-2,780	-513	-1,131	67	-991
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	20,388	1,129	-188	-37	529	-157	288	1,635	688	-572	464
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	9,190	346	953	148	132	786	-14	511	652	723	350
16	中央町(中央町別館付近)	13,694	-303	-688	1,189	-516	66	342	-146	1,303	-97	109
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	17,829	790	898	516	636	189	-271	578	-500	-0.12	-287
18	三嶋大社	10,036	-198	139	179	69	445	35	861	634	554	321
19	大社町別館(大社町別館付近)	5,183	-455	-188	144	525	-104	-381	99	389	387	342
20	大社町(三島大社東側)	5,274	-200	85	-237	59	73	-289	346	59	57	-193
21	南本町(社会福祉会館付近)	8,825	-525	-711	-191	-361	-492	-855	-644	-91	-259	-582
22	市役所	6,238	14,770	15,167	14,144	14,344	14,657	-4,455	-5,696	741	-1,555	-2,560
23	大社町・東本町	15,834	2,083	1,477	-282	837	107	767	1,210	464	663	1,166
24	南本町・緑町(中央病院付近)	26,254	576	-1,232	-323	2,015	-2,040	-540	1,189	-1,555	1,890	-1,463
25	中田町(佐野美術館付近)	23,300	-999	-615	-260	-54	-242	-512	-307	1,002	-171	-74
26	南田町(消防署付近)	34,712	94	677	99	-195	240	248	1,200	169	300	609
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	77,739	115	6,113	1,967	287	1,442	2,481	2,030	1,752	4,248	1,780
28	東本町(エコセンター付近)	8,384	0	407	106	63	69	367	343	117	352	61
29	富田町(南小中学校付近)	29,370	18	1,217	-30	412	-516	728	1,621	1,107	-319	311
30	青木・藤代町	25,424	-109	109	49	23	372	372	538	110	-169	-110
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	32,921	233	-486	-296	891	1,634	957	1,365	1,339	1,582	1,450
32	南二日町広場	7,781	115	-516	-1,234	-1,154	1,004	14,267	16,443	15,335	15,211	16,890
33	南二日町駅東側	7,526	-309	-957	-712	-212	-853	434	-178	354	739	528
34	三島田町駅北側	18,852	-112	-1,448	-691	111	-2,054	-1,119	-209	-1,549	-1,506	-1,666
35	東本町南側	5,884	432	164	-109	762	155	673	803	768	1,760	290
	エリア全体(21日間総数)	677,489	16,696	22,113	19,979	19,484	17,778	15,121	33,601	24,007	25,305	19,986
	エリア全体(1日あたり)	32,261	795	1,053	951	928	847	720	1,600	1,143	1,205	952
	増減率		2.5%	3.3%	2.9%	2.9%	2.6%	2.2%	5.0%	3.5%	3.7%	2.9%

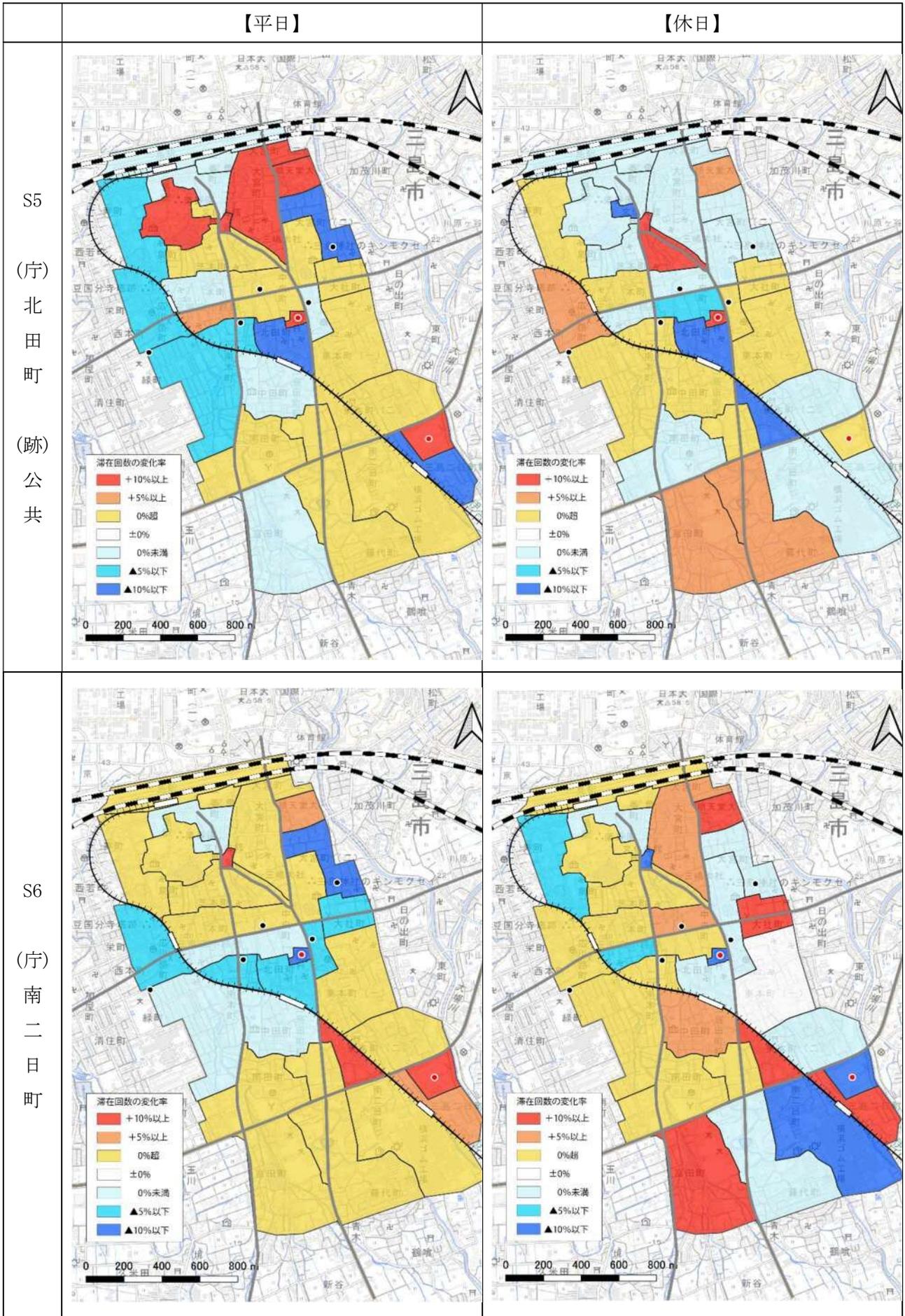
図表 13-4 【休日(11日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

