

# 三島市新庁舎整備基本構想

令和7年1月

三島市

## 目次

はじめに.....	5
第1章 新庁舎整備の背景について.....	6
1 これからの公共建築物について.....	6
2 現庁舎施設の現状と課題.....	7
3 新庁舎整備の必要性.....	7
4 公共建築物個別施設計画での位置付け.....	8
第2章 これまでの検討経過について.....	15
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.....	19
2 公共施設マネジメント検討委員会提言書.....	20
3 庁舎に関する市民アンケート調査.....	21
4 庁舎のあり方を考える市民会議.....	23
5 市議会報告会における市民からの要望.....	23
6 新庁舎整備に関する議会内各会派・議員の意見.....	24
7 新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査.....	24
8 共創の取り組みについて.....	24
(1) 跡地等の有効活用.....	25
(2) 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.....	25
10 第1回パブリック・コメントについて.....	27
11 整備地選定に向けた市民アンケート調査.....	28
第3章 基本構想の検討について.....	29
1 検討体制について.....	29
(1) 新庁舎整備検討委員会.....	29
(2) 市民ワークショップ.....	29
(3) 新庁舎整備推進特別部会（新庁舎整備庁内検討委員会）.....	29
第4章 新庁舎整備の基本理念について.....	30
第5章 新庁舎整備の基本方針について.....	31
1 庁舎機能の集約化.....	31
2 他施設の複合化.....	31
3 利便施設の併設.....	31
4 長期使用への配慮.....	31
5 施設の可変性.....	31
6 基本機能の見直し.....	32
7 DX推進への対応.....	32
8 新たな働き方への対応.....	32
9 環境への配慮.....	32
10 感染症対策.....	33

11	災害への対応	33
12	跡地等の有効活用	33
第6章	新庁舎に備えるべき機能について	34
第7章	新庁舎の規模について	36
1	新営一般庁舎面積算定基準による施設規模	36
2	公共建築物個別施設計画における新庁舎の施設規模	40
3	新庁舎の規模	41
第8章	駐車場の規模について	42
1	自動車利用の現状	42
2	駐車場整備の規模	43
第9章	新庁舎の整備候補地について	47
1	候補地の概要	47
2	候補地のハザード情報	48
3	候補地の各種計画における位置付け	51
(1)	第5次三島市総合計画(2021-2030)	52
(2)	第3次三島市都市計画マスタープラン(2021-2030)	53
(3)	三島市立地適正化計画(2015-2035)	54
第10章	候補地ごとの跡地等の有効活用の検証について	55
1	跡地等活用についての市場調査	55
2	スマート・プランニングの実施について	55
(1)	スマート・プランニングについて	55
(2)	シミュレーションの前提条件	56
(3)	シミュレーションの手順	57
(4)	調査対象範囲とシナリオ	58
(5)	考察	61
第11章	新庁舎の配置計画及び事業費について	63
1	配置計画及び概算事業費	64
(1)	配置計画	64
(2)	概算事業費	65
2	民間事業との概算事業費の比較	66
3	整備手順	68
4	各部署の配置	74
第12章	ライフサイクルコストについて	76
第13章	PPP/PFI 事業手法の導入検討について	78
1	PFI 手法の導入検討について	78
(1)	費用総額の比較による評価	78
(2)	算定結果	79
2	PPP 手法の導入検討について	79

(1) DB方式 .....	79
(2) ECI方式 .....	80
(3) リース方式 .....	80
第14章 新庁舎整備地案について .....	81
1 整備地選定に向けた市民アンケート調査 .....	81
2 整備候補地の検証 .....	85
3 市としての新庁舎整備地案について .....	88
第15章 事業手法について .....	90
第16章 跡地等の活用に関する基本的な考え方 .....	92
1 各施設跡地の活用について .....	92
第17章 今後の進め方について .....	95

## はじめに

この基本構想は、新庁舎整備事業を進める上での骨格となる整備方針の大枠を整理したものととなります。

今後、整備方針の詳細を整理する基本計画の策定や、建物の基本的な設計となる基本設計、建物の詳細な設計となる実施設計と進み、その後、令和13年度の供用開始を目指して、工事の段階へと進むこととなります。

新庁舎整備に向けた最初の段階となるこの基本構想については、平成27年度より9年間、検討を重ねてまいりました様々な事項を取りまとめたものとなっています。

特に、整備地の選定においては、市民の皆様から高い関心をいただいたことから、様々な検証を重ねてまいりましたことに加え、市としての整備地案をお示しするにあたり、直接、市民の皆様のご意向を把握する必要があるものと考え、令和6年5月に市民アンケート調査を実施しました。

アンケート調査の結果において、南二日町広場を整備地として希望される市民が多いことが把握できたことから、この結果を尊重した上で検討を重ね、総合的な判断のもと、南二日町広場を市としての整備地案として御提案することとし、この基本構想をまとめています。

なお、地方自治法の規定により、地方公共団体の事務所の位置につきましては、条例で定めることになっておりますので、新庁舎整備地は、今後、条例案を市議会に上程し、議会の議決を経て決定することとなります。

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

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

## 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。

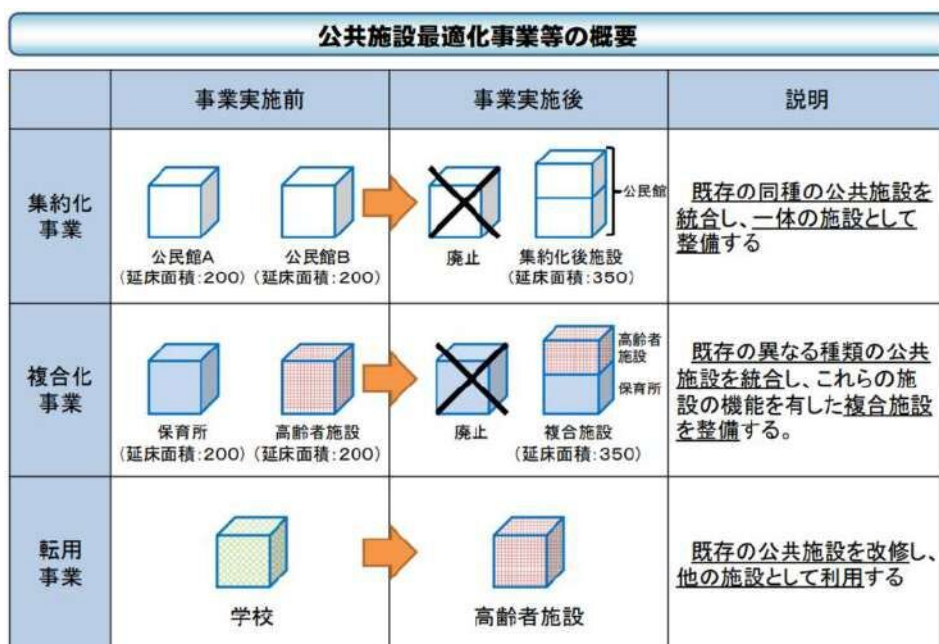
この中で庁舎施設は、機能の集約化や他施設の複合化を進め、延べ床面積を現状よりも削減しながら新たに整備することとしています。

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う。

## 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、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進め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

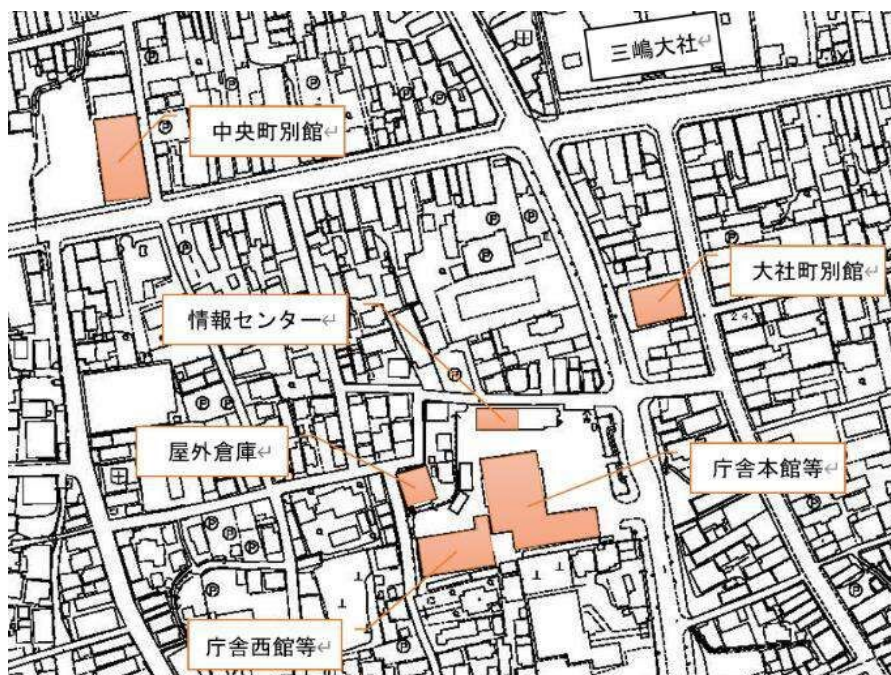
公共施設等総合管理計画に基づき、施設ごとに具体的な対応方針を定めるために、令和 2 年 3 月に公共建築物個別施設計画を策定しています。

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

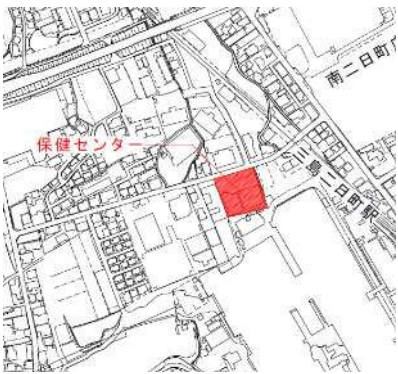


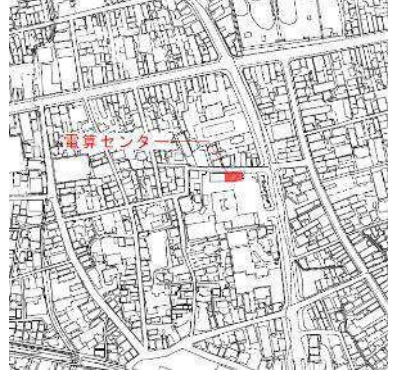

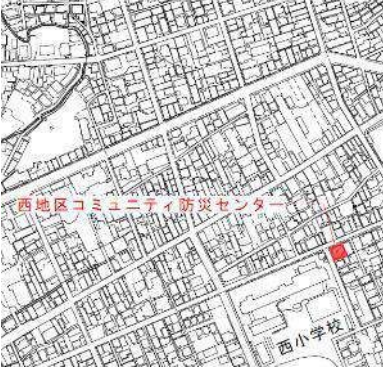





図表 1-4 集約化する建築物の管理方針及び実施方針（基準年平成 28 年度）

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 (防災倉庫機能)
		
東地区コミュニティ防災センター (防災倉庫機能)	南地区コミュニティ防災センター (防災倉庫機能)	北地区コミュニティ防災センター (防災倉庫機能)
		

図表1-6 庁舎施設の管理に関する基本方針

主な施設	本庁舎、中央町別館、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	189.97	対策	建替え・集約		
			床面積	189.97	0	0
			事業費	0	0	0
			修繕費	7		0
中央町別館	2,395.05	対策	建替え・集約			
		床面積	2,395.05	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		1,619.52	床面積	1,619.52	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		15,788.57	床面積	15,788.57	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。

【コラム】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。



三島学校校舎



現在も本庁舎敷地内にある農兵調練場石碑

出典：三島市郷土資料館 編集発行

「みしま町」、「きたうえ村」、「にしきだ村」、「なかざと村」

## 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、平成27年9月より、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。

市議会においては、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月には、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おり、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、また、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求めるといった要望を受けています。

これらを踏まえ、節目ごとに、それまでの検討結果を報告するための議員説明会を開催しています。

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令和2年2月から市民会議を開催し、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。

庁舎に関する市民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、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整備方針として検討を進めてまいりましたが、市民意見に加え、自治会、地元関係団体等の幅広い意見を基本構想に反映させるため、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た上で、候補地ごとに配置計画を1案にまとめ、これを基に整備地選定に関する市民の意向を伺うため、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年度と令和5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、「まちなかに更なる魅力と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	新庁舎整備庁内検討委員会（平成28年度第1回）	●		
平成28年5月25日	新庁舎整備庁内検討委員会（平成28年度第2回）	●		
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	新庁舎整備庁内検討委員会（平成28年度第3回）	●		
平成29年8月30日	新庁舎整備庁内検討委員会（平成29年度第1回）	●		
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	新庁舎整備庁内検討委員会（令和元年度第1回）	●		
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	新庁舎整備庁内検討委員会（令和2年度第1回）	●		
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	新庁舎整備庁内検討委員会（令和3年度第1回）	●		
令和3年10月5日	新庁舎整備庁内検討委員会（令和3年度第2回）	●		
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	新庁舎整備庁内検討委員会（令和4年度第1回）	●		
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	新庁舎整備庁内検討委員会（令和5年度第1回）	●		
令和5年8月1日	議員説明会	●	●	
令和5年8月7日～9日	市議会総務委員会視察（伊丹市役所）		●	
令和5年8月21日	新庁舎整備庁内検討委員会（令和5年度第2回）	●		
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	新庁舎整備庁内検討委員会（令和5年度第3回）	●		
令和5年11月27日	新庁舎整備庁内検討委員会（令和5年度第4回）	●		
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（令和6年度第1回）	●		
令和6年7月24日	新庁舎整備推進特別部会（令和6年度第2回）	●		
令和6年8月8日	新庁舎整備推進特別部会（令和6年度第3回）	●		
令和6年8月22日	議員説明会	●	●	

開催日	実施内容	庁内	議会	市民等
令和6年8月23日	新庁舎の整備地案の決定お知らせ	●	●	●
令和6年9月3日	第5回新庁舎整備検討委員会	●		●
令和6年10月30日	新庁舎整備推進特別部会（令和6年度第4回）	●		
令和6年11月14日	議員説明会	●	●	
令和6年11月22日～12月23日	第2回パブリック・コメント「新庁舎整備基本構想（案）」	●		●

※●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るべきである。
- 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。

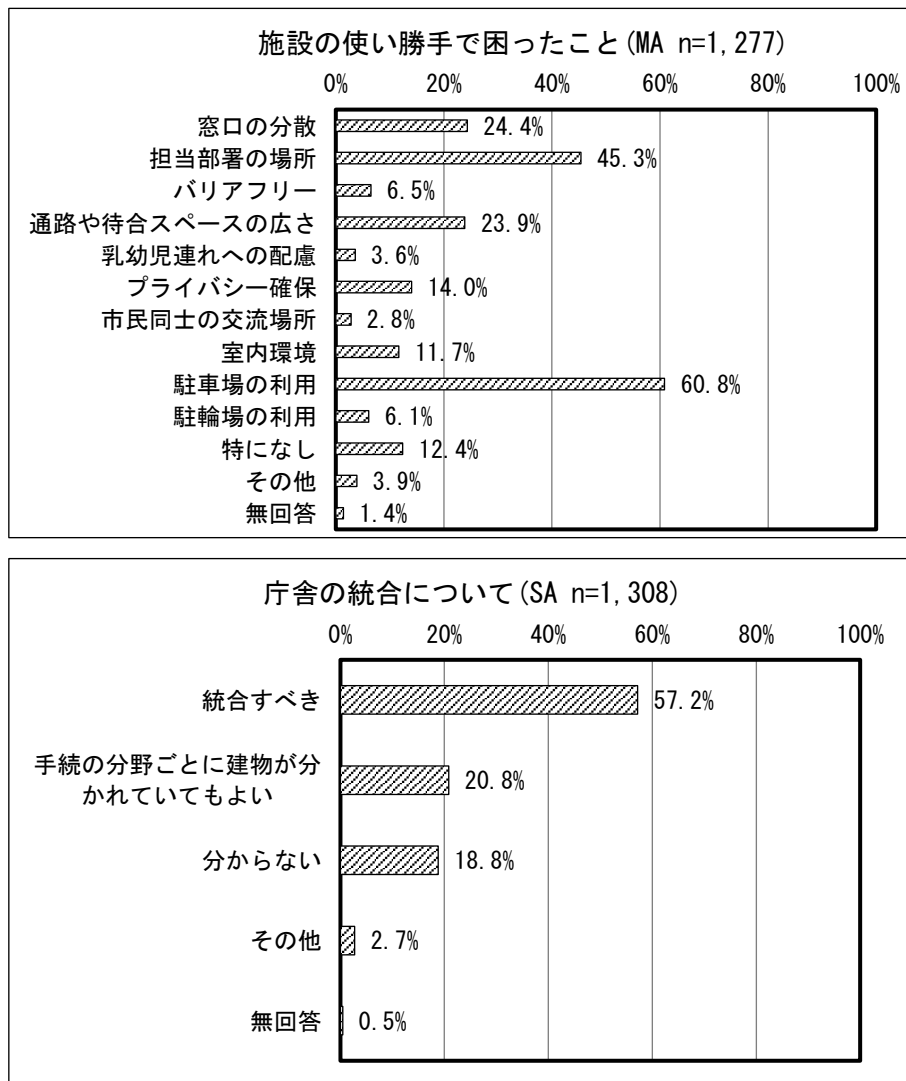
### 3 庁舎に関する市民アンケート調査

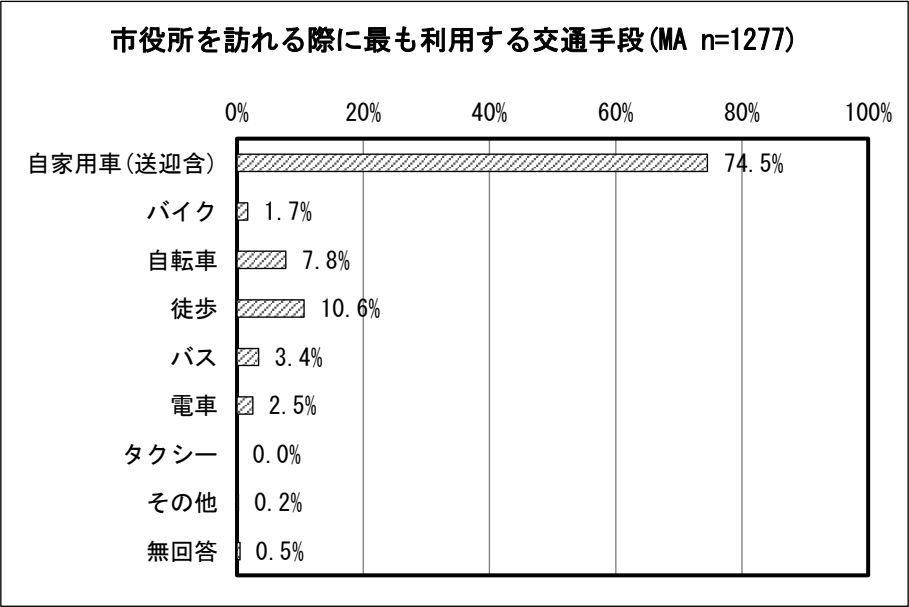
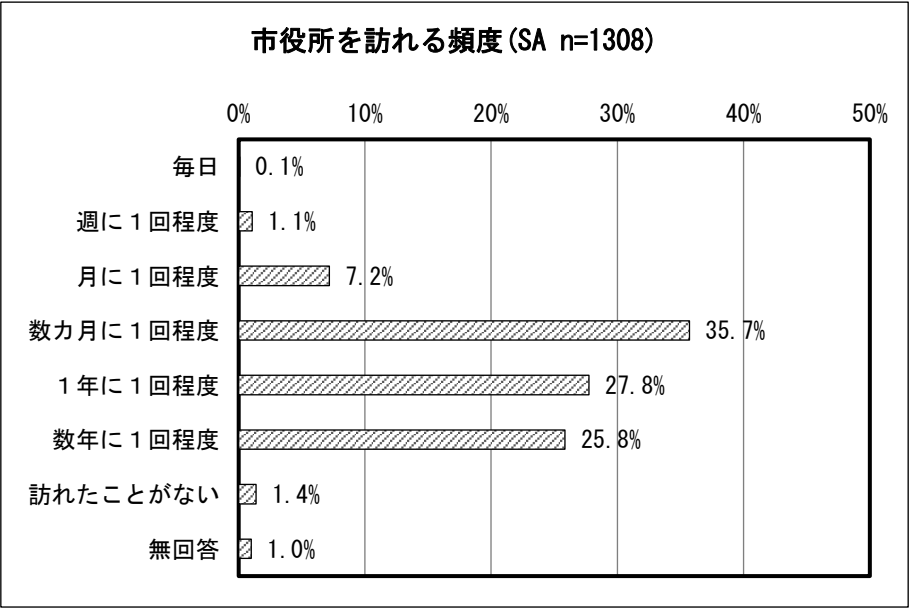
市民の意見を新庁舎整備に関する検討に反映させることを目的に、次のとおり庁舎に関する市民アンケート調査を実施しました。

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（令和3年3月検討成果報告書）

- 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、令和2年1月と令和5年1月に次のとおり要望・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、令和5年10月に議会内の各会派・議員から意見を募りました。

集計の結果、令和5年10月時点では、意見を一本化することができないとして、合意形成はせず、この段階のものとして報告を受けています。この意見に対して、市からは次のとおり回答しています。

### 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なければなりません。

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。調査の結果は別添資料1の図表別添1-10のとおりです。

また、工事の施工に関する意見を把握するために、令和5年度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。調査の結果は別添資料1の図表別添1-11のとおりです。

## 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) 跡地等の有効活用

庁舎等跡地の有効活用について「まちなかに更なる魅力と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。取り組み内容及び、取り組み結果については、別添資料1の3の(1)のとおりとなります。

### (2) 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。先進事例は別添資料1の3の(2)のとおりとなります。

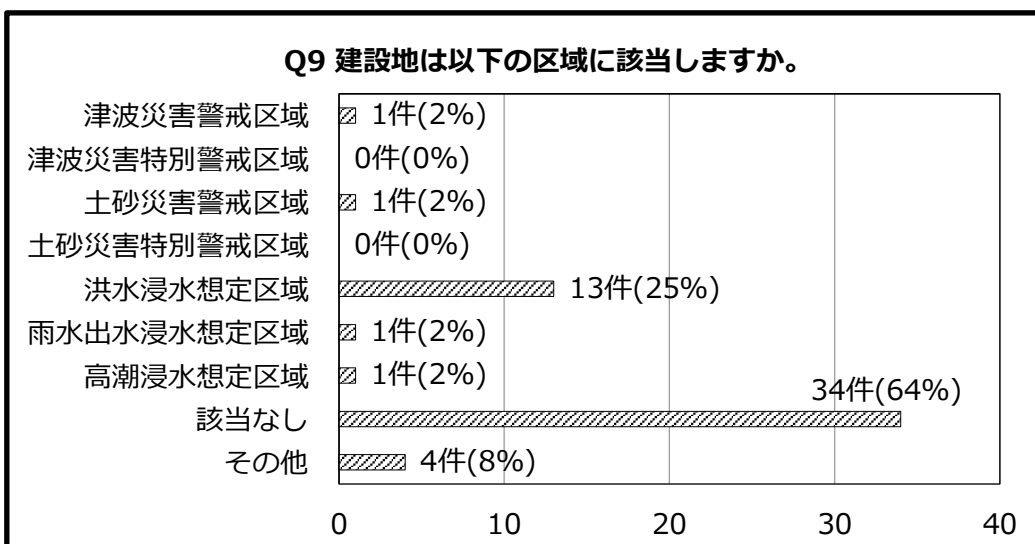
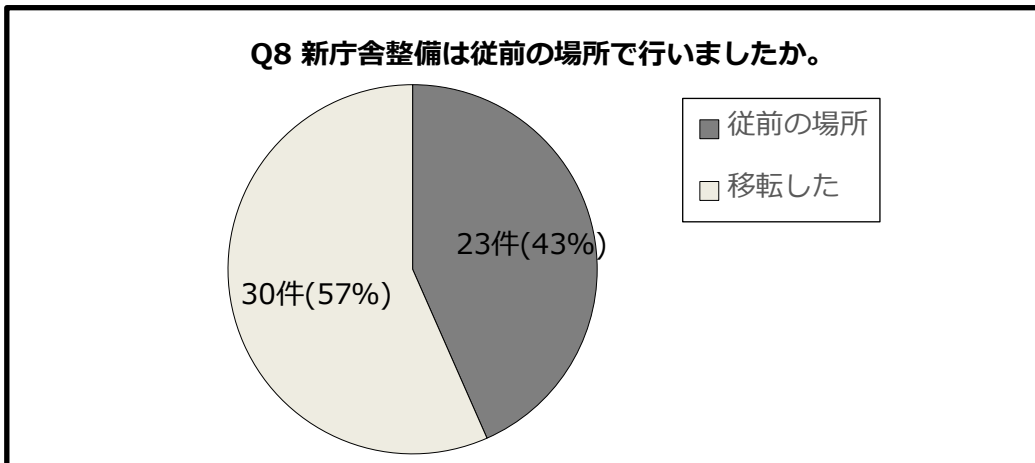
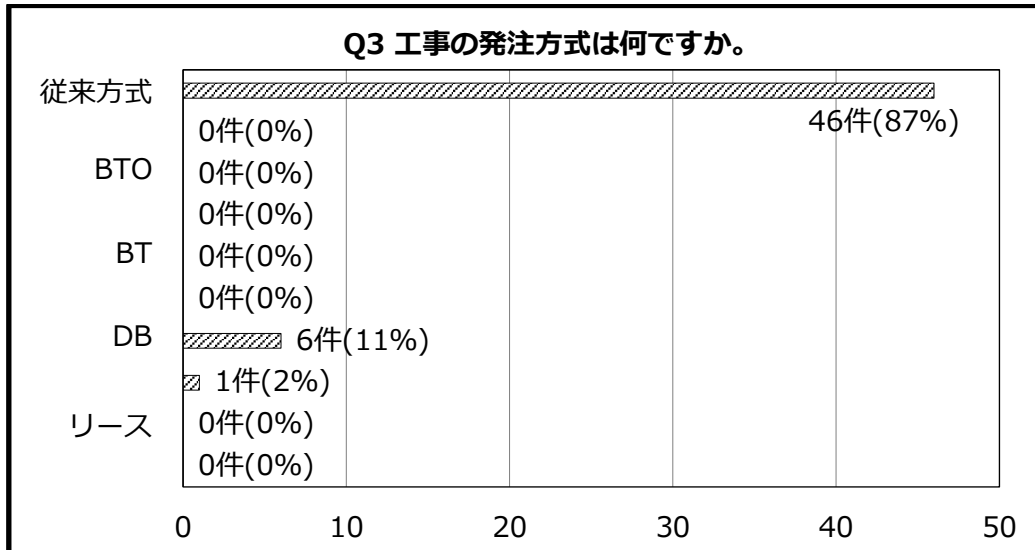
## 9 自治体アンケート調査について