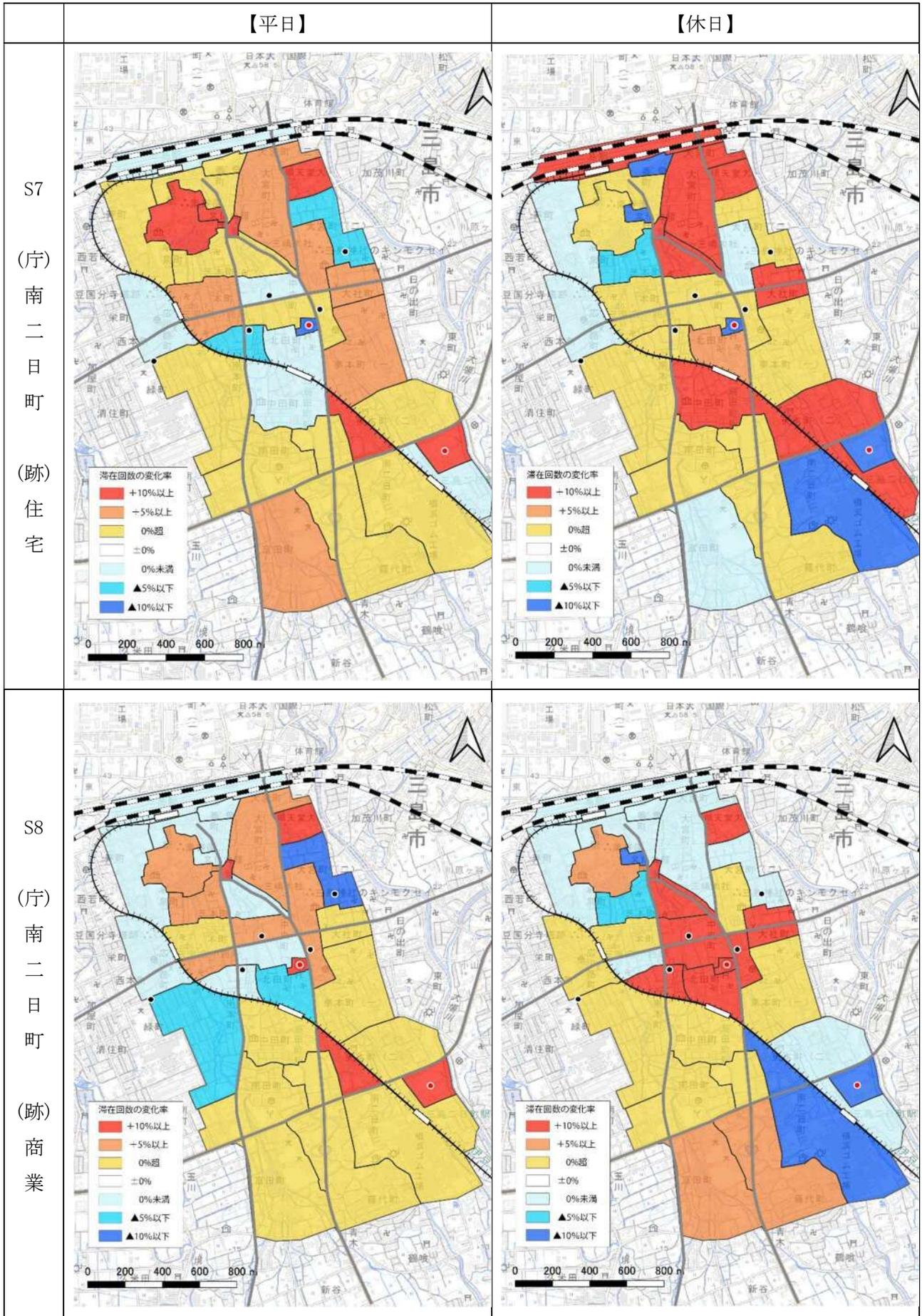
休日		シナリオS0との差分										
番号	名称	回数	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9	シナリオS10
1	三島駅	16,970	82	-48	633	-523	-241	450	1,967	-309	800	365
2	寿町・泉町	12,424	505	-1,005	-843	-525	232	-845	-617	-486	-60	253
3	駅前繁華街	33,568	-227	763	-1,440	-46	-1,011	-369	1,547	-347	-188	-391
4	森寿園	10,996	-296	-1,053	898	391	-174	391	3	1,078	439	367
5	ゆうゆうホール	1,810	484	59	-222	-235	-349	22	-186	-205	119	82
6	芝本町・泉町	6,570	-754	-706	-787	-946	-170	143	-587	-329	29	260
7	白滝公園	947	-190	319	347	269	1,083	-97	510	495	-133	553
8	大宮町(生涯学習センター付近)	10,080	298	-231	486	-110	-229	857	1,319	-242	-300	-119
9	芝本町・中央町	4,263	657	-276	-157	-27	647	185	1,053	592	-116	-86
10	三島駅再開発エリア	14,752	-569	-820	547	-964	-656	110	-1,528	-260	-589	-648
11	大宮町(順天堂大学付近)	1,970	14	253	60	506	193	202	455	364	-306	-202
12	大宮町(三島屠師の館付近)	2,269	-65	-39	275	-15	-59	-21	94	-15	-59	-59
13	三島広小路駅西側	17,893	597	1,364	-602	145	1,054	267	-254	602	1,433	1,283
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	18,412	72	448	358	-1,195	231	843	266	488	1,268	1,490
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	7,394	65	372	-550	-76	-329	-379	85	-361	-5	-299
16	中央町(中央町別館付近)	15,629	-123	749	851	3,876	-52	1,375	349	2,790	5,064	547
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	11,848	-974	304	-108	1,030	-804	581	317	2,044	-382	-308
18	三嶋大社	14,228	-100	-271	-585	272	-558	-680	-226	508	-1,106	580
19	大社町別館(大社町別館付近)	2,151	-46	-16	905	1,042	100	-46	29	905	1,042	100
20	大社町(三島大社東側)	2,997	253	32	-34	44	29	700	435	393	256	679
21	南本町(社会福祉会館付近)	2,245	-38	-64	891	1,120	66	93	10	891	1,075	148
22	市役所	496	2,406	2,414	2,407	2,407	2,407	-478	-496	8,088	9,678	776
23	大社町・東本町	5,090	0	73	15	15	15	0	186	15	15	15
24	南本町・緑町(中央病院付近)	13,130	371	330	279	204	371	425	398	515	344	55
25	中田町(佐野美術館付近)	12,957	491	687	413	807	58	645	1,654	515	650	539
26	南田町(消防署付近)	21,887	-69	163	86	-10	-53	493	347	43	36	57
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	54,405	1,155	1,166	1,076	1,596	154	2,079	1,790	715	796	470
28	東本町(エコセンター付近)	4,737	-89	-78	306	-77	-76	-101	643	-73	192	-77
29	富田町(南小中学校付近)	15,885	-915	-479	879	-279	814	2,004	-738	993	991	2,547
30	青木・藤代町	14,452	-570	773	-867	31	1,274	-189	537	1,398	611	1,444
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	13,297	-299	-913	527	354	-613	-4,199	-1,801	-4,633	-1,707	-3,476
32	南二日町広場	13,884	483	-1,145	1,834	749	369	-6,027	-6,022	-7,394	-5,180	-4,940
33	南二日町駅東側	2,851	622	-303	-787	-501	-140	311	520	-48	-104	484
34	三島田町駅北側	9,163	-681	396	-190	2,260	-1,457	-368	857	3,530	-65	175
35	東本町南側	3,222	13	541	-194	105	-434	355	750	-425	467	252
	エリア全体(11日)	394,869	2,564	3,759	7,308	11,695	1,693	-1,267	3,667	11,832	15,005	2,918
	エリア全体(1日あたり)	35,897	233	342	664	1,063	154	-115	333	1,076	1,364	265
	増減率		0.6%	1.0%	1.9%	3.0%	0.4%	-0.3%	0.9%	3.0%	3.8%	0.7%