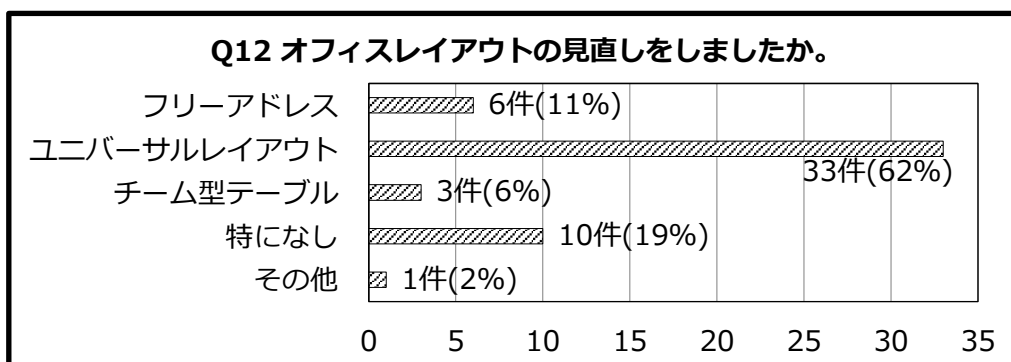
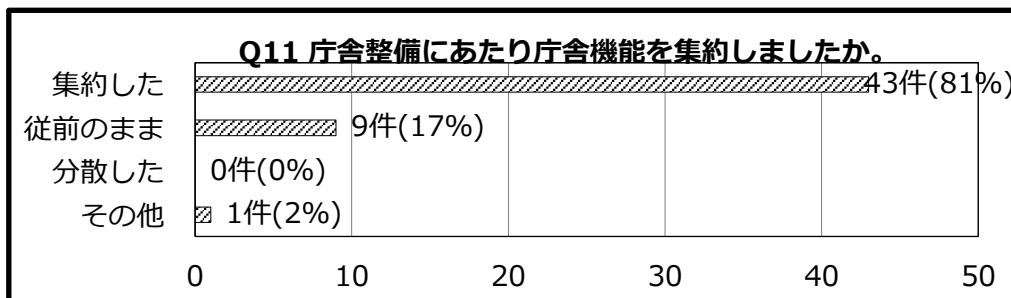
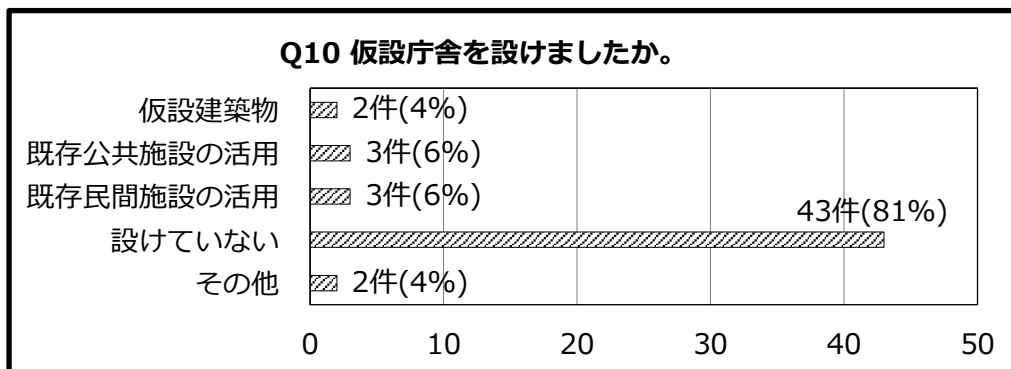
新庁舎整備に関する事例を把握するために、令和3年度に新庁舎の供用を開始した自治体に対して、新庁舎整備に関するアンケート調査を実施しました。

図表 2-4 自治体アンケートの概要

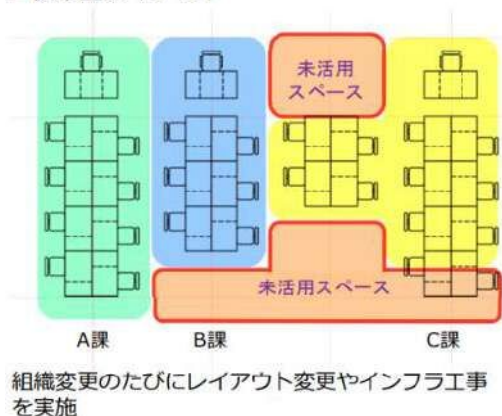
調査対象	新庁舎を整備し令和3年度から供用を開始した自治体
調査方法	オンラインシステムによる
調査期間	令和5年1月20日から令和5年2月10日
標本数回収率	依頼数74団体、回収数53団体、回収率71.6%
アンケート結果	<ul style="list-style-type: none"><li>・発注方式は従来方式（設計施工分離発注）が最も多い</li><li>・PFI方式を採用した自治体は無い</li><li>・新庁舎の整備地を移転したところの方が多い</li><li>・移転理由は「従前敷地が手狭である」「仮設庁舎が不要である」など</li><li>・洪水浸水想定区域内に13団体が庁舎を整備している</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2-5 自治体アンケート結果(抜粋)

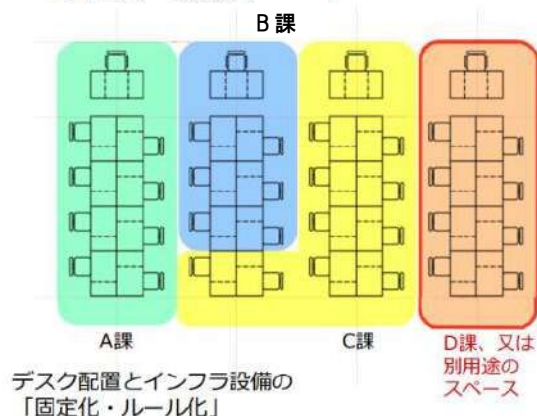




■従来型レイアウト



■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

10 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2-6 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
<p>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いただいた。</p> <p>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った。</p> <p>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った。</p>	

この基本構想の内容は、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、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ます。

立体駐車場の使用期間を見直したことで、駐車場は、供用開始時点では240台を目安として整備しますが、新庁舎整備後40年となる2071年頃を目途に、北田町（現在地）の計画では立体駐車場部分を撤去し、南二日町広場の計画では、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、第1回パブリック・コメントの実施時においては、仮設庁舎の整備方針や、グラウンド利用等について意見をいただくため、別添資料2のとおり、候補地ごとに複数の配置計画を示しましたが、整備地の選定においては、選択肢が分かれ、選び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案ずつに整理しました。

その内容は第11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ととらえております。

## 11 整備地選定に向けた市民アンケート調査

新たな配置計画を踏まえ、整備地の選定にむけて市民の意向を把握するため、15歳以上の市民1万人を対象に「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。調査概要及び、調査結果は第14章の1のとおりとなります。

## 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。検討経過については別添資料1の1の(1)のとおりとなります。

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。検討経過については別添資料1の1の(2)のとおりとなります。

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) 新庁舎整備推進特別部会（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、新庁舎整備推進特別部会を平成28年度より開催しています。検討経過については別添資料1の1の(3)のとおりとなります。

※新庁舎整備庁内検討委員会は、令和6年度より名称を新庁舎整備推進特別部会に変更

## 第4章 新庁舎整備の基本理念について

これまでに、ファシリティマネジメントの観点を踏まえて、庁舎の老朽化、狭隘化、分散化といった問題を改善することへの意見とあわせて、新庁舎整備の基本的な理念につながる意見をいただけてきました。

市民会議からは、新庁舎の理想像として、「歴史と未来の融合!」「全ての市民に配慮した利便性の高い世界に誇りを持てる庁舎」「デジタルとアナログの共存する庁舎」「すべての人が行きたいと思う市役所」「ココに行くと三島のすべてが分かる!!」といった理想像（キャッチフレーズ）をいただき、市民ワークショップでは、「文化、子ども、防災のためのスペース」「まちのコンシェルジュ機能」「防災や情報発信の場所」「わざわざ行きたくなる庁舎」「繋がりづくりや相談ができる場所」「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」「まちの魅力を発信する場所」といった理想の庁舎像についての意見や、公共施設マネジメント検討委員会からは、「市民が気軽に立ち寄り、いつも憩うような空間整備」の検討について提言がありました。

また、第5次三島市総合計画の策定に当たり開催した市民未来会議では、残したいモノ・コトとして、「人と人とのつながり」というキーワードが意見の大半を占めたことから、「つながりを力に変える」を第5次三島市総合計画の基本理念に「せせらぎと緑と活力あふれる幸せ実感都市・三島」を『将来都市像』として定めており、さらに、第3次環境基本計画では、『未来につなぐ 自然豊かな 快適環境のまち 三島』を望ましい環境像としてかけ、「〈湧水がつくるせせらぎ、箱根西麓からまちなかに広がる緑〉〈さわやかな空気あふれる、自然豊かなまち「三島」〉〈住んでいる人や訪れる人、みんなが快適に過ごせるまち〉を協働・共創によって未来へとつないでいく」としています。

これらを踏まえ、市民が望む新庁舎の実現に向けた根幹となる考え方として、次の4つを新庁舎整備の基本理念に定めます。

### 新庁舎整備の基本理念

人と人がつながる庁舎

歴史や文化を未来につなぐ庁舎

誰にも便利で安全・安心な庁舎

豊かな環境を未来につなぐ庁舎

## 第5章 新庁舎整備の基本方針について

第4章で定めた4つの基本理念を踏まえた上で、これまでに積み重ねた様々な取り組みを通じていただいた意見等をもとに、次のとおり基本方針を定め事業を進めていきます。

### 1 庁舎機能の集約化

現在、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庁舎機能は、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応等を考慮して、新庁舎では1か所に集約化し、便利で分かりやすい施設となるように計画します。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。

### 2 他施設の複合化

庁舎機能を集約化することに加えて、他の公共施設を新庁舎に複合化することは、さらなる利便性の向上や事務の効率化が図れる他、将来に向けて必要な公共施設を合理的に維持管理していく観点から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。

### 3 利便施設の併設

庁舎施設の利便性を向上させるものとして市民から要望の多い、市政・観光の情報コーナーや市民交流施設、国・県等の公共施設、金融機関、レストラン・カフェ、コンビニエンスストアなどの利便施設について、併設することを検討していきます。

これらについては、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 長期使用への配慮

庁舎は、目標使用年数を80年とする長寿命化施設として位置づけることから、将来にわたって維持管理がしやすくなるように、材料の選定や維持しやすい形状の工夫を図るなど、将来にわたってしっかりと受け継がれていく施設となるように配慮します。

また、歴史や文化の継承の観点から意匠性についても考慮します。

### 5 施設の可変性

供用開始時点で出来る限りコンパクトな施設を目指しますが、供用開始後も更なる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、この余剰空間を人と人がつながるコミュニティの場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、将来の変化に対応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。

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 基本機能の見直し

誰にも便利で使いやすく、プライバシーが確保された窓口の整備や、施設のセキュリティ対策の強化を図るとともに、バリアフリー化や、わかりやすい案内表示といった基本的な庁舎機能の見直しを進めます。

## 7 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、これらを踏まえた市民サービスや行政運営など、庁舎機能のあり方について検討を進めます。

図表 5-1 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

## 8 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。

## 9 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あり、災害レジリエンスの観点からも非常に有効な手段となります。しかしながら、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、コストが10～30%は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。



## 10 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安全安心な庁舎を目指します。

## 11 災害への対応

大規模災害時など、有事の際に必要な防災拠点として有効に機能するように、安全性や利便性の確保を図るとともに、他の自治体や指定行政機関等からの人的及び物的資源の支援や提供を受ける受援体制を考慮した計画とします。

また、警察や消防等、他の公共機関との連携についても配慮します。

## 12 跡地等の有効活用

新庁舎整備により生じる複数の跡地等については、これからのまちづくりの観点を踏まえた上で、新たな人の流れを生み出す施設として整備していく必要があることから、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、ビッグデータなど客観的なデータからの分析等を考慮し検討するとともに、多くの市民から理解が得られる活用が必要であることから、関係団体等と連携しながら進めてまいります。

## 第6章 新庁舎に備えるべき機能について

第4章の新庁舎整備の基本理念や第5章の基本方針を踏まえ、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
	ヘリポート
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、障がい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・創エネルギー・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
	次世代モビリティへの対応
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7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 7-1 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省)による施設規模

庁舎	執務面積	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	
		事務室	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		
	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			
	その他諸室	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	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*	
		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7-2)、社人研の将来人口推計ベースで13,851㎡(図表7-3)となりました。

図表7-2 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 7-3 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)