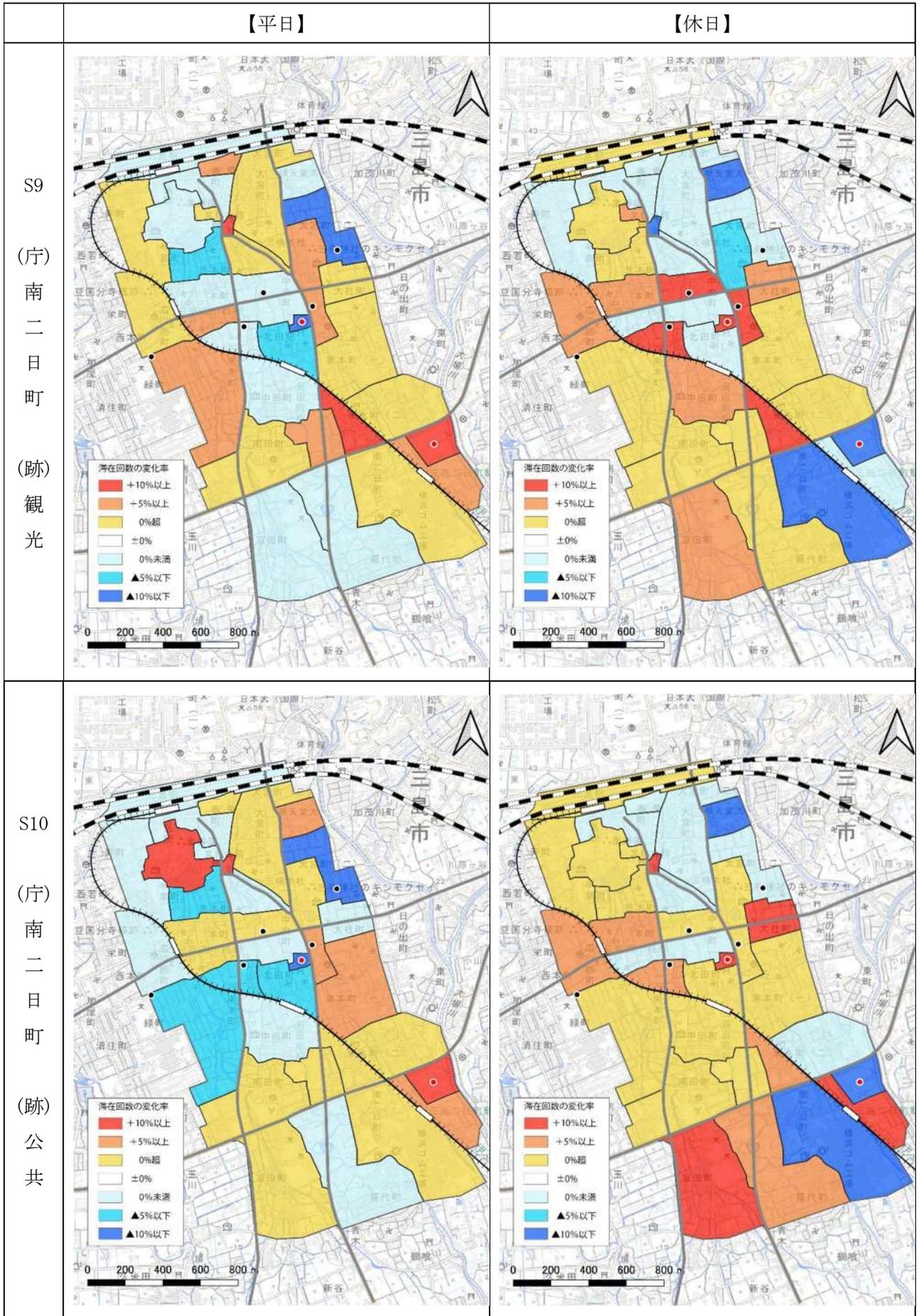
各ゾーンの滞在回数の増減変化率を色分けしたものが次の各図となります。











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図表13-5及び図表13-6となります。

図表 13-5 【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

番号	平日 名称	平均滞在時間(分)	シナリオS0との差分									
		シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9	シナリオS10
1	三島駅	140.58	0.5	4.7	3.0	0.1	1.8	-0.6	1.6	2.6	3.0	2.1
2	寿町・泉町	184.26	5.6	-4.1	-1.0	5.6	7.1	-2.0	-0.1	0.6	0.6	2.6
3	駅前繁華街	153.26	1.1	0.3	-0.4	0.3	0.0	-0.1	0.1	1.9	2.0	-0.5
4	葉壽園	128.61	-6.1	-6.1	-8.0	-1.1	-7.7	-3.4	-10.4	-0.6	-0.4	-10.0
5	ゆうゆうホール	137.79	-16.1	0.0	14.2	1.0	-13.0	2.9	6.5	6.4	-9.9	-4.8
6	芝本町・泉町	182.03	-6.7	-1.2	-8.1	-1.8	1.5	-9.0	-2.2	-14.6	2.9	0.8
7	白滝公園	113.42	-9.0	2.0	-4.2	-3.2	-18.2	-10.0	6.5	13.1	-1.5	-12.7
8	大宮町(生涯学習センター付近)	156.15	-1.1	-7.7	-4.2	-4.8	-4.2	-2.4	-1.3	-2.3	0.0	-4.3
9	芝本町・中央町	164.27	-4.6	-5.8	-7.4	-6.9	-6.4	-3.9	-3.8	-1.7	-8.3	2.6
10	三島駅再開発エリア	127.28	5.4	-6.1	-5.2	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)	234.59	5.4	6.4	-8.5	-0.5	-15.9	-6.7	-21.4	-6.3	2.9	-13.2
12	大宮町(三島屠師の館付近)	194.16	-19.4	-18.4	-16.8	-19.3	-15.8	-19.4	-20.4	-19.3	-18.5	-17.9
13	三島広小路駅西側	133.51	7.4	1.6	-1.0	1.8	-2.1	1.8	-1.2	3.3	-0.4	-2.3
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	138.46	-4.0	-0.5	5.0	0.1	-0.8	0.0	5.7	-3.8	-0.6	-5.2
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	155.16	0.2	5.3	-1.9	-1.5	-5.5	0.7	-1.8	0.9	-5.2	-1.7
16	中央町(中央町別館付近)	148.35	5.9	5.9	2.4	7.1	-1.6	-0.2	6.1	10.3	4.0	5.1
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	175.07	6.4	1.3	11.4	6.2	1.2	1.9	-4.4	2.1	0.8	0.0
18	三嶋大社	94.43	1.4	2.4	0.9	0.5	0.8	-0.4	1.6	0.3	0.9	2.7
19	大社町別館(大社町別館付近)	161.10	-8.1	-11.3	-3.0	3.1	-8.3	-9.4	-14.3	-8.5	-10.6	-14.3
20	大社町(三島大社東側)	200.67	-9.0	-10.8	-11.0	-12.3	-7.3	-10.9	-24.6	-15.2	-16.2	-13.9
21	南本町(社会福祉会館付近)	122.39	-6.3	-2.5	-3.9	-3.8	0.5	-5.6	-2.6	-4.6	-4.6	-5.5
22	市役所	168.22	39.3	39.1	44.2	44.5	40.3	28.1	-15.7	-14.6	-20.2	-42.5
23	大社町・東本町	119.11	-1.3	0.1	0.3	-1.3	-0.5	2.1	-2.6	0.1	-3.6	-3.3
24	南本町・緑町(中央病院付近)	160.53	-2.3	8.7	5.3	-5.7	7.1	4.9	4.0	6.8	-6.6	3.2
25	中田町(佐野美術館付近)	103.30	3.0	-0.4	0.3	-2.0	5.9	-1.3	0.4	5.8	1.3	2.2
26	南田町(消防署付近)	179.05	-0.6	-0.1	0.5	2.0	-0.1	1.8	-0.6	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	2.0	3.0	-0.4	0.4	1.5	2.0	1.3	3.2	1.1
28	東本町(エコセンター付近)	119.17	0.0	8.8	-0.3	-0.2	-0.2	10.3	1.2	2.2	-0.9	0.2
29	富田町(南小中学校付近)	153.16	1.8	-2.1	-0.1	0.5	1.4	-3.4	-2.6	-1.8	1.4	-0.1
30	青木・藤代町	131.74	1.1	0.8	0.7	0.6	-0.6	-0.7	1.3	1.3	1.0	0.6
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	217.74	-0.3	3.6	0.9	-1.3	1.0	-4.5	-1.2	-3.8	-2.4	3.4
32	南二日町広場	153.20	-16.0	-13.4	-31.4	-15.6	-17.1	37.6	36.7	42.3	31.2	30.4
33	南二日町駅東側	119.14	3.8	-9.0	0.0	-5.5	-7.2	14.1	-0.5	-11.2	11.0	1.0
34	三島田町駅北側	154.02	3.7	0.5	-0.5	-3.5	2.2	0.8	-7.3	2.2	2.5	2.9
35	東本町南側	169.69	-10.7	0.5	1.2	-16.6	-0.8	-13.0	-4.3	-2.9	-11.8	4.6
	エリア全体	148.87	1.74	1.41	1.45	1.30	1.07	0.65	0.52	1.60	0.43	0.19

図表 13-6 【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

番号	休日 名称	平均滞在時間(分)	シナリオS0との差分									
		シナリオS0	シナリオS1	シナリオS2	シナリオS3	シナリオS4	シナリオS5	シナリオS6	シナリオS7	シナリオS8	シナリオS9	シナリオS10
1	三島駅	116.68	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	119.61	-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	124.37	-2.7	3.8	-1.3	1.9	11.4	0.2	-2.0	-3.6	-0.4	3.8
4	葉壽園	112.82	22.9	6.2	0.0	3.5	30.4	2.9	8.2	7.4	-11.6	30.4
5	ゆうゆうホール	95.47	60.4	-0.5	-4.9	1.1	34.9	-0.9	-6.9	19.8	8.8	17.3
6	芝本町・泉町	188.34	18.7	36.8	86.1	10.7	-3.2	10.2	-18.5	-31.8	-11.2	14.3
7	白滝公園	243.02	-32.5	-18.2	-2.4	150.5	-46.8	-8.2	-62.7	-35.3	-4.8	126.0
8	大宮町(生涯学習センター付近)	171.95	8.5	13.2	-27.5	-30.6	-31.3	-45.9	-12.4	10.1	7.7	-31.0
9	芝本町・中央町	163.37	-24.9	2.5	15.8	4.4	57.9	-14.8	-6.1	1.3	15.4	33.9
10	三島駅再開発エリア	128.97	-9.4	-12.4	-14.2	-13.8	-14.5	-13.5	-6.3	-3.3	-1.7	5.4
11	大宮町(順天堂大学付近)	183.68	21.1	-9.6	16.2	-9.9	4.1	-8.5	-17.8	-13.9	29.7	28.1
12	大宮町(三島屠師の館付近)	147.74	-0.2	-0.3	-11.2	-1.3	-0.2	-2.5	-3.4	-2.6	-0.2	-0.2
13	三島広小路駅西側	158.68	-30.3	-45.7	-44.3	-22.3	-10.4	-24.1	-18.6	-30.7	-16.8	-19.2
14	三島広小路駅東側(本町タワー付近)	122.98	-8.2	-7.3	28.7	-1.5	-0.5	1.6	15.8	14.8	12.2	0.4
15	三島広小路駅東側(三石神社付近)	113.03	13.0	-3.9	8.2	-2.7	-1.5	-2.8	35.5	0.2	0.0	12.5
16	中央町(中央町別館付近)	135.39	-7.4	12.1	7.2	-11.5	12.8	14.6	-16.2	19.6	-7.7	5.9
17	中央町(みしまプラザホテル付近)	180.40	-15.8	8.2	-16.9	-23.4	34.0	-2.2	-20.9	-16.1	-15.7	-13.3
18	三嶋大社	85.16	7.7	-9.8	-11.1	-5.4	-5.9	-15.4	9.7	-11.3	-7.9	-8.2
19	大社町別館(大社町別館付近)	78.74	0.8	0.5	14.6	9.0	2.1	0.8	0.2	14.6	9.0	2.1
20	大社町(三島大社東側)	109.74	3.7	7.7	13.5	3.4	6.1	1.8	7.8	-6.3	4.4	-0.6
21	南本町(社会福祉会館付近)	151.58	-6.2	-5.8	-3.1	-8.9	-5.4	-6.2	-6.3	-3.1	-10.5	-0.7
22	市役所	85.90	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	-5.7	—	-2.2	-3.9	-0.6
23	大社町・東本町	124.92	0.0	-0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.5	0.0	0.0	0.0
24	南本町・緑町(中央病院付近)	102.43	0.1	3.6	0.2	-0.5	1.0	-1.4	2.7	-1.7	-1.1	-0.1
25	中田町(佐野美術館付近)	116.81	3.5	1.1	0.4	-2.9	-2.0	-2.9	-3.7	1.2	-4.0	-2.9
26	南田町(消防署付近)	106.39	1.5	1.8	0.3	0.1	1.7	0.1	1.4	2.3	1.2	0.6
27	中田町・東本町(イトーヨーカドー付近)	103.96	0.9	0.5	3.5	0.0	1.4	-1.0	1.8	-0.4	-0.2	4.2
28	東本町(エコセンター付近)	103.93	-1.1	-1.6	-5.0	-0.3	-2.4	2.3	28.2	-2.4	-3.3	-1.5
29	富田町(南小中学校付近)	113.59	-3.4	-6.4	-9.2	-2.9	-7.7	-9.4	-4.2	-6.3	-13.2	8.6
30	青木・藤代町	108.30	-1.1	-5.2	-0.5	-1.8	-4.4	4.2	-2.2	17.1	8.9	-8.4
31	南二日町(横浜ゴム工場付近)	141.80	-3.6	16.9	24.5	37.0	34.6	56.9	25.6	69.7	80.8	1.0
32	南二日町広場	147.63	-30.0	-26.2	-14.3	8.2	-22.6	-15.5	-2.3	8.3	-7.5	-24.3
33	南二日町駅東側	154.28	25.3	-4.8	0.0	-0.9	-11.4	17.5	-30.8	44.0	124.4	43.8
34	三島田町駅北側	126.81	-2.6	-8.6	25.3	27.8	-4.7	-10.2	44.0	-27.3	-8.8	4.1
35	東本町南側	221.99	-20.8	-40.9	-28.1	-41.8	25.4	-12.6	-34.2	-4.8	-35.6	39.1
	エリア全体	125.18	-2.68	-2.42	-0.27	-1.40	1.58	-2.03	0.41	-1.22	-0.87	0.86

(6) 考察

図表 13-7 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 [677, 489]	0	0	±0	±0	±0 [394, 869]	0	0	±0	±0
S1	新庁舎を北田町に整備	無し	+16, 696 (+2. 5%)	17	17	±0	+1. 74 (104 秒)	+2, 564 (+0. 6%)	17	17	±0	▲2. 68 (▲161 秒)
S2		住宅	+22, 113 (+3. 3%)	19	16	+3	+1. 41 (85 秒)	+3, 759 (+1. 0%)	19	16	+3	▲2. 42 (▲145 秒)
S3		商業	+19, 979 (+2. 9%)	18	17	+1	+1. 45 (87 秒)	+7, 308 (+1. 9%)	21	14	+7	▲0. 27 (▲16 秒)
S4		観光	+19, 484 (+2. 9%)	24	11	+13	+1. 3 (78 秒)	+11, 695 (+3. 0%)	20	15	+5	▲1. 40 (▲84 秒)
S5		公共	+17, 778 (+2. 6%)	21	14	+7	+1. 07 (64 秒)	+1, 693 (+0. 4%)	17	18	▲1	+1. 58 (95 秒)
S6	新庁舎を南二日町に整備	無し	+15, 121 (+2. 2%)	22	13	+9	+0. 65 (39 秒)	▲1, 267 (▲0. 3%)	21	13	+8	▲2. 03 (▲122 秒)
S7		住宅	+33, 601 (+5. 0%)	26	9	+17	+0. 52 (31 秒)	+3, 667 (+0. 9%)	25	10	+15	+0. 41 (25 秒)
S8		商業	+24, 007 (+3. 5%)	23	12	+11	+1. 60 (96 秒)	+11, 832 (+3. 0%)	21	14	+7	▲1. 22 (▲73 秒)
S9		観光	+25, 305 (+3. 7%)	20	15	+5	+0. 43 (26 秒)	+15, 005 (+3. 8%)	20	15	+5	▲0. 87 (▲52 秒)
S10		公共	+19, 986 (+2. 9%)	19	16	+3	+0. 19 (11 秒)	+2, 918 (+0. 7%)	24	11	+13	+0. 86 (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

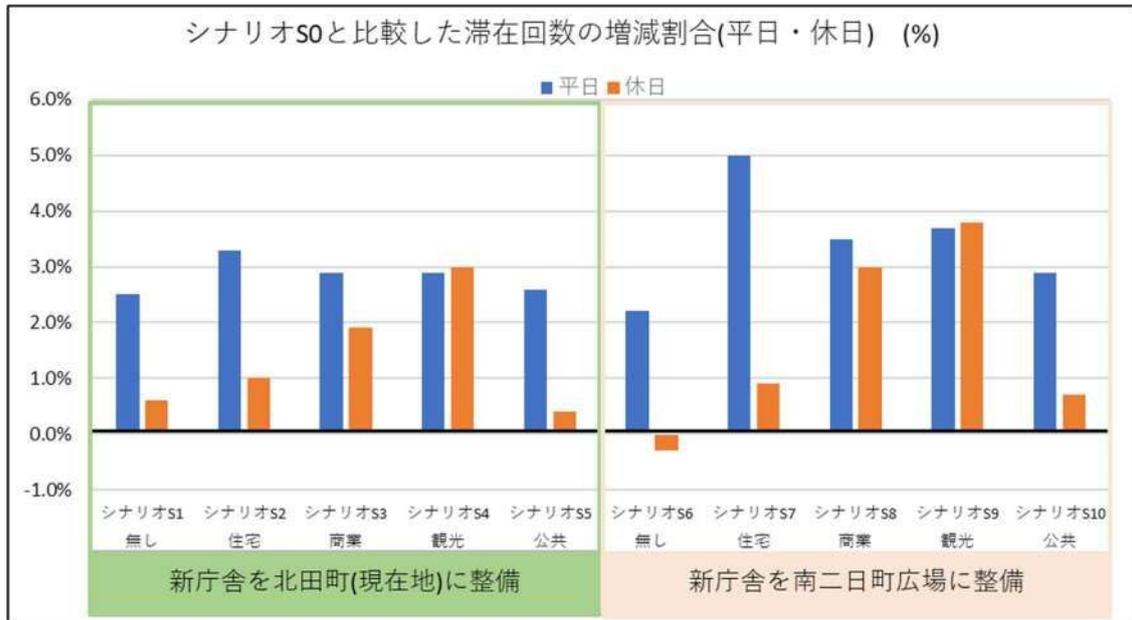
※オレンジ色の着色部分は滞在回数および、滞在ゾーン増減の上位3位の値

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、現庁舎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日間でおおよそ67万7千回、休日11日間でおおよそ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

### 1 新庁舎整備候補地の検証について

候補地を比較するため、「配置計画」や「概算事業費」、「導入する事業手法」、「利便施設の複合化の規模」、「まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用」、「周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価」、「サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性」、「災害時の受援体制」について、次のとおり検証しました。

#### (1) 配置計画の観点

北田町（現在地）については、配置計画④以外は、新庁舎を複数棟に分割し、高層の建物とすることで、既存施設の一部を利用しながら工事が行えることから、仮設庁舎の規模を縮減させることが可能となりますが、限られた敷地の中で、工事エリアの確保と庁舎機能の維持を両立させることが大きな課題となります。

また、太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、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ます。新庁舎に整備する新たな駐車場については、目安とする駐車場台数を平置きで確保することは困難であり、同一敷地内に設ける場合には、立体化する必要が生じます。

目安とする240台以上に駐車場の確保が必要となった場合には、民間駐車場や市営中央駐車場の活用も検討する必要があります。

なお、慢性的な駐車場不足を踏まえ、利便施設の複合化など市民ニーズに合った施設とするためには、より広い敷地を確保することが効果的であることから、周辺敷地の取得等を検討する必要があります。防災面においては、高層建築物の場合、災害時にライフラインが途絶えた際に、建物上層部の継続使用が困難となる場合があります。

南二日町広場については、敷地に余裕があることから、計画の自由度が高く、駐車場の確保や利便施設の複合化も容易に行えます。

また、非現地建替えとなることから仮設庁舎は不要となります。用途地域の一部が第1種住居地域となっていることから、敷地形態によっては用途地域の変更等が必要となります。

太陽光などの再生可能エネルギーの導入に関しては、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。防災面においては、有事の際に災害拠点として必要な敷地規模を確保できますが、一方で想定最大規模における降雨規模によって河川の堤防から水が溢れ又は破堤した場合において、家屋等が浸水する洪水浸水想定区域となっていることから、敷地のかさ上げや国道1号への導線確保などの浸水対策を行う必要があります。

将来的な経費削減の観点から、借地部分への構造物の築造は極力避ける必要があります。

新庁舎整備における浸水対策の事例



高砂市新庁舎建設



西脇市新庁舎建設

国土交通省近畿地方整備局資料より

## (2) 概算事業費の観点

北田町（現在地）について第10章の4つの配置計画で検討した結果、仮設庁舎や立体駐車場は必要となりますが、それらの規模を抑えることによって、既存施設の解体や付帯業務費を加えた従来方式による概算事業費は表14-1の①から④とおおり約113億4千万円から約127億4千万円になるものと見込んでいるほか、仮設庁舎への引っ越し費用が別途必要となります。引っ越しに係る費用やオフィス家具、OA機器設置、旧本庁舎の一部を工事中に利用する場合、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。また、概算LCCについては、棟の分割等による建設コストの他、駐車場の立体化等による運用コスト及び保全コストの影響により、表14-2の①から④のとおり約329億8千万円から約356億6千万円になるものと見込んでいます。

南二日町広場について浸水対策を含めた想定事業費を第10章の2つの配置計画で検討した結果、既存施設の解体や付帯業務費を加えた概算事業費は、表14-1の⑤、⑥のとおり約102億5千万円から約103億円になるものと見込んでいます。引っ越しに係る費用やオフィス家具、OA機器設置のほか、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となります。また、概算LCCについては、棟の分割や駐車場の立体化が不要になることから、表14-2の⑤、⑥のとおり約312億8千万円から約313億2千万円になるものと見込んでいます。

表14-1 概算事業費の比較（単位：千円）

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
庁舎建設費	9,966,720	9,958,667	10,990,712	9,151,923	9,318,690	9,361,588
仮設庁舎建設費	145,789	414,217	145,789	1,161,094	0	0
立体駐車場建設費	911,405	1,061,828	1,287,310	971,588	0	0
浸水対策費	0	0	0	0	661,787	574,615
解体工事費	214,638	214,638	214,638	214,638	214,638	214,638
付帯業務費	102,531	102,531	102,531	102,531	102,531	102,531
用地費	0	43,254	0	0	0	0
概算事業費	11,341,083	11,795,135	12,740,980	11,601,774	10,297,646	10,253,372

※上記は概算事業費である為、検討状況により交通対策費等の別途費用が必要となる場合があります。

表 14-2 施設全体（仮設庁舎を除く）概算 LCC の比較（単位：千円）

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	11,195,000	11,338,000	12,595,000	10,441,000	10,298,000	10,254,000
運用コスト	3,070,000	3,105,000	3,157,000	3,084,000	2,860,000	2,860,000
保全コスト	18,677,000	18,841,000	19,148,000	18,726,000	17,539,000	17,539,000
使用終了時コスト	717,000	733,000	756,000	724,000	624,000	624,000
合計	33,659,000	34,017,000	35,656,000	32,975,000	31,321,000	31,277,000

### (3) 導入する事業手法の観点

北田町（現在地）については、配置計画④以外は、既存施設を利用しながらの工事となることから、安全対策や効率的な工事を実施するためには、綿密な事業計画が必要となります。このため、DB方式やECI方式といった設計段階から施工業者が関わる手法が有効となります。なお、民間施設を複合化する余地が少なく、庁舎の整備や管理運営が主なものとなるPFI方式ではVFMが得られにくいものと考えます。

南二日町広場については、従来方式やDB方式、ECI方式に加え、余剰地を活用した民間施設の複合化によるVFMを考慮した場合にはPFI方式の採用も可能性はありますが、採算性の観点から、より利便性の高い施設とすることが求められるため、国道1号からの乗り入れ等を考慮する必要があります。

なお、いずれの場合においても大規模事業となることから、事業コストの透明性やVE（バリューエンジニアリング）を確保するため、CMr（コンストラクションマネージャー）の採用は効果が期待できます。

### (4) 利便施設の複合化の規模の観点

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。検討した第10章の4つの配置計画では、法規上建設が可能な延べ床面積の91%から97%程度を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、469㎡から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。

検討した第10章の2つの配置計画では、法規上建設が可能な延べ床面積の37%から42%程度を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、18,766㎡から22,766㎡程度となります。

図表 14-3 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
		469～1,366 ㎡	18,766～22,766 ㎡
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 m <sup>2</sup> )、ファミリーレストラン (約 300 m <sup>2</sup> )	○	○
コンビニエンスストア	1 店舗 (132~198 m <sup>2</sup> ) ※大手出店ガイドより	○	○
市民交流施設	市民活動センター (581 m <sup>2</sup> )	△	○
上記の内複数の組み合わせ		△	○
道の駅	敷地 10,000 m <sup>2</sup> 程度、施設 700 m <sup>2</sup> 程度	×	△ (残地部分)

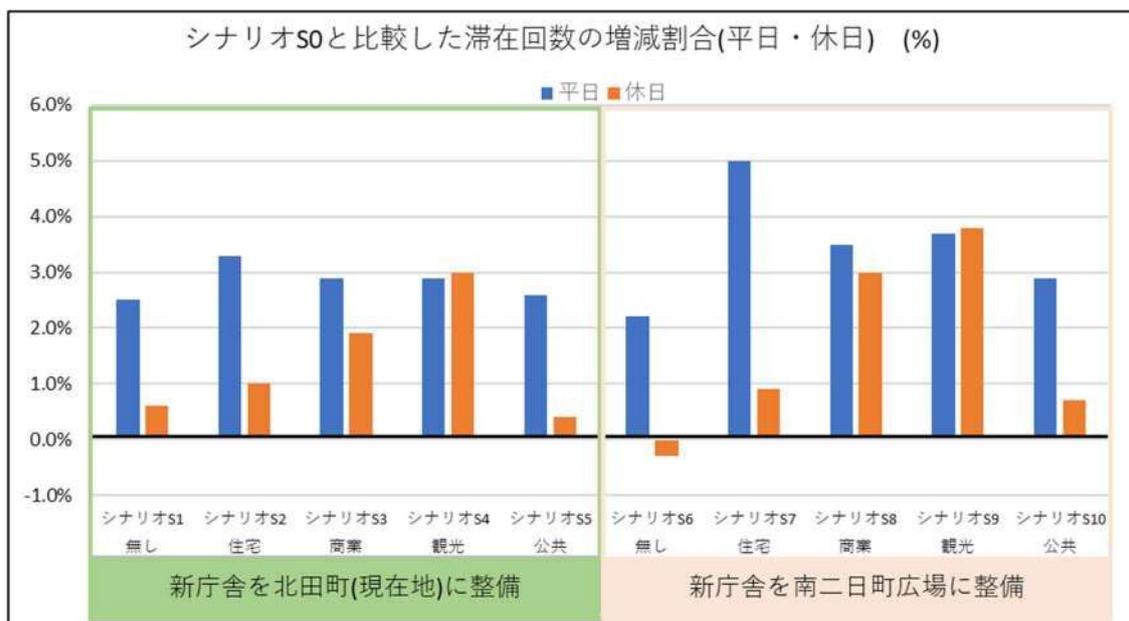
### (5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用