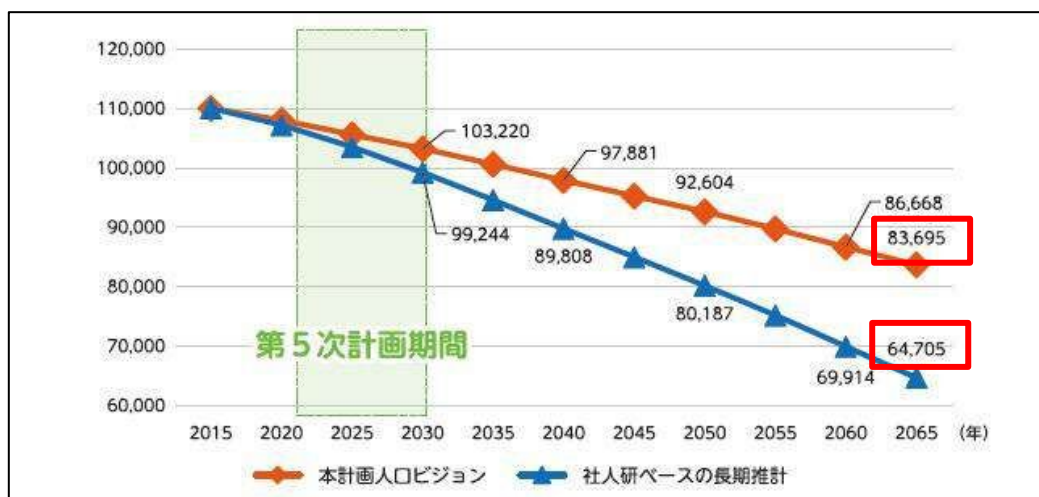
	室名	人員(人)			面積(㎡)			備考	
		執務人員	換算率	換算人員 ①	基準値 ①×3.3㎡	係数	算定値		
庁舎	執務 面積 事務室	特別職	3	18.0	54	178	1.1	196	
		部長級	9	9.0	81	267	1.1	294	
		課長級	32	5.0	160	528	1.1	581	
		課長補佐級	34	2.5	85	281	1.1	309	
		係長級	45	1.8	81	267	1.1	294	
		一般職員	291	1.0	291	960	1.1	1,056	
	小計①		414		752			2,730	
付属 面積	室名	算定方法			面積(㎡)			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 7-4 将来人口推計



出典：第5次三島市総合計画

図表 7-5 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 7-6 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	189.97	
	中央町別館	中央町別館	2,395.05	
	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	819.32	770
		保健センターB	800.20	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			15,788.57	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 7-7 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。

新庁舎を整備した全国の多くの自治体は、新営一般庁舎面積算定基準を基にしていますが、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を基に 13,234 ㎡を目安として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 ㎡縮減した規模となることから、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うなど、空間の確保に取り組む必要があります。

図表 7-7 施設規模算定結果

基準・根拠	基準年	延べ床面積(㎡)
新営一般庁舎面積算定基準	2023	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)	2065	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)	2065	13,851
公共建築物個別施設計画	—	13,234

## 第8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 8-1 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 8-2 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 8-1 静岡州市町別自動車保有台数 —人口・世帯比—

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 8-2 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 8-3 運転免許証の保有状況

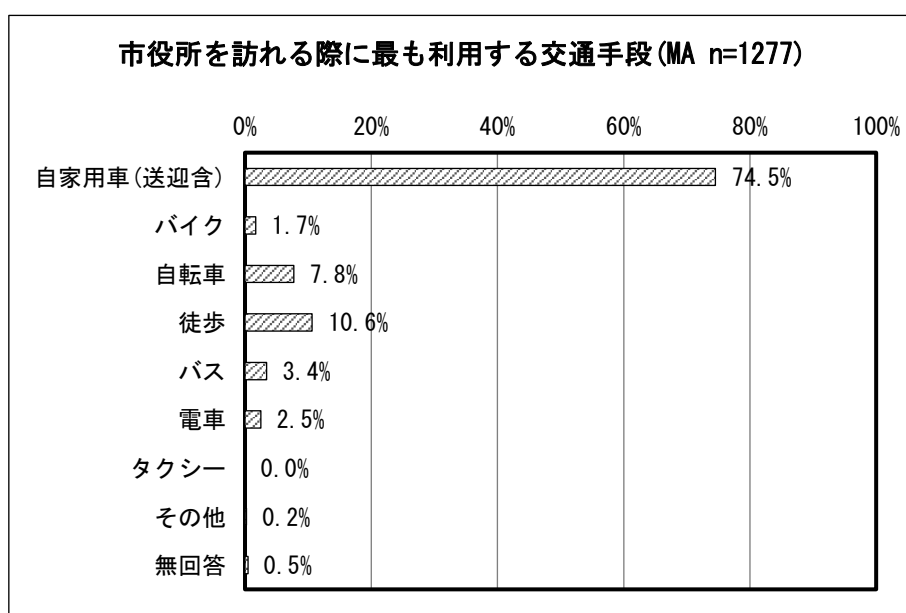
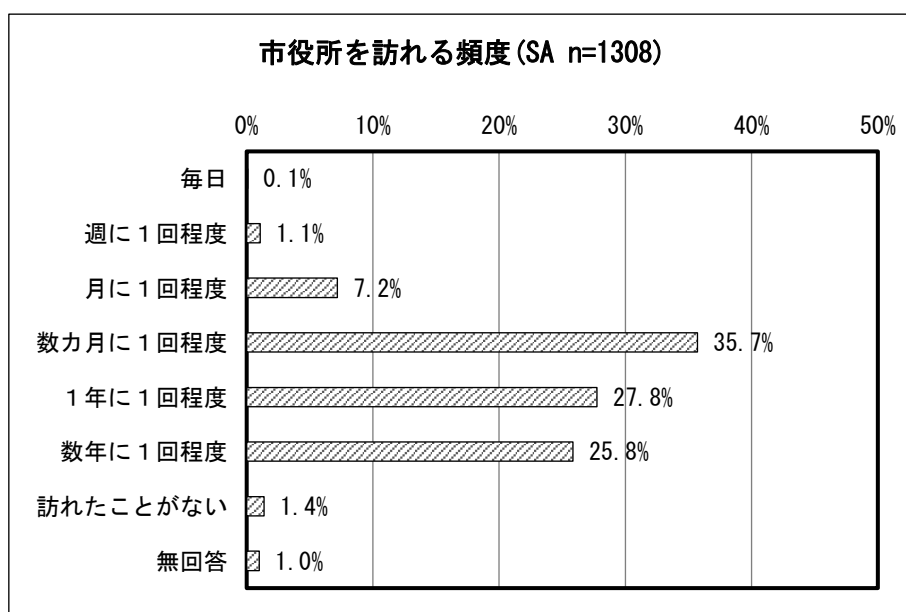


図表 8-4 運転免許証の返納状況



(三島市地域公共交通計画)

図表 8-5 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

現庁舎における駐車台数は、図表 8-6 のとおりとなります。

図表 8-6 現在の駐車台数

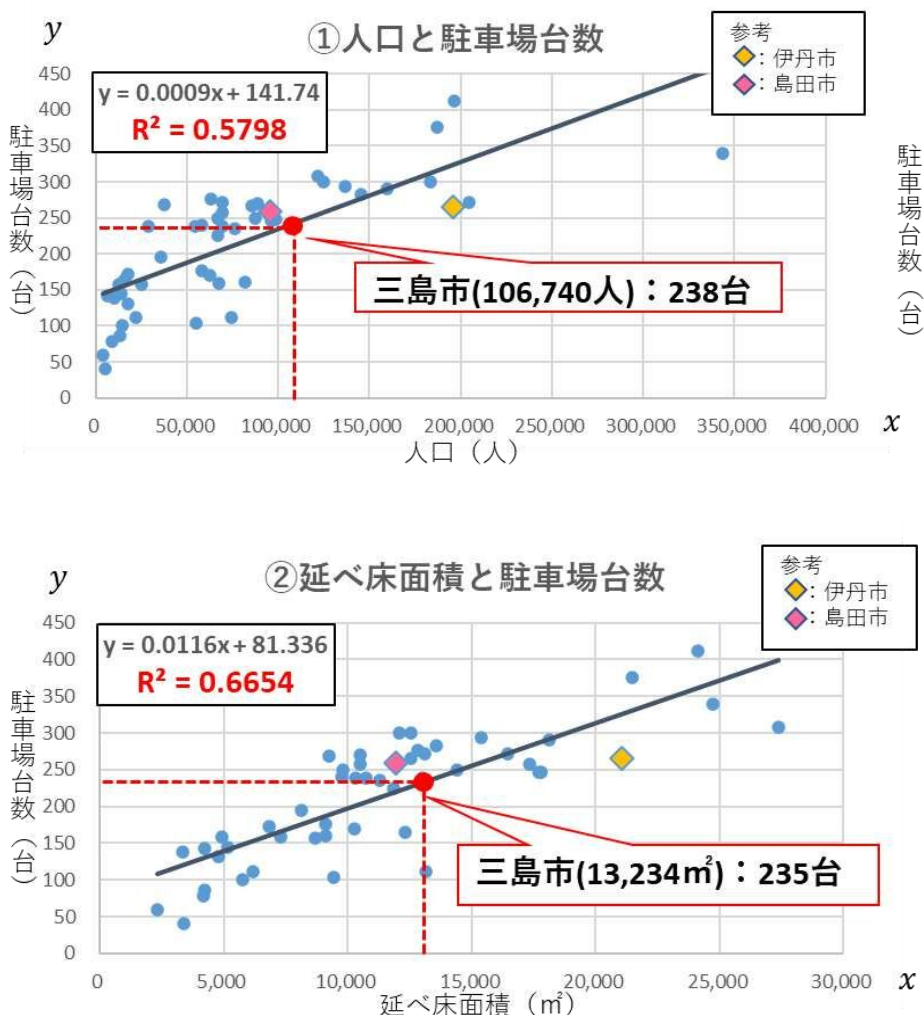
	本庁舎	中央町別館	大社町別館	市営中央駐車場	その他	合計
来庁者	63	6	4	0	26	99
公用車等	30	9	4	54	27	124
合計	93	15	8	54	53	223

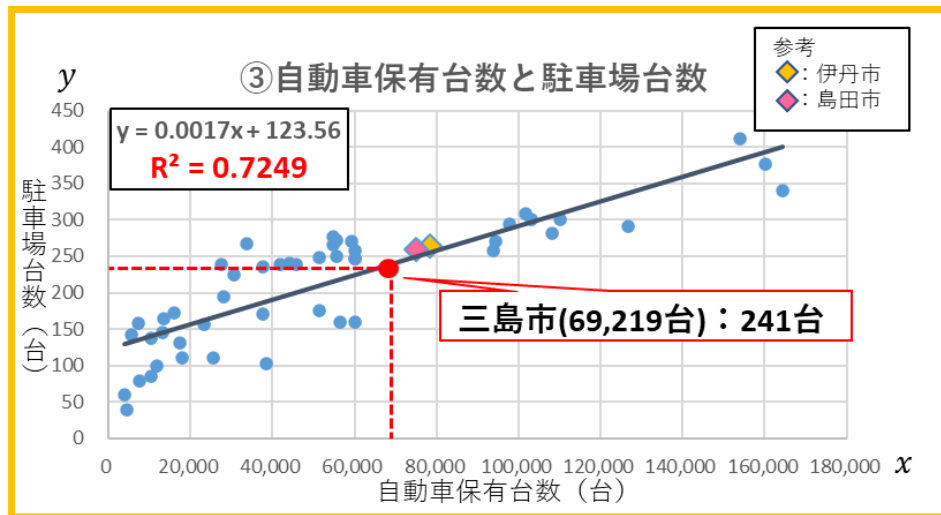
新庁舎の駐車台数は、令和 3 年度以降に新庁舎を供用開始または予定している全国 50 自治体の人口、庁舎延べ床面積、自動車保有台数のそれぞれの値と庁舎駐車台数との関係性を分析した結果、自動車保有台数と庁舎駐車台数に、もっとも強い相関関係がみられたことから、この結果を基に算

出したおよそ 240 台を目安として整備します。

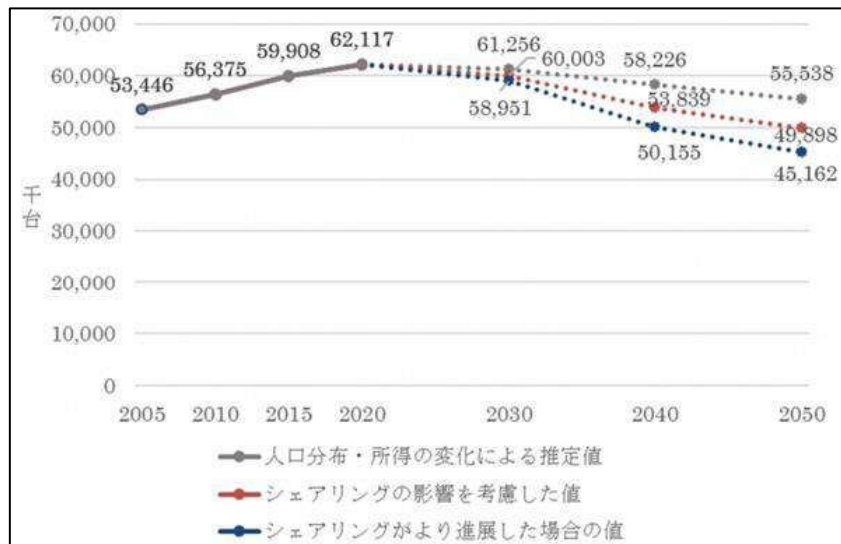
また、この分析結果と、東京都主税局が示す乗用車保有台数予測結果を基に、人口減少や所得の変化、MaaS の進展による効果を考慮し、将来的に必要な新庁舎の駐車場台数を推計したところ、およそ 40 年後の 2070 年には、218 台から 190 台程度までに縮減できるものと確認しましたが、これらに加え DX など様々な技術の進歩により、予測は困難であるものの、将来的には来庁者は減少し、駐車場台数は、これよりもさらに縮減が可能になるものと考え、図表 8-11 のとおり新庁舎整備後 40 年となる 2071 年頃を目途に、実施予定の大規模改修に合わせて、北田町（現所在地）での整備計画では立体駐車場部分を撤去し、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 8-7 全国 50 自治体の分析結果