現状のまま令和13年度を迎えたシナリオS0と比較したところ、北田町（現在地）に新庁舎を整備するシナリオS1では、平日、休日ともに調査対象範囲での回遊行動の増加が見込まれる結果となりました。

これに加え、跡地となる中央町別館、大社町別館、社会福祉会館に住宅施設、商業施設、観光施設、公共施設を配置したシナリオS2からS5では、公共施設を配置した休日の結果を除き、シナリオS1に比べていずれも回遊行動が増加する結果となりました。特に住宅施設配置の平日や、観光施設配置の休日において増加割合の高い結果となりました。

南二日町広場に新庁舎を整備するシナリオの比較では、新庁舎のみで、跡地の活用を行わないシナリオS6では、休日の回遊行動が低下しましたが、跡地を活用するシナリオS7からS10では、回遊行動が増加し、活用用途ごとの比較では、平日、休日ともに多くが北田町（現在地）のシナリオS1を上回る結果となりました。

いずれの候補地においても、公共施設として活用するよりも民間施設として活用したシナリオで回遊行動が増加する傾向にありました。



## (6) 周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点

国土交通省が示す不動産鑑定評価基準によれば、不動産の価格を形成する要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられ、特に地域要因は、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与えることから、庁舎整備や跡地等の有効活用に関する要因について検証しました。

(国土交通省不動産鑑定評価基準抜粋)	
庁舎整備や跡地等の有効活用が住宅地域の地域要因に影響を与える主なもの	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心との距離及び交通施設の状態</li> <li>・ 商業施設の配置の状態</li> <li>・ 公共施設、公益的施設等の配置の状態</li> </ul>	
庁舎整備や跡地等の有効活用が商業地域の地域要因に影響を与える主なもの	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態</li> <li>・ 商業背後地及び顧客の質と量</li> <li>・ 街路の回遊性、アーケード等の状態</li> <li>・ 駐車施設の整備の状態</li> </ul>	

図表 14-4 地域要因の検証

		住宅地域	商業地域
北田町(現在地)に庁舎を整備する場合	北田町周辺不動産の影響	現在地で庁舎を建替えることで、周辺住宅地域の利便性が維持向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、跡地等に商業施設を配置することによって、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	跡地等に商業施設やマンション、駐車場を配置することや、これらの相互作用によって、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
	南二日町周辺不動産の影響	影響なし。ただし、商業施設を配置する場合、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	影響なし。ただし、商業施設やマンション、駐車場を配置する場合、これらの相互作用によって、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
南二日町広場に庁舎を整備する場合	北田町周辺不動産の影響	北田町(現在地)を含めた跡地等に商業施設を配置することで、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与える	北田町(現在地)を含めた跡地等に商業施設やマンション、駐車場を配置することや、これらの相互作用によって、周辺商業地域の連

		ことが期待できる。	坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。
	南二日町周辺 不動産の影響	新たに庁舎を配置することで、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、余剰地に商業施設を併設する場合、周辺住宅地域の利便性が向上され、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	新たに庁舎を配置することで、周辺商業地域の地価の評価に影響を与えることが期待できることに加え、余剰地に商業施設やマンション、駐車場を配置する場合、これらの相互作用によって、周辺商業地域の連坦性が高まり、新たな賑わいや回遊性が創出されることで、地価の評価に影響を与えることが期待できる。

#### (7) サウンディング型市場調査を踏まえた跡地等の市場性

サウンディング型市場調査を踏まえて、それぞれの候補地が整備地とならずに跡地等となった場合における有効活用について検討しました。

図表 14-5 跡地等の市場性の検証

北田町（現在地） 【南二日町に庁舎整備した場合】	中心市街地に位置することや、三島駅から徒歩圏内であることから、商業施設用地、住宅施設用地としての市場性が高い。また、三嶋大社に近接していることから、観光施設用地としての活用や、市民が交流できる施設としての活用は、まちなかに新たなにぎわいを創出することが期待できる。なお、ファシリティマネジメントの観点から、敷地は売却または民間活用とする方針である。
南二日町広場 【北田町（現在地）に庁舎整備した場合】	まとまった広い敷地であることから、国道1号からの乗り入れ動線が確保できれば、商業施設用地としてのニーズが期待できるものの、道路管理者との協議が必要になるなど不確定要素が多い。また、サッカーグラウンドの再整備等が課題となる。 なお、三島駅から約2kmあり徒歩圏内ではないことから、マンションの需要は期待できない。

#### (8) 災害時の受援体制の観点

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。

図表14-6 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
	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

図表14-7 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
	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。

図表14-8 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。)

## 第15章 第1回パブリック・コメントについて

基本構想の策定にあたり、広く市民からの意見を聞くことを目的として、第1回パブリック・コメント「新庁舎整備に関する検討状況について」を実施しました。

図表15-1 第1回パブリック・コメントの実施概要

実施期間	令和 5年 9月 1日から 10月 2日
意見数	168 件 ※意見数に制限は設けず1名で複数の意見も可能
意見者数	60 名
全体としては、庁舎の規模に関する意見や、事業費及びライフサイクルコスト等の費用に関する意見、交通対策に関する意見などを頂きました。 北田町（現在地）での整備を希望される方の意見の傾向としては、駐車場台数の削減や、庁舎規模を縮減することで、南二日町広場とのコストの差を縮減する意見が多くあったほか、洪水浸水や内水氾濫に対する懸念や、歴史や愛着の観点からの意見もありました。 南二日町広場での整備を希望される方の意見の傾向としては、事業費やライフサイクルコストが安くなることや、災害時の活動拠点としての優位性のほか、敷地の広さによる自由度の高さや、引っ越しが1回で済むことへの意見がありました。	

本計画は、このパブリック・コメントでいただいた意見を踏まえ、必要な修正を加えた上で策定しています。

この内、事業費やライフサイクルコストについては、いただいた意見を考慮して、北田町（現在地）でのライフサイクルコストの算定においては、立体駐車場の使用期間を80年から40年に改め、南二日町広場での事業費の算定においては、交通対策等費用を計上するなどしており、その結果は、第10章及び第11章に反映しています。

立体駐車場の使用期間の見直しは、第7章の図表7-10に反映しており、これにより駐車場は、供用開始時点では240台を目安として整備し、新庁舎整備後40年となる2071年頃を目途に、北田町（現在地）での整備計画では立体駐車場部分を撤去し、南二日町広場での整備計画では、駐車場敷地の一部を別用途に変更するなどして83台減らし、157台とする計画としました。

また、パブリック・コメントの実施にあたり示した第10章の6つの配置計画については、これら意見を反映し修正を加えましたが、配置計画が候補地ごとに複数あることは、整備地の選定においては、わかりにくい状況にあることから、改めて、これまでの意見等を踏まえた候補地ごとの配置計画を1案ずつに整理することとしました。その内容は第16章のとおりとなります。

なお、この新たな配置計画では、両候補地でできる限り同等の利便性を確保することを重視したため、北田町（現在地）での整備においては、敷地規模や居ながら工事の選択等により概算事業費が高くなる傾向にあります。

パブリック・コメントでいただいた意見の中には、利便性を下げることで、このコストを抑えるといった内容のものもありましたが、市ではこれまでの取り組みを通じて、多くの市民は利便性を求めているものにとらえており、その結果として生じるコストの差については、しっかりと説明する必要があるものと考えています。

## 第16章 新たな配置計画の検証と整備地の決定

### 1 新たな配置計画の策定と検証

第2章の6にある令和5年10月16日に市議会より受けた「新庁舎整備に関する議会内各会派・議員の意見について」における要望や、第15章にある令和5年9月1日から10月2日に実施した第1回パブリック・コメント「新庁舎整備に関する検討状況について」における意見等を踏まえ、新たに策定した各候補地の配置計画について、検証内容を広く市民に説明した上で、市としての整備地の方針を決めるため、市民1万人を対象とした「整備地選定に向けた市民アンケート調査」を実施することとしました。

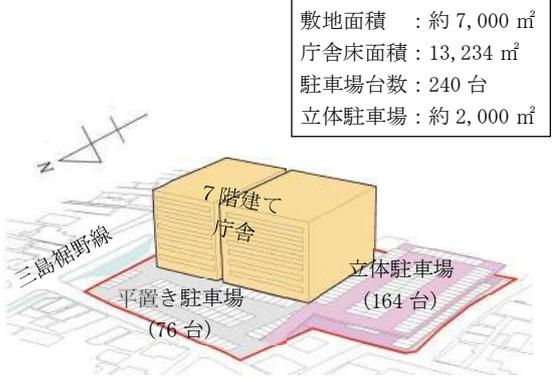
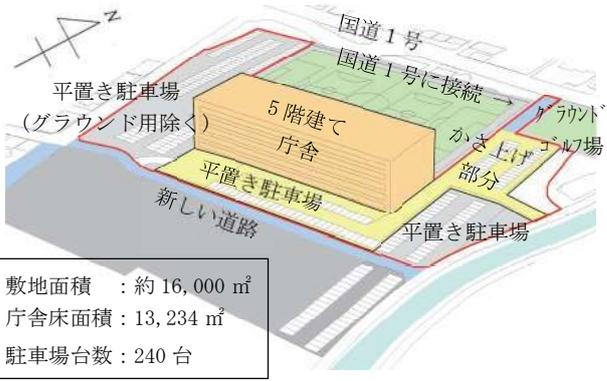
また、新たな配置計画について施工時の整備手順をまとめた上で、施工に関する意見を把握するため、サウンディング型市場調査として、市内のゼネコン各社から聞き取り調査を実施しました。

#### (1) 新たな配置計画

いずれの候補地においても共通して、庁舎規模の目安は13,234㎡として、最低限必要な駐車場台数は240台としています。

算出の前提条件は、第10章のとおりとなりますが、北田町（現在地）における立体駐車場の面積については、2層平屋建てとすることで、1台当たり25㎡×必要台数として算出しました。

図表 16-1 新たに策定した各候補地の配置計画

北田町（現在地）	南二日町広場
 <p>敷地面積 : 約 7,000 ㎡          庁舎床面積 : 13,234 ㎡          駐車場台数 : 240 台          立体駐車場 : 約 2,000 ㎡</p>	 <p>敷地面積 : 約 16,000 ㎡          庁舎床面積 : 13,234 ㎡          駐車場台数 : 240 台</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・7階建て2棟を想定している。</li> <li>・現在の本庁舎がある敷地内に建替える。</li> <li>・敷地内に全ての駐車場を整備するため、一部は立体駐車場となる。</li> <li>・仮設庁舎は増築や既存本庁舎を改修するなどして、現敷地内に設置する。</li> <li>・工事期間中は庁舎機能を維持したままの工事となるため、騒音や振動、粉塵などの影響によりご不便やご迷惑をかける可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5階建て1棟を想定している。</li> <li>・既存の土のグラウンド部分に庁舎を新築する。</li> <li>・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する。また、それぞれのグラウンドは相互に利用できるようにする。</li> <li>・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する。</li> <li>・円滑な導線为确保のために、既存敷地内に新しい道路を整備する。</li> </ul>

#### (2) 概算事業費及びライフサイクルコスト

概算事業費の算定においては、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、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（かさ上げ）、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ないため、概算事業費には含めず、別途経費が掛かるものとしています。

図表 16-2 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

別途経費が掛かるものとして、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、ここで示す事業費は、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、大まかな目安となります。

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を図ります。

道路整備費は土木課算出による概算費用となります。

基本構想段階における概算LCCの算定においては、第11章と同様に、国が監修するLCC計算プログラムを用いており、目標使用年数を庁舎は80年、立体駐車場は40年に設定して算出しています。

図表 16-3 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（修繕費、更新費等含む）	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。

### (3) 民間事業との概算事業費の比較

第10章の2と同様に、国土交通省が公表する民間建築物（事務所用途）の建物着工統計データに基づく施工単価と概算事業費を比較しました。

図表 16-4 概算事業費の内訳【物価上昇考慮（年3%）、税込み】

候補地		北田町（現在地）	南二日町広場
庁舎	面積（㎡）	13,234	13,234
	建設費（千円）	9,458,497	8,697,223
	外構費（千円）	393,760	339,527
	設計業務費（千円）	115,491	149,277
	合計	9,967,748	9,186,027
立体駐車場	面積（㎡）	2,040	—
	建設費（千円）	679,667	—
	設計業務費（千円）	16,313	—
	合計	695,980	—



物価上昇を考慮しない

図表 16-5 図表 16-4 から物価上昇分を除いたもの【物価上昇未考慮、税込み】

候補地		北田町（現在地）	南二日町広場
庁舎	面積（㎡）	13,234	13,234
	建設費（千円）	7,627,820	7,013,890
	外構費（千円）	317,548	273,812
	設計業務費（千円）	93,138	120,384
	合計	8,038,506	7,408,086
立体駐車場	面積（㎡）	2,040	—
	建設費（千円）	548,119	—
	設計業務費（千円）	13,156	—
	合計	561,275	—

図表 16-6 現在価格を基にした配置計画ごとの単価

候補地		北田町（現在地）	南二日町広場
庁舎	㎡単価（千円/㎡）	576	530
	坪単価（千円/坪）	1,914	1,760
立体駐車場	㎡単価（千円/㎡）	269	—
	坪単価（千円/坪）	892	—

図表 16-7 坪単価の比較（千円/坪）

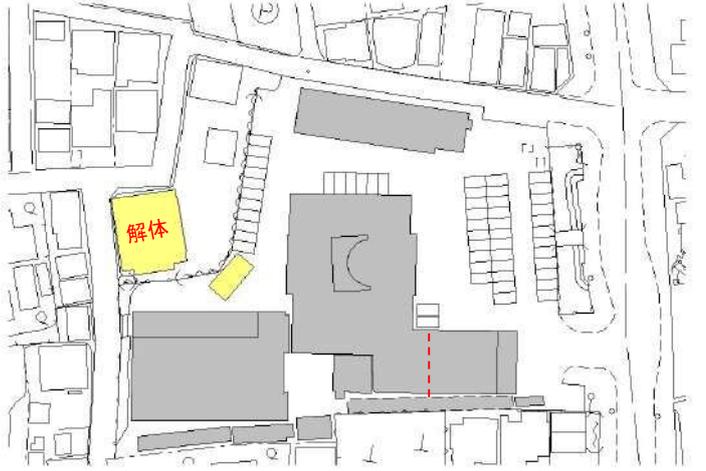
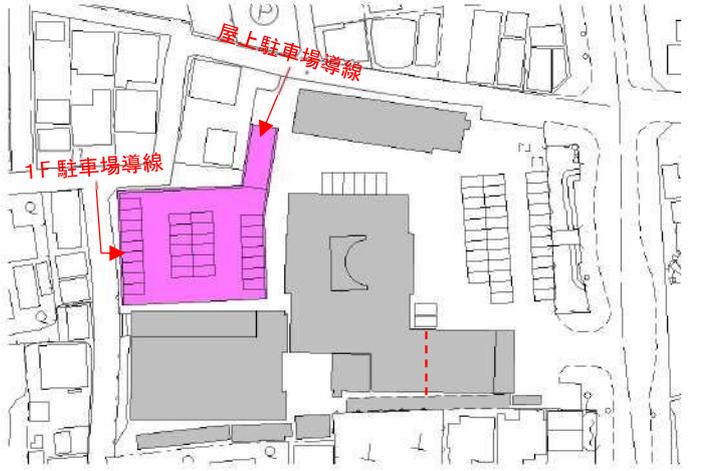
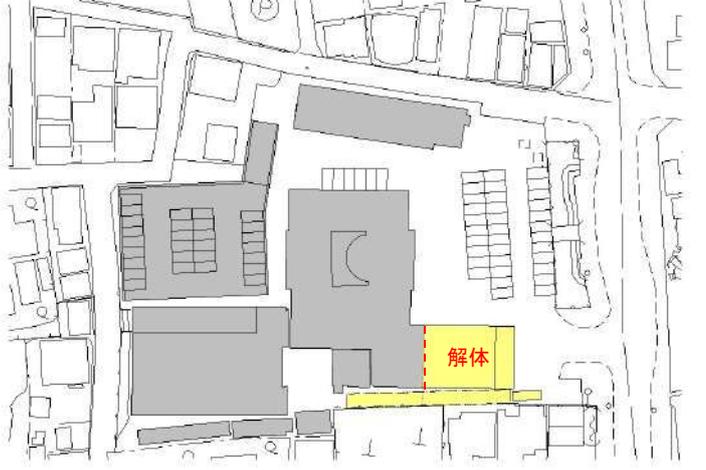
	民間	北田町（現在地）	南二日町広場
庁舎（事務所）	1,742	1,914	1,760
立体駐車場	979	892	—

※これは、概算事業費の内、庁舎建設費と立体駐車場建設費のみを比較したもので、設計業務費、仮設庁舎建設費、浸水対策費、解体工事費、付帯業務費、用地費は含んでいません。

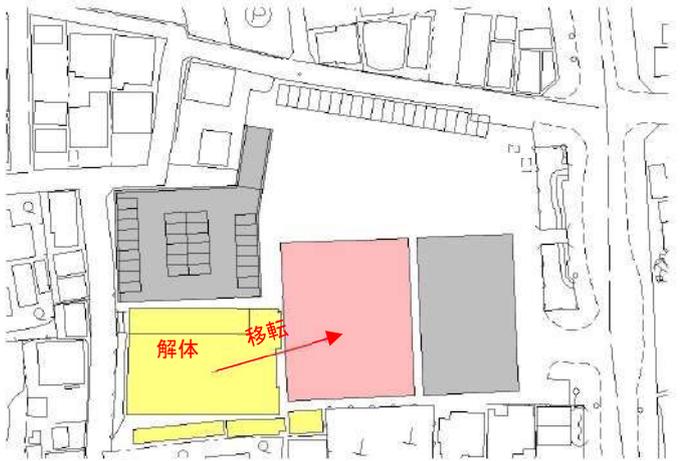
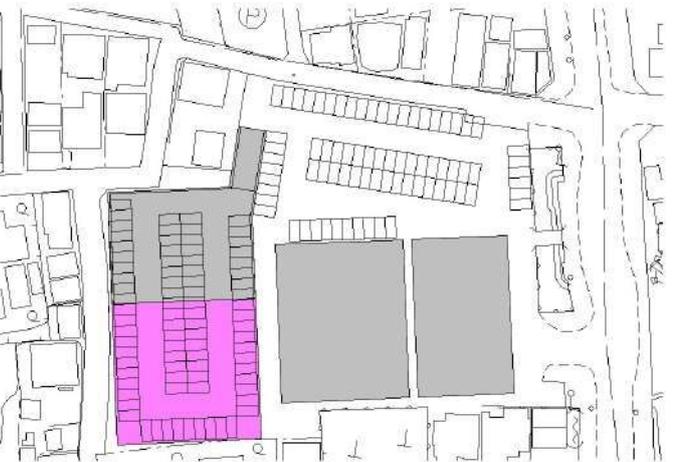
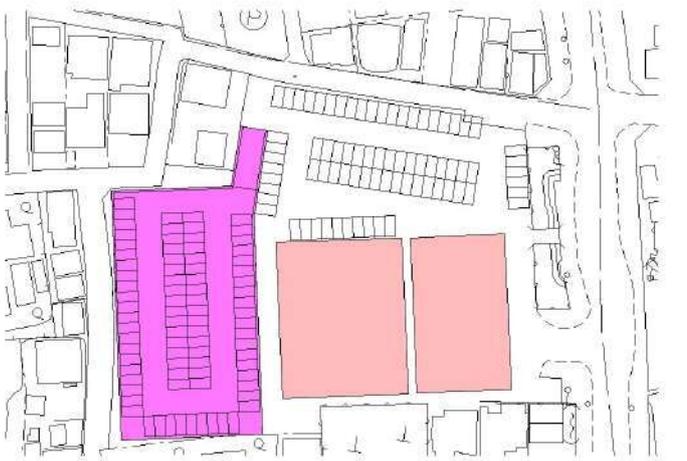
#### (4) 整備手順