図表 8-8 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収シミュレーション等調査（東京都主税局）

図表 8-7 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 8-8 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 8-6 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 8-9 のとおり駐車場台数の将来予測を行いました。

図表 8-9 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 8-10 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 8-11 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市議会からの要望等を踏まえた上で、来庁者の利便性や事務の効率化、円滑な災害対応などを考慮して、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。

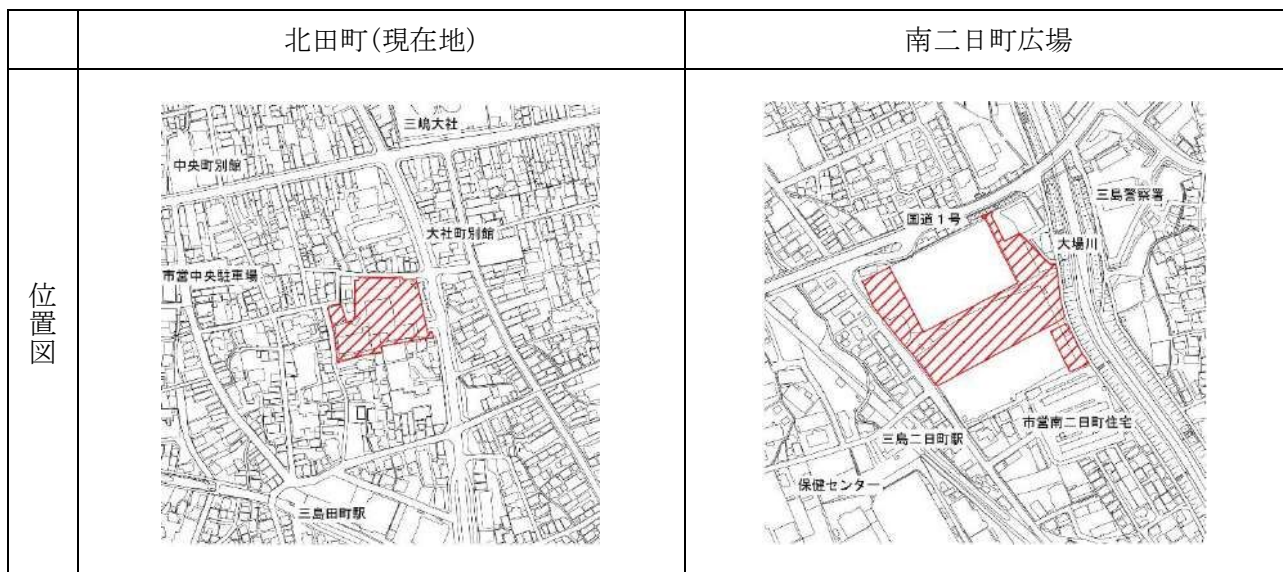
図表 9-1 新庁舎整備候補地周辺地図



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16,000㎡
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	第1種住居地域、準住居地域
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。

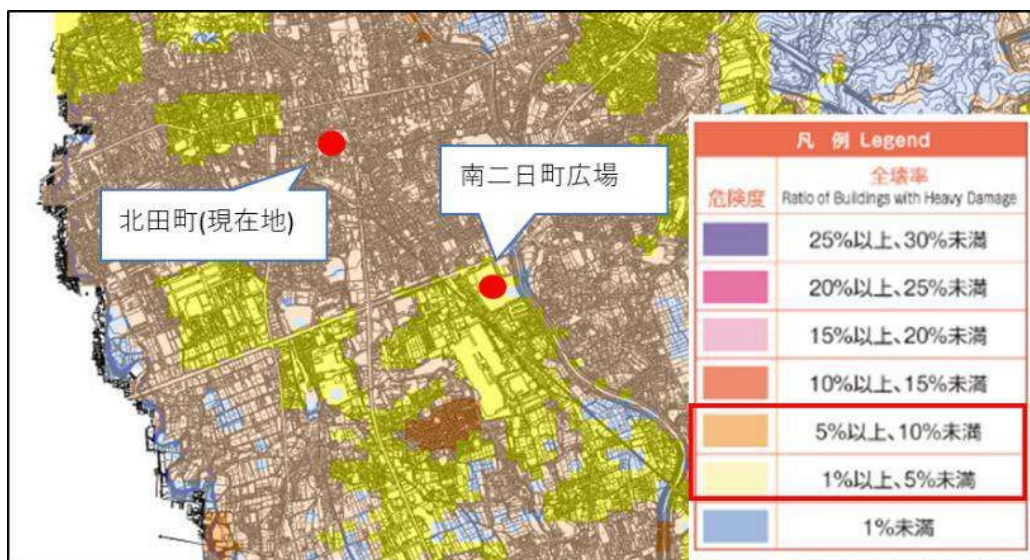
地方自治法施行規程(抄)

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。

2 候補地のハザード情報

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)





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）

河川に100m前後の間隔で堤防が決壊すると仮定した地点を想定し、それぞれの地点で個別に氾濫シミュレーションを行い、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。

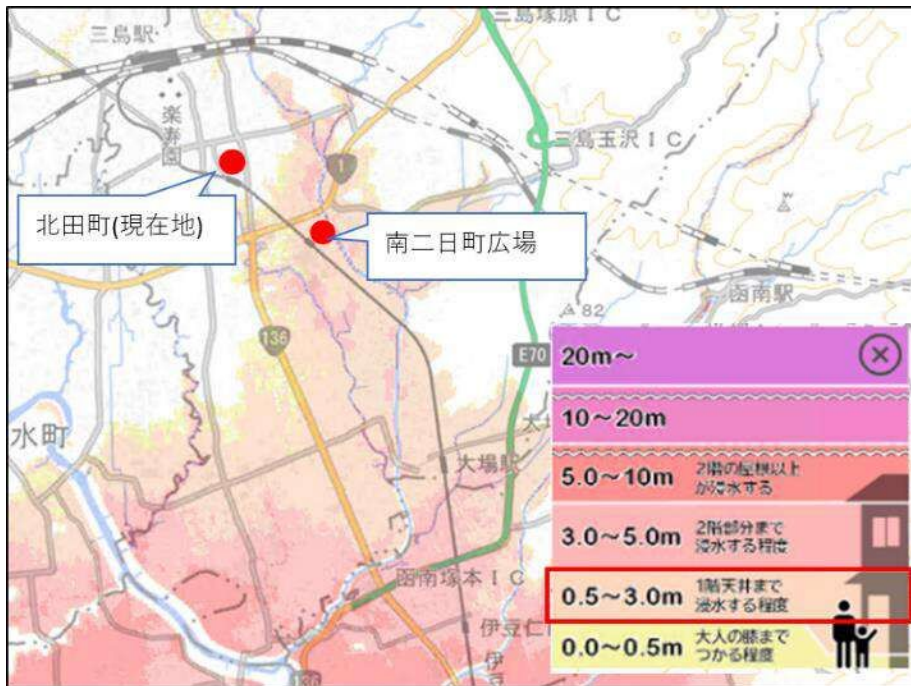
計画規模の降雨により洪水が生じた場合の浸水想定区域は図表9-5となり、これをもとに河川改修や洪水対策の計画策定などを図ることになりますが、両候補地はこの区域への該当はありません。

図表9-5 洪水浸水想定区域図（計画規模）



想定最大規模の降雨により洪水が生じた場合の浸水想定区域は図表 9-6 となり、これをもとに避難の方法等を定め、その内容をハザードマップにより周知するよう義務付けられています。命を守ること（避難行動）を優先とするため、被害が最大となるように計算条件が設定されており、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。（別添資料 6 参照）

図表 9-6 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)



図表 9-5, 9-6 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

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 9-7 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。（別添資料 6 参照）

図表 9-7 地域地震防災マップ(液状化危険度)



### 3 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

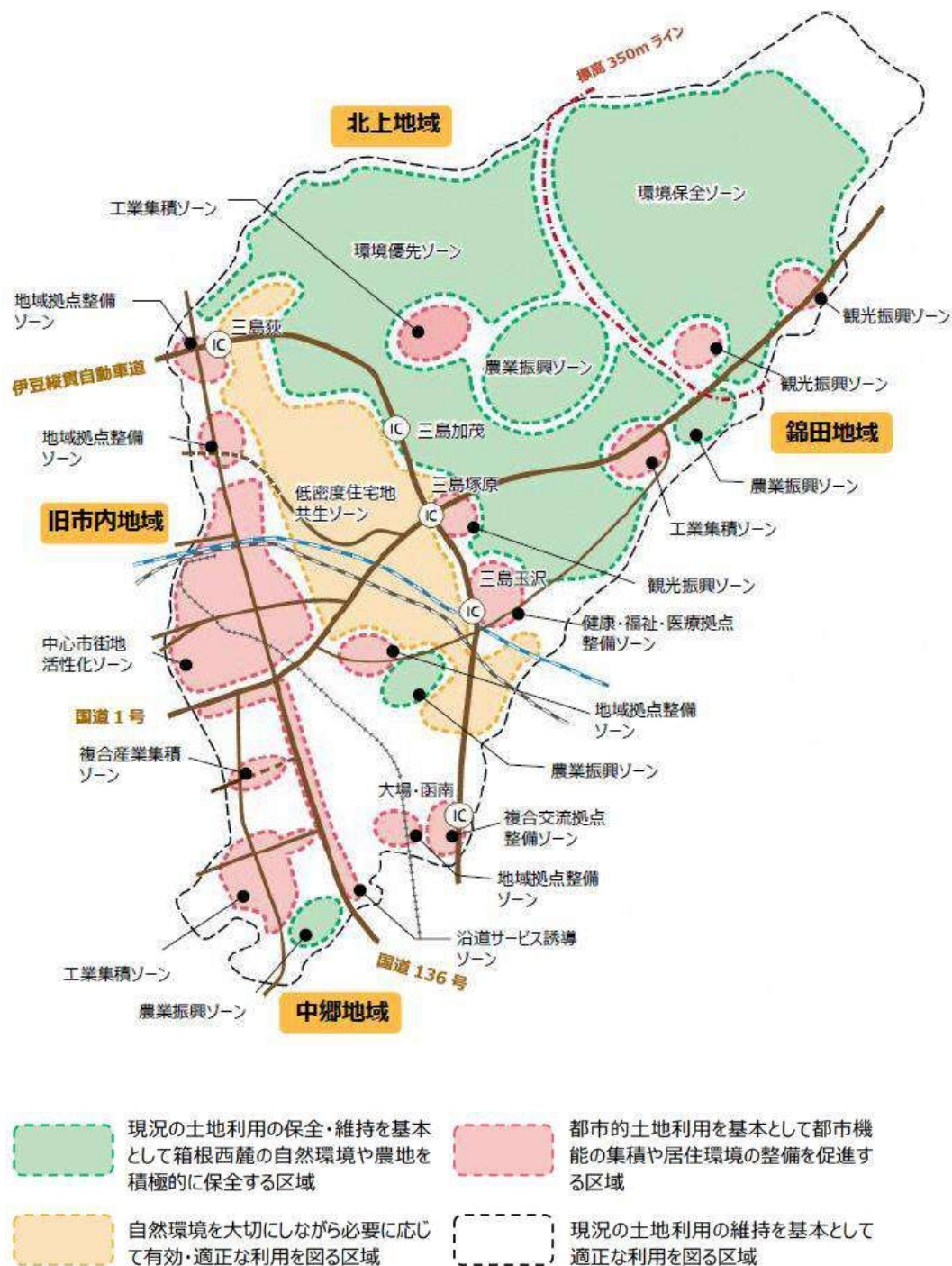
計画	内容
第5次総合計画 (2021-2030)	<p>概要：時代に合った自治体経営のあり方や、市民がまちに愛着や誇りをもち、持続的に発展できるまちづくりの指針を示した計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の位置づけ (p. 34)</li> </ul> <p>北田町(現在地)：「整備・集積系区域」の「中心市街地活性化ゾーン」 南二日町広場：なし</p>
第3次都市計画 マスタープラン (2021-2030)	<p>概要：都市計画法第18条の2の規定に基づいて、市全域に係る都市計画の基本的な方針を定めた計画</p> <ul style="list-style-type: 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」 ・歴史的風致維持向上計画 (p. 47)</p> <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」 ・都市機能誘導 (p. 63)</p> <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と連携を図りながら、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發展できるまちづくりの指針として策定しました。

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



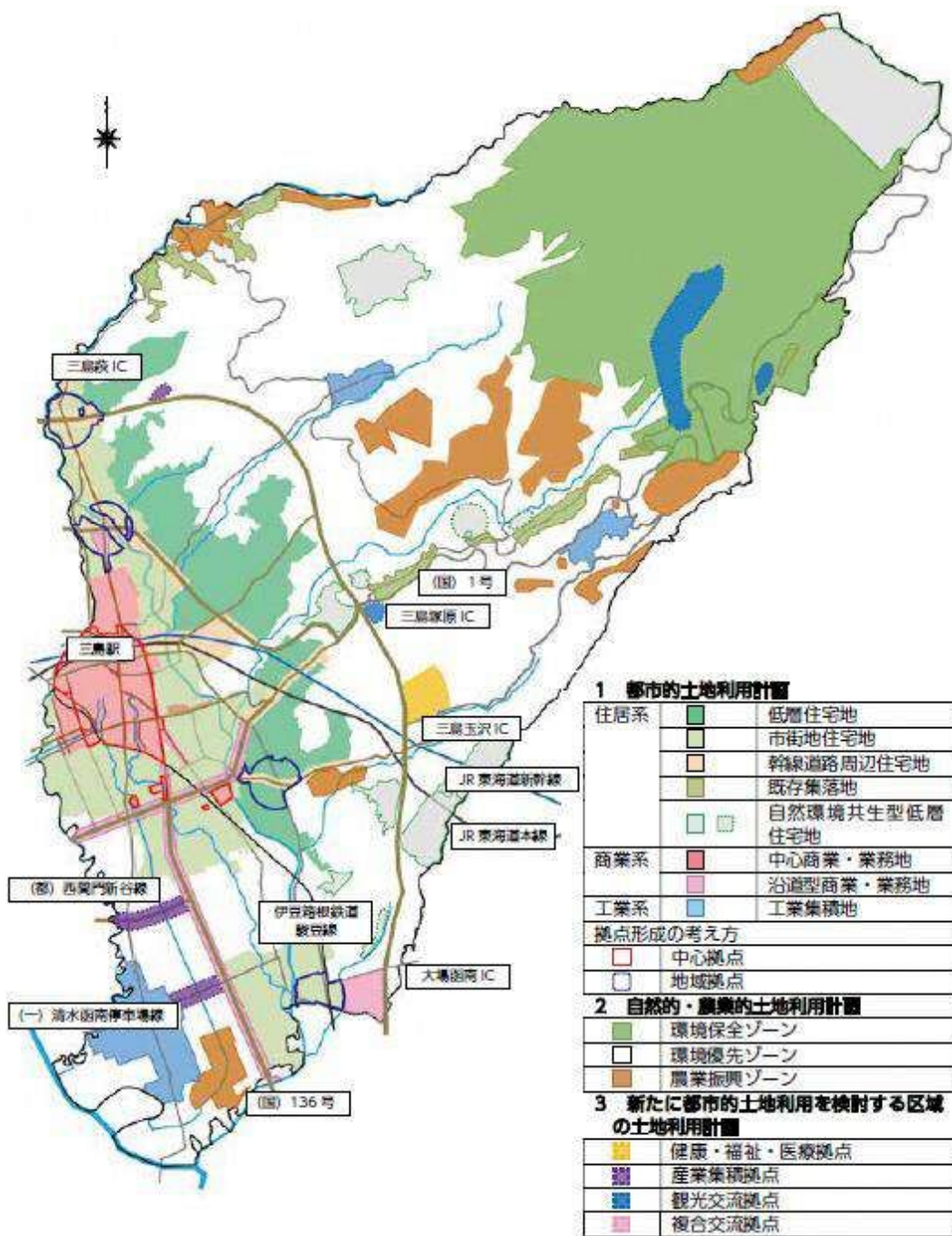
(2) 第3次三島市都市計画マスタープラン(2021-2030)

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

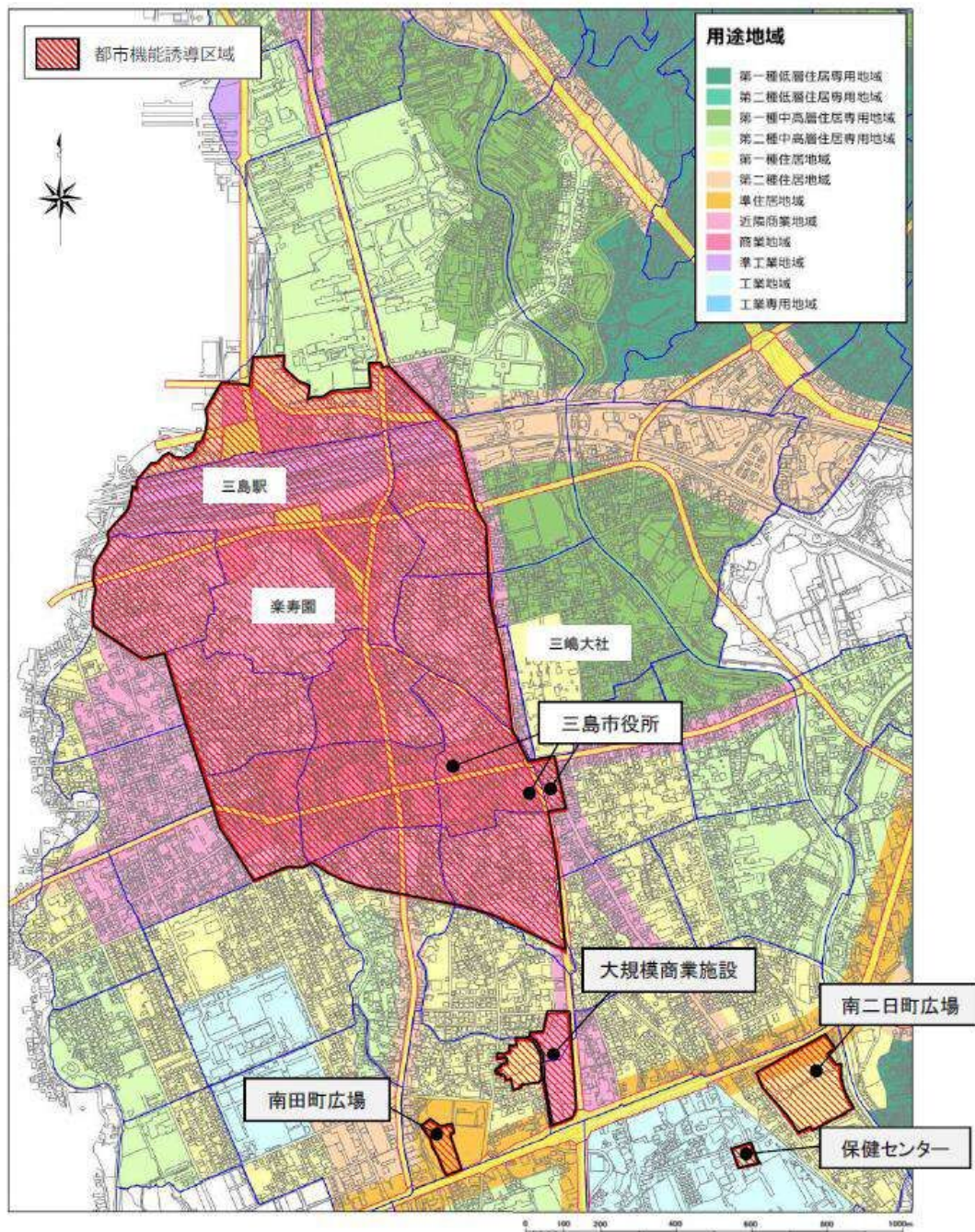


### (3) 三島市立地適正化計画 (2015-2035)

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しました。

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、商業施設を設定しています。

図表 9-11 都市機能誘導区域の区域図



## 第10章 候補地ごとの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>
高齢者いきがいセンター	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。</li></ul>
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 中心市街地に隣接しているため、商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。</li><li>・ 1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。</li></ul>
西地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。</li></ul>

これら意見による施設が、まちなかにどのような効果をもたらすかを検証するにあたり、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、まちなかへの更なる魅力と賑わいを創出する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、高齢者いきがいセンター、西地区コミュニティ防災センター
南二日町広場	本庁舎、中央町別館、大社町別館、社会福祉会館、高齢者いきがいセンター、西地区コミュニティ防災センター

配置する施設規模のうち住宅施設については住戸数として、一戸当たり80㎡のファミリータイプで想定しました。

商業施設、観光施設、公共施設については、容積率の範囲で可能となる延べ床面積の最大規模の施設としました。

高齢者いきがいセンター及び西地区コミュニティ防災センターについては、敷地規模や立地の観点から住宅施設以外の活用は見込みにくいことから、住宅施設としての活用のみとしています。

また、まちなかりノベーション推進計画区域での回遊行動を中心にシミュレーションを行うことから、歩行圏内ではない南二日町広場については、庁舎以外の施設配置は行っていません。

なお、このシミュレーションでは、敷地規模に応じて配置が可能と考えられる周辺の一般的な施設のデータの平均的な値を取り入れています。基本構想の段階では各施設の具体的な用途の設定は実施しません。



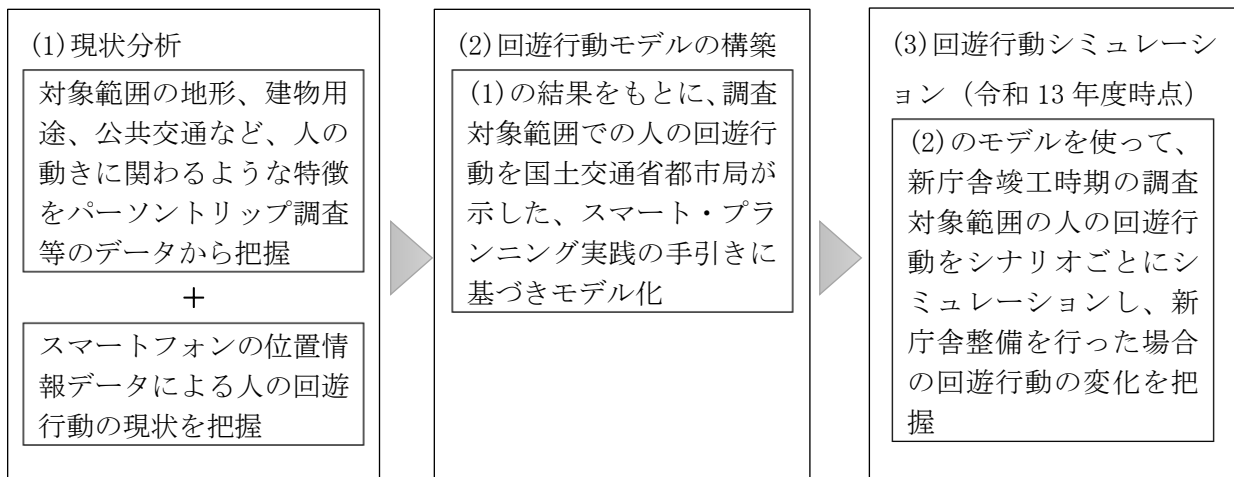
図表13-2想定導入用途別の反映上の条件

	本庁舎	中央町別館	大社町別館	社会福祉会館	高齢者いきがいセンター	西地区コミュニティ防災センター
住宅※ <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。