北田町（現在地）での整備手順は次のとおりとなります。

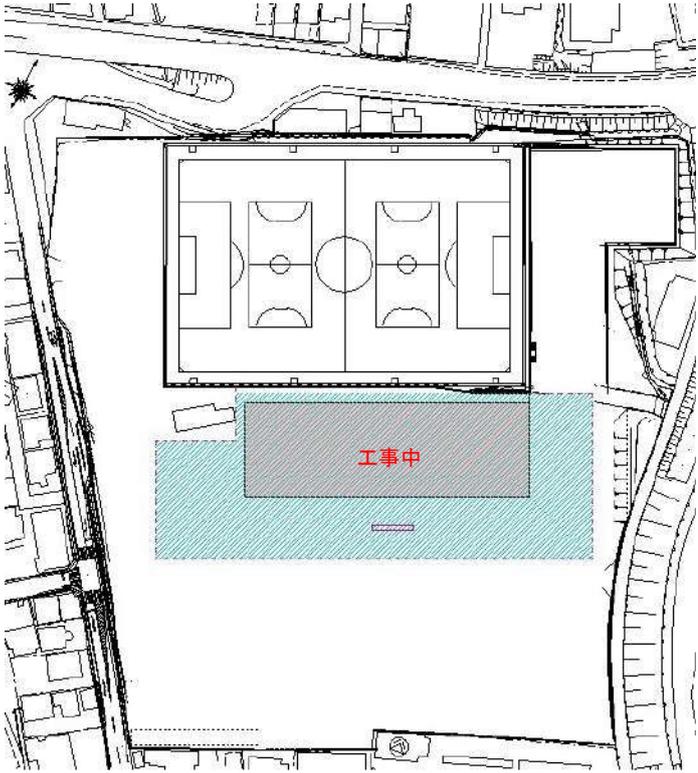
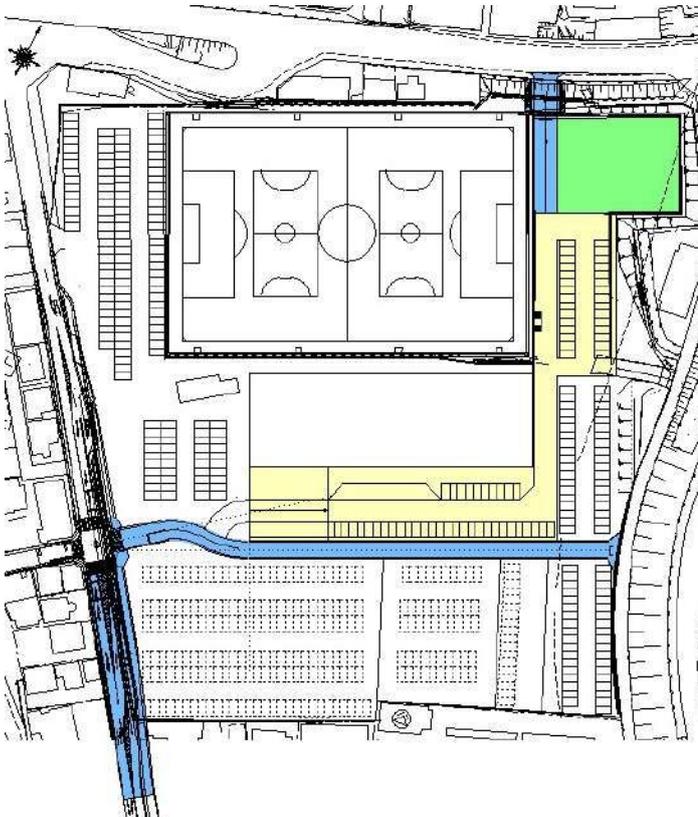
<p>0 現況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①本館</li> <li>②西館</li> <li>③情報センター</li> <li>④屋外倉庫</li> <li>⑤消防団詰所</li> </ul>	
<p>1 仮設庁舎整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報センター1階部分を改修して居室化します。</li> <li>・西館北側駐車場部分に仮設庁舎を増築します。</li> </ul>	
<p>2 執務室仮移転</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。）</li> <li>・消防団詰所を敷地外に移転します。</li> <li>・議場を外部に仮移転します。</li> </ul>	

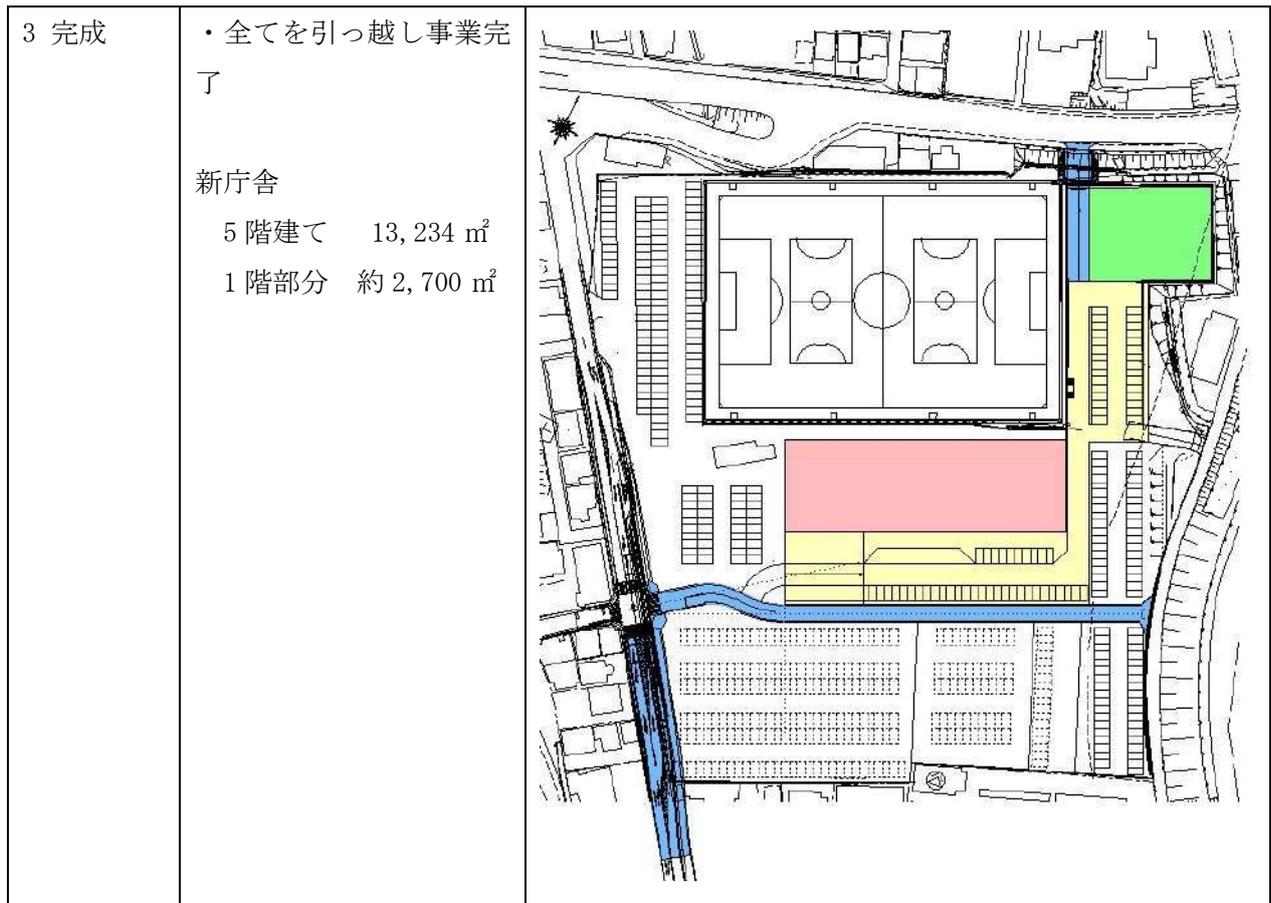
<p>3 屋外倉庫等解体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外倉庫等を外部に仮移転し解体します。</li> <li>・立体駐車場の敷地の一部を西側市道レベルに合わせて一部を切り下げ、のり面部分に擁壁を整備します。</li> </ul>	
<p>4 駐車場整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立体駐車場の一部を先行整備し、工事中に不足する来庁者駐車場の確保に備えます。</li> </ul> <p>1F 36台 屋上 28台 計 64台</p>	
<p>5 議会棟等解体</p>	<ul style="list-style-type: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

<p>6 東棟整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議会棟跡地部分に東棟を整備します。</li> </ul> <p>7階建て 約5,900㎡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事エリアは必要に応じて変更します。</li> </ul> <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"> <li>・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。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <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"> <li>・本館跡地部分に西棟を整備します。</li> </ul> <p>7階建て 約7,300㎡</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>	<p>・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。</p> <p>・切り下げによる段差敷地部分に擁壁を整備します。</p>													
<p>10 駐車場整備</p>	<p>・残り部分の駐車場を整備します。</p> <p>先行整備部分を含めて</p> <table data-bbox="363 891 660 1084"> <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>	<p>・全てを引っ越し事業完了</p> <p>新庁舎</p> <table data-bbox="363 1397 687 1630"> <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> <tr> <td>立体駐車場</td> <td></td> </tr> <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㎡	立体駐車場		平屋建て	約2,000㎡	(1階2層)				
7階建て	13,234㎡													
1階部分	約2,000㎡													
立体駐車場														
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。

1 庁舎整備	・多目的グラウンド北側に庁舎を整備します。	
2 外構等整備	・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（かさ上げ）等を行います。	



図表16-4 北田町（現在地）での整備手順まとめ

		第1段階	第2段階	第3段階	第4段階	第5段階	第6段階	第7段階	第8段階	第9段階	第10段階	第11段階
①	情報センター1階改修	■										
②	庁舎増築（仮設）	■	→	→	→	→	→	→	→	→		
③	執務室移転		■	→	→	→	→	→				
④	消防団詰所移転		■	→	→	→	→	→				
⑤	議場移転		■	→	→	→	→	→	→	→		
⑥	屋外倉庫仮移転			■	→	→	→	→	→	→	→	
⑦	屋外倉庫解体			■	■							
⑧	敷地切り下げ、擁壁整備			■	■							
⑨	一部駐車場整備				■	■						
⑩	議会棟解体					■	■					
⑪	東棟整備						■	■				
⑫	本館、情報センター移転							■	■			
⑬	本館、情報センター解体							■	■			
⑭	新庁舎西棟整備								■	■		
⑮	西館移転									■	■	
⑯	西館、西館南倉庫、駐輪場解体									■	■	
⑰	仮設庁舎撤去									■	■	
⑱	敷地切り下げ、擁壁整備									■	■	
⑲	駐車場整備										■	■
⑳	全庁舎機能完全移転											■