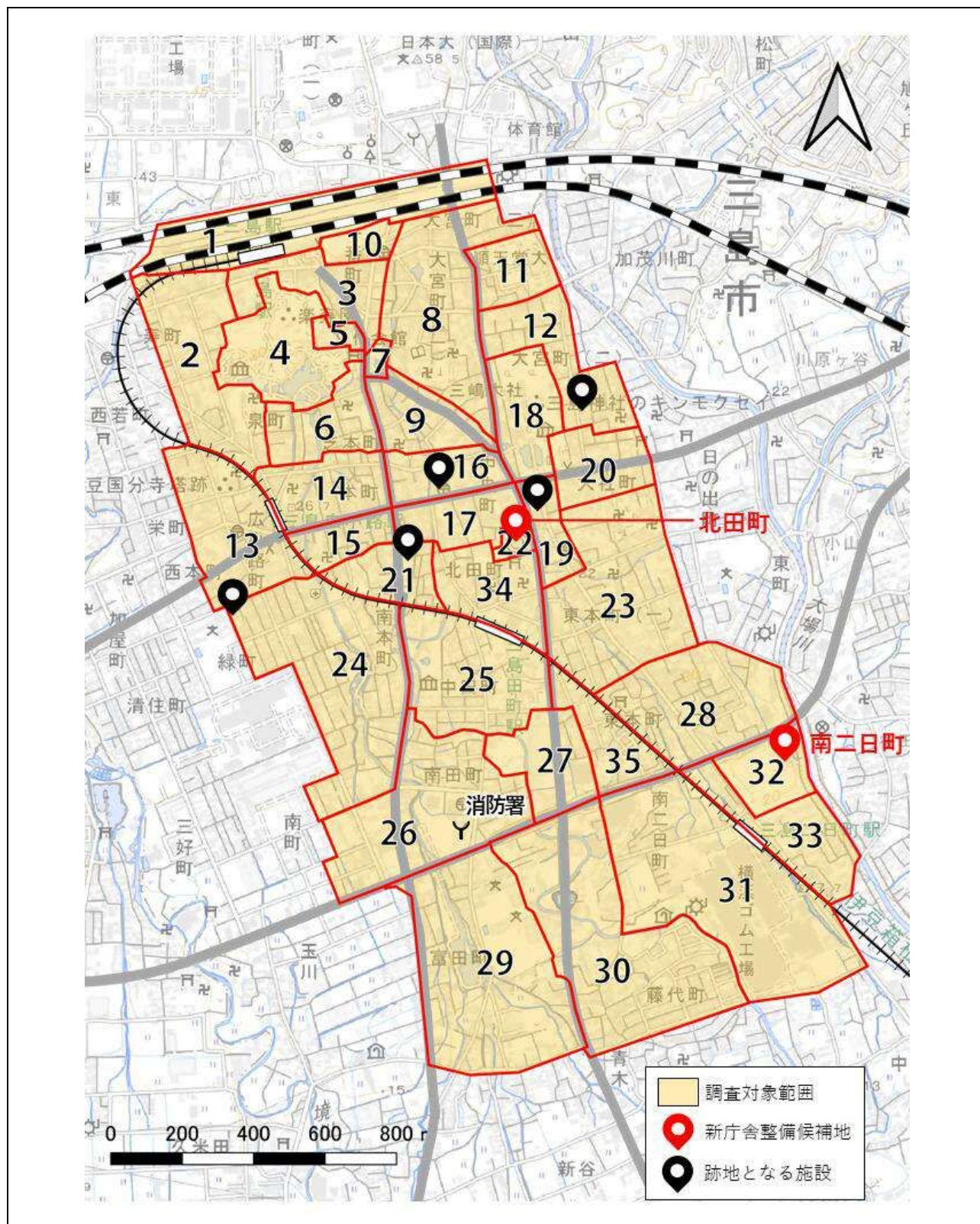
なお、この32日の内訳は、平日が21日分、休日が11日分となります。

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。

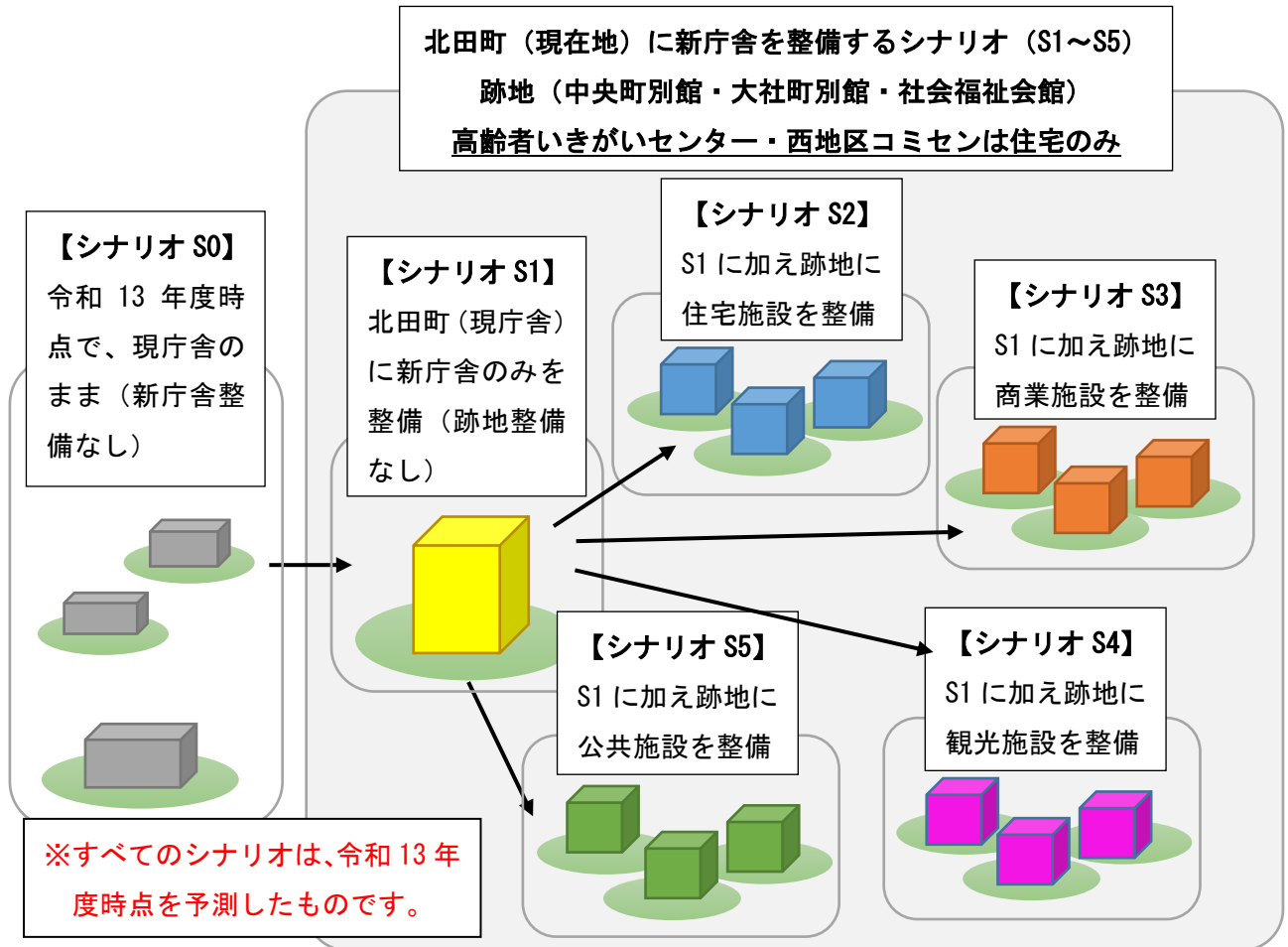
図表13-3 対象範囲の区分図



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。

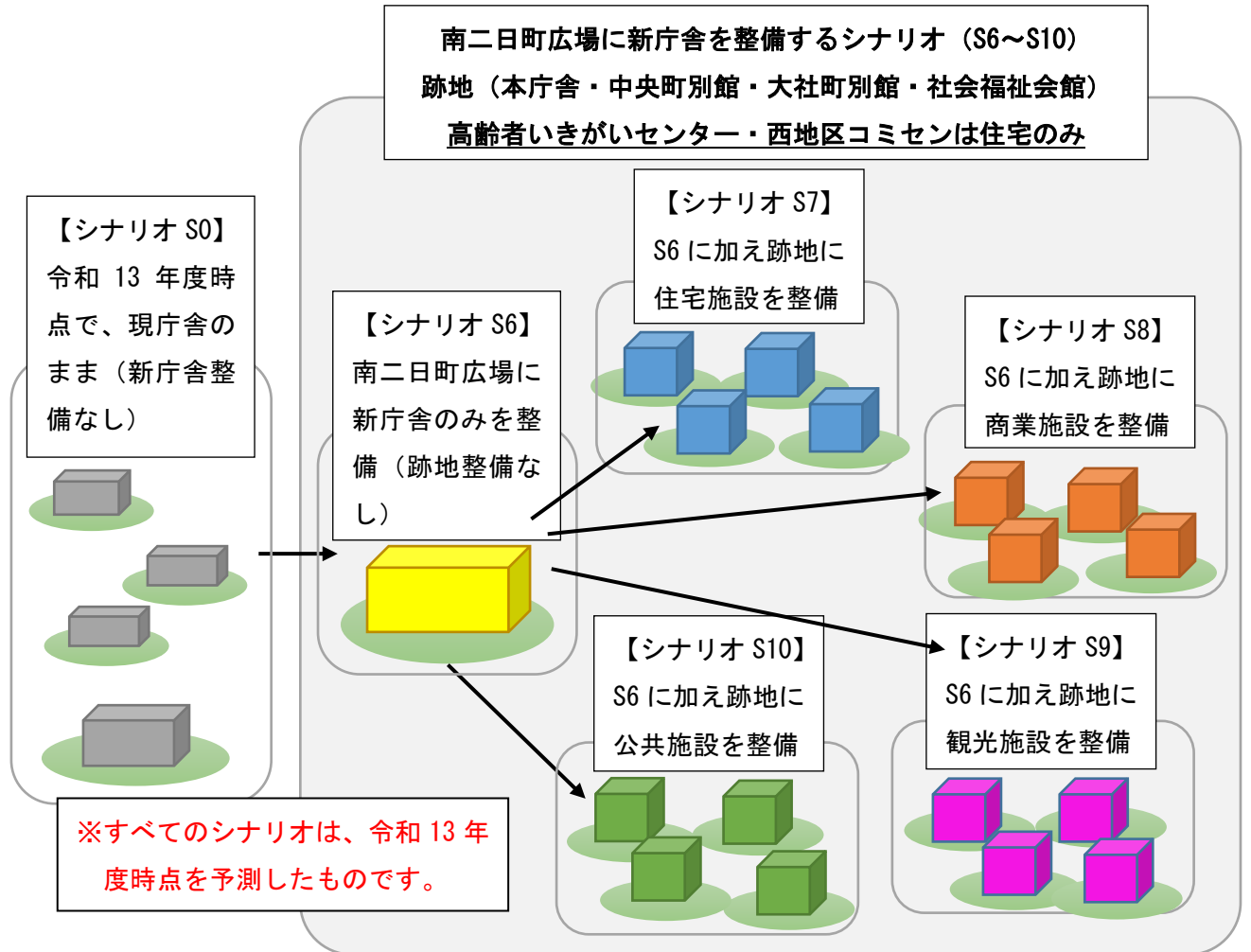
新庁舎を北田町（現在地）として、跡地と設定する中央町別館、大社町別館、社会福祉会館の整備をしないシナリオをS1として、これに加え跡地を住宅とするシナリオをS2、商業施設とするシナリオをS3、観光施設とするシナリオをS4、公共施設とするシナリオをS5とします。



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高齢者いきがいセンター・西地区コミセン		無し	住宅施設	住宅施設	住宅施設	住宅施設
・社人研に基づく令和 13 年度時点の将来推計人口を反映(人口減を加味) ・三島駅南口東街区再開発事業の完了による影響を反映						

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高齢者いきがいセンター・西地区コミセン		無し	住宅施設	住宅施設	住宅施設	住宅施設
・社人研に基づく令和 13 年度時点の将来推計人口を反映 (人口減を加味) ・三島駅南口東街区再開発事業の完了による影響を反映						

(5) 考察

図表 13-4 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日間でおよそ67万7千回、休日11日間でおよそ39万4千回となる見込みですが、新庁舎整備や跡地等の有効活用を図ることで、さらなる増加が期待できる結果となりました。

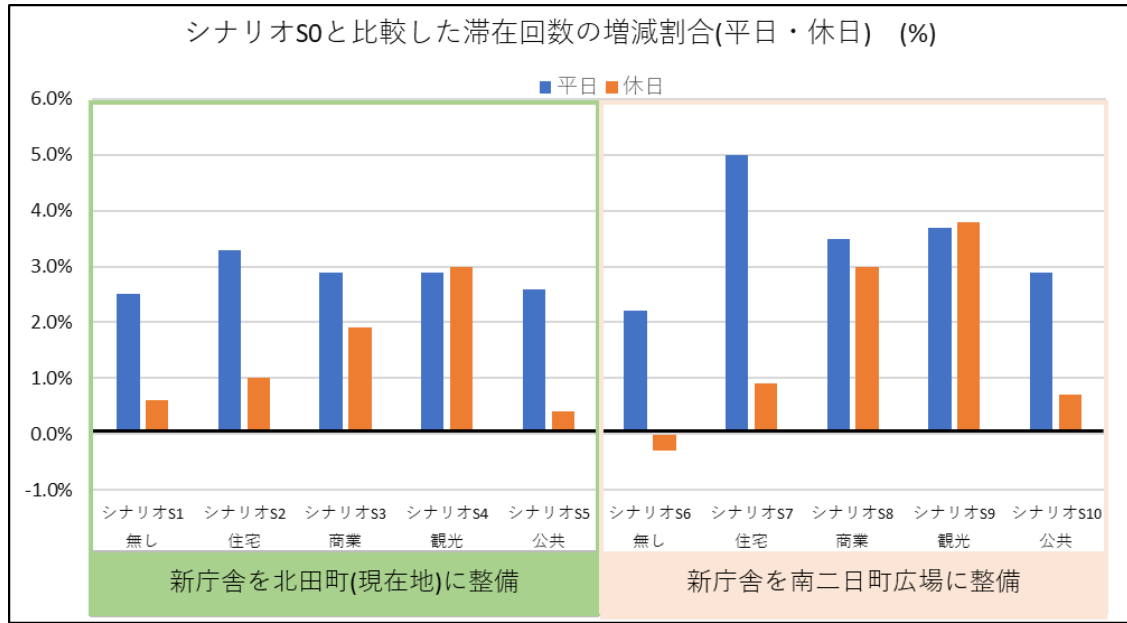
全体的には、新庁舎のみを整備する S1 や S6 と比べ、跡地活用を行うシナリオにおいて滞在回数の増加割合が高い傾向にあり、一定の賑わい創出に寄与するものと考えられます。特に、公共施設として活用する S5 や S10 よりも、民間による活用が主となる S2~S4、S7~S9 の住宅、商業、観光の施設において、滞在回数が増加傾向にあり、より効果が期待できます。この傾向は、庁舎整備を南二日町広場で実施するシナリオ S7~S9 における滞在回数の増加割合に強く表れています。

また、これらの結果を踏まえ、より有効な活用手法として考えられる、それぞれの用途を組み合わせた施設配置についても、さらなる賑わい創出に期待ができることから、今後においても、シミュレーションの実施を検討する必要があります。

なお、市が所有する敷地を民間事業者が活用する場合、所有者である市が、一定の条件付けを行った上での売却等が可能であることから、実効性が確保できるといったメリットがあります。これらの結果を基に、市が主体的に民間活力を活用することができれば、まちなかへの更なる魅力と賑わいの創出が十分に可能であるものと考えられます。

詳細なシミュレーション結果は別添資料3となります。

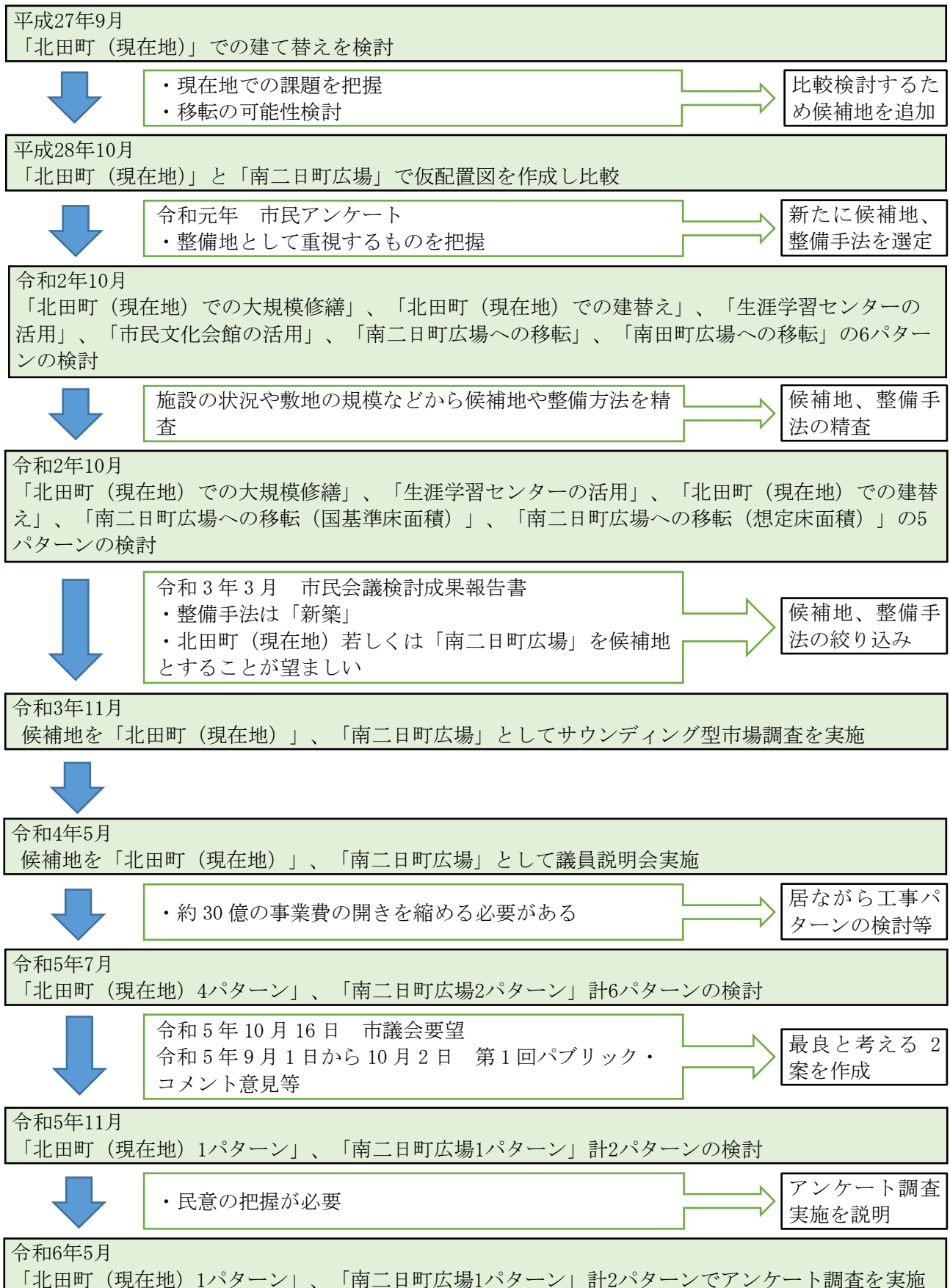
図表 13-5 滞在回数の増加割合の比較



※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

## 第11章 新庁舎の配置計画及び事業費について

これまでの候補地選定の変遷



# 1 配置計画及び概算事業費

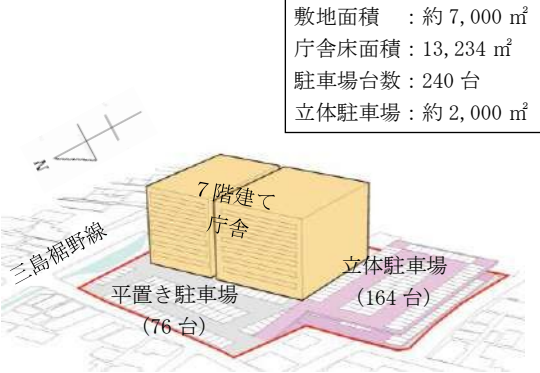
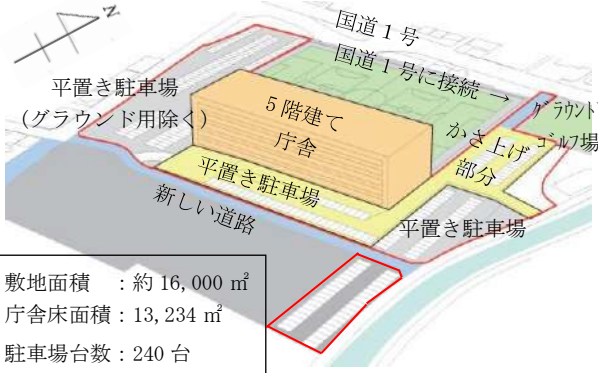
この配置計画は、第2章の6にある令和5年10月16日に市議会より受けた「新庁舎整備に関する議会内各会派・議員の意見について」における要望や、第15章にある令和5年9月1日から10月2日に実施した第1回パブリック・コメント「新庁舎整備に関する検討状況について」における意見等を踏まえ策定したものとなります。

また、配置計画ごとに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、令和5年度に第2章の7のとおりサウンディング型市場調査を実施しました。

## (1) 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。

図表 11-1 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>・円滑な導線確保のために、既存敷地内に新しい道路を整備する。</li> </ul>

### 【前提条件】

- ・整備手法は「**新築**」で、規模は「**13,234 ㎡**」、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 ㎡】 + 【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・障がい者施策や、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、2層平屋建てとして1台当たり  $25 \text{ m}^2 \times \text{必要台数}$ により算出。

解体工事費、付帯業務費は一律の価格を採用。

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

## (2) 概算事業費

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（基礎くい）、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。

庁舎建設費には、消防法や都市計画法等の規定により設置が義務付けられる各種設備・機能に係る標準的な概算費用は考慮しています。

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 11-2 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	10,475,842	9,717,291
仮設庁舎整備費	51,826	0
立体駐車場建設費	720,776	0
造成費※1	84,420	374,742
解体工事費	220,358	220,358
付帯業務費	105,732	105,732
用地費	43,254	0
道路整備費※2	0	162,560
合計	11,702,208	10,580,683

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

※1 立体駐車場整備及び浸水対策に伴う造成に要する費用となります。

※2 道路整備費は土木課算出による概算費用となります。

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。

## 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、駐車場業用）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 11-3 国土交通省「建物着工統計」（令和5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	46	261,716	140,091,370	154,100,507	589	1,947
駐車場業用	333	67,913	14,211,110	15,632,221	230	760

※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 11-4 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）	9,855,093	9,051,509
	外構費（千円）	118,320	193,320
	設計業務費（千円）	502,429	472,462
	合計	10,475,842	9,717,291
立体駐車場	面積（㎡）	2,040	-
	建設費（千円）	697,370	-
	設計業務費（千円）	23,406	-
	合計	720,776	-



物価上昇を考慮しない

図表 11-5 図表 11-4 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）	8,144,705	7,480,586
	外構費（千円）	97,785	159,768
	設計業務費（千円）	405,185	381,018
	合計	8,647,675	8,021,372
立体駐車場	面積（㎡）	2,040	-
	建設費（千円）	576,339	-
	設計業務費（千円）	18,876	-
	合計	595,215	-

図表 11-6 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/㎡）	615	565
	坪単価（千円/坪）	2,033	1,868
立体駐車場	㎡単価（千円/㎡）	283	-
	坪単価（千円/坪）	936	-

図表 11-7 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）	1,947	2,033	1,868
立体駐車場	760	936	-

※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。

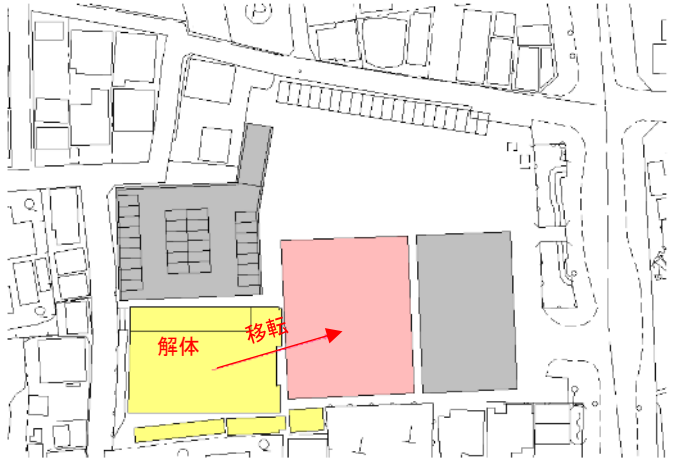

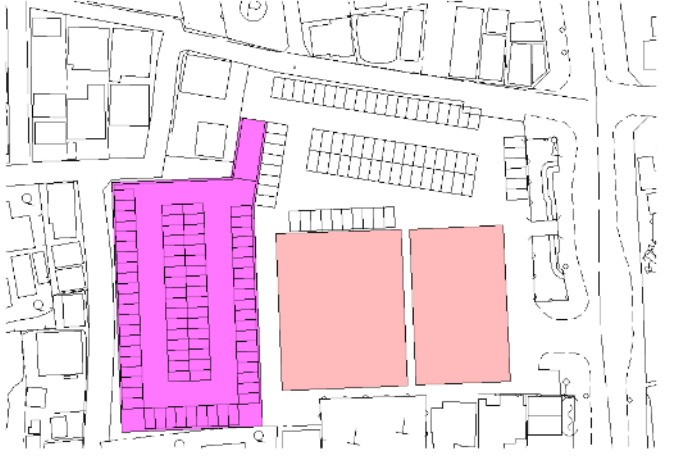
### 3 整備手順

北田町（現在地）での整備手順の想定は次のとおりとなります。

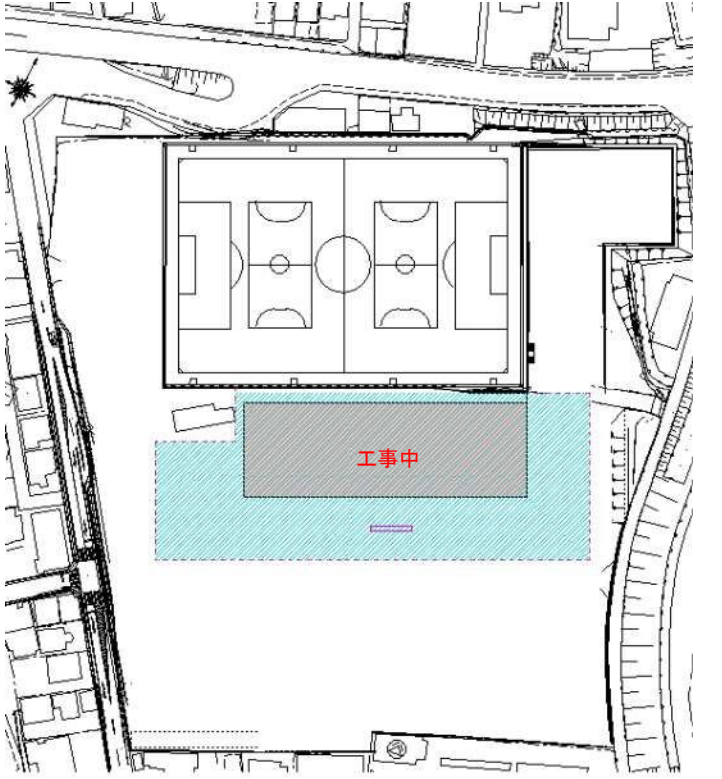