※矢印は、その間まで仮施設での運営状況が続くことを表している。

図表16-5 南二日町広場での整備手順まとめ

		第1段階	第2段階	第3段階
①	庁舎整備	■		
②	マウンドアップ		■	
③	外構整備		■	
④	道路整備		■	
⑤	グラウンドゴルフ場整備		■	
⑥	全庁舎機能完全移転			■

(5) サウンディング型市場調査による市内ゼネコンからの意見

新たな配置計画について、施工に関する意見を把握するために実施した、サウンディング型市場調査では、市内のゼネコン各社から次のような意見をいただきました。

A 社	<p><b>【工事手順・配置計画について】</b></p> <p>北田町の計画は、ここでの計画を成り立たせるため、相当な苦勞をされて考え出されていることが分かる。</p> <p>北田町は最後になればなるほど工事範囲が狭くなる。工事ヤードがない。特に西棟と立体駐車場の施工が厳しい。</p> <p>北田町の工事は配置計画上でできることになっているが、実現するには安全上のリスクが伴う。特に立体駐車場の残り半分の部分を造るときは作業ヤードもなく道路が狭いので厳しい。</p> <p><b>【発注形式について】</b></p> <p>設計の段階で、例えば免振装置など特殊な工法のものを採用されると大手のゼネコンを入れざるを得なくなる。</p> <p>北田町は大手とのJVの方がいいのでは。施工する上で相当なリスクがある。</p> <p>南二日町であれば地元業者でできる。</p> <p>北田町のように複雑な工事はできるだけ設計と施工の発注を分離してもらった方がいい。責任の所在が明確。</p> <p><b>【工期について】</b></p> <p>令和6年度から公共工事において週休二日が必須となる。現場を24時間稼働させることができない。</p> <p>北田町の印象としては全体で4年ほど見ておいた方がよいと思う。また工事中は相当のリスクがあるため工期には余裕を見ておいた方がいい。</p> <p>北田町での騒音や振動を考慮すると申請などの手続きは別の場所でやった方がいい。騒音や振動により工事が止まると当然、工期も長くなる。</p> <p>南二日町は3年くらい見ておけば大丈夫だと思う。工事ヤードや施設も広いので人手をかけて一気に仕上げることで工期を短縮することもできる。</p> <p><b>【工事中のリスク】</b></p> <p>北田町は居ながらの工事で、利用者の動線を確保しながら、建物と近接しているところでの作業となるため事故が心配。施工はかなり大変。</p> <p>北田町は工事動線と市民動線の重複する上、工事ヤードと既存施設の距離が近いので、事故のリスクが高すぎる。</p>
-----	--

B 社	<p><b>【工事手順・配置計画について】</b></p> <p>西棟と立体駐車場を建設するときの作業ヤードが確保できれば施工できると思う。</p> <p><b>【発注形式について】</b></p> <p>北田町・南二日町どちらの計画でも弊社が一括して工事を受注することはできると思うが、三島市の顔となる施設となるので、市内の業者が力を合わせてみんなで作るというのはどうだろうか。</p> <p>できれば地元での J V が理想的だと思う。できれば J V のメンバーを限定せずに、すべての地元の施工業者を集めて、みんなで作り上げることはできないだろうか。三島市の顔として市内業者であれば、どの業者も関わりたいと思っているはず。</p> <p>そこまで高層でもないのでできると思う。ただし設計で工法を指定されてしまうと難しい。</p> <p>設計の段階で大手が保有する免震技術を指定されてしまうと、大手ゼネコンを頭に J V を組まないと施工ができなくなるため、すべて三島の業者で行う J V は難しくなる。</p> <p><b>【工期について】</b></p> <p>今回の北田町の工事は解体や造成などの工事を居ながらにして行うため、工期については相当かさんでくることが想定される。</p> <p>北田町の計画は 1 棟 2 年弱、工事全体でうまくいって 4 年程度が想定される。また工期の設定はこの 4 年間の工期をベースにして「騒音振動による作業時間の制限・市民動線の確保・工事車両の搬出時間の調整・既存設備の盛替え・引っ越しなど」の追加工期が加算されていくイメージとなる。</p> <p>北田町はどう考えても工期が伸びそう。杭などの重機の音もある。低騒音の重機を採用してもどうしても重低音は響く。</p> <p>北田町での工事は騒音と振動がポイントになる。騒音や振動の苦情が入り、工事が止まる可能性がある。また例え苦情が入らなくても作業時間に制限がかかる可能性がある。そうなると必然的に工期が長くなる。</p> <p>南二日町は 2 ～ 3 年くらい見ておけば大丈夫だと思う。工事ヤードや施設も広いので工期が短縮する可能性がある。</p> <p>南二日町は隣家が少ないのもポイント。南二日町であれば施工できる。</p> <p>北田町はお祭りなどイベントによる制限も心配される。</p>
C 社	<p><b>【工事手順・配置計画について】</b></p> <p>北田町の工事手順は苦肉の策に感じられる。南二日町は一見して施工がしやすいことが分かるので施工業者であれば南二日町を選ぶ。</p> <p>北田町の計画は全体として作業ヤードが狭い印象がある。特に既存の西館を解体するときには新しく作った立体駐車場や道路からの工事となるため安全面にリスクがある。</p> <p>北田町の計画はやってやれないことはないが、工期やコストに影響してくる。何より市民の安全を確保が心配される。相当神経を使うことになる。</p> <p><b>【発注形式について】</b></p> <p>北田町、南二日町どちらでも特殊な工法を採用しなければ弊社が単独で受注することも</p>

できるが、施工規模から JV の方が良いかもしれない。

工事のかかわり方としては大手ゼネコンが頭になって工事計画を立て、現場の施工を弊社がやることが予想される。大手が低価格で落札するとそのしわ寄せが下に回ってくるのでそこが心配される。地元業者による JV の方がよいかもしれない。

地元のシンボルとなる庁舎の建設は地元業者での JV がよいと思う。

JV のパターンはいろいろあるが、施工のことを考えると建物ごとに施工者を変えるのもよいかもしれない。そうすれば建物の施工者が明確になる。ただし工事全体の管理をする人は大変。誰が頭になるかがポイントになる。

今は見積りをとっても有効期限が 1 か月と大変短くなっていて物価の変動が著しいことが分かる。物価変動の影響で設計金額と受注額に乖離が生じ、不調になることも少なくない。そういった意味でも設計段階で実効価格を随時管理できる設計施工一括の受注方式は有効である。

施行する側としても設計施工一括受注方式の方が工事はスムーズに進むため、よいものができる。

#### 【コストについて】

資材が高騰している。市内でも来年度からコンクリートの料金が上昇する。

新庁舎整備はまだ先の話になるため、市場がどのように変化していくか想像がつかない。

#### 【仮設について】

例えば工事中の駐車場を別の敷地に計画してもらうだけでも工事はやりやすくなる。

工事中の利用者の駐車場として市営駐車場を使うとしても、市民の理解をいただくのは難しそう。

新庁舎の東棟分だけでも別の敷地に仮設庁舎を計画できれば作業性が上がる。

いろいろな縛りの中で北田町の計画を考えられていると思うが、今後整備地が北田町に決まった時は改めて施工手順を検証したほうが良い。

#### 【工期について】

南二日町の建設は新庁舎だけであれば 1.5 年もあればできると思う。

北田町の計画は作業ヤードが狭く既存施設や隣地に近接した工事となるため、工期は想像以上にかかることが想定される。それを見越して工期を答えることは難しいが、説明資料にある 2 年間で北田町の計画を施工することは厳しい。3 年でも難しい。

北田町は閉庁日となる土日を作業日として、休工日は平日の 2 日を選択することになりそう。

#### 【工事中のリスク】

北田町の場合、市民の安全性を確保することに懸念がある。安全面のリスクを考えると別の敷地に仮設庁舎を設けた方がよい。

(6) 各部署の配置

現在、1階部分にある主な部署及び、関係部署からの聞き取り調査の結果、1階に配置したほうが良いと考えられるものは図表16-6のとおりとなります。

図表16-6 現施設1階配置部署及び聞き取り調査結果

	現施設の1階にある主なもの	1階に配置したほうが良いと考えられるもの
本館	市民課	市民課
	保険年金課	保険年金課
	福祉総務課	福祉総務課
	介護保険課	介護保険課
	地域包括ケア推進課	地域包括ケア推進課
	会計課	会計課
	市民生活相談センター	市民生活相談センター
	情報公開コーナー	情報公開コーナー
	第6会議室	
		子育て支援課（現在は2F）
	子ども保育課（現在は2F）	
西館	課税課	課税課
	市税収納課	市税収納課
	障がい福祉課	障がい福祉課
	法務局窓口	法務局窓口
中央町別館	水道課	
	上下水道料金お客様センター	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	健康づくり課
社会福社会館	社会福祉協議会	社会福祉協議会
	身体障害者福祉会	身体障害者福祉会
	介護保険室	介護保険室
高齢者いきがいセンター	事務室	事務室
	相談室	相談室

図表16-6に対して、各候補地で目安とする庁舎1階部分の面積から、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、社会福社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図表16-7のとおりですが、この面積に対して、それぞれ配置できる部署は、表の●印となります。

なお、各部署の想定面積は、執務室面積の概算値として考える約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します。（会計年度任用職員は含んでいません。）

図表 16-7 候補地ごとの庁舎 1 階配置可能部署

	1階に配置したほうが良いと 考えられるもの	想定面積 (㎡)	北田町（現在地） 1階で可能	南二日町 1階で可能
庁舎 1 階面積			約2,000㎡	約2,700㎡
庁舎1階執務室 面積		2,254㎡	約1,200㎡	約1,600㎡
本庁舎	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（市金庫）	56		●
	市民生活相談センター	28		●
	情報公開コーナー	5		●
	こども未来課（現在は2階）	85		●
	こども保育課（現在は2階）	113		●
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	上下水道料金お客様センター	90		
大社町別館				
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	100		
	相談室			

※面積は参考値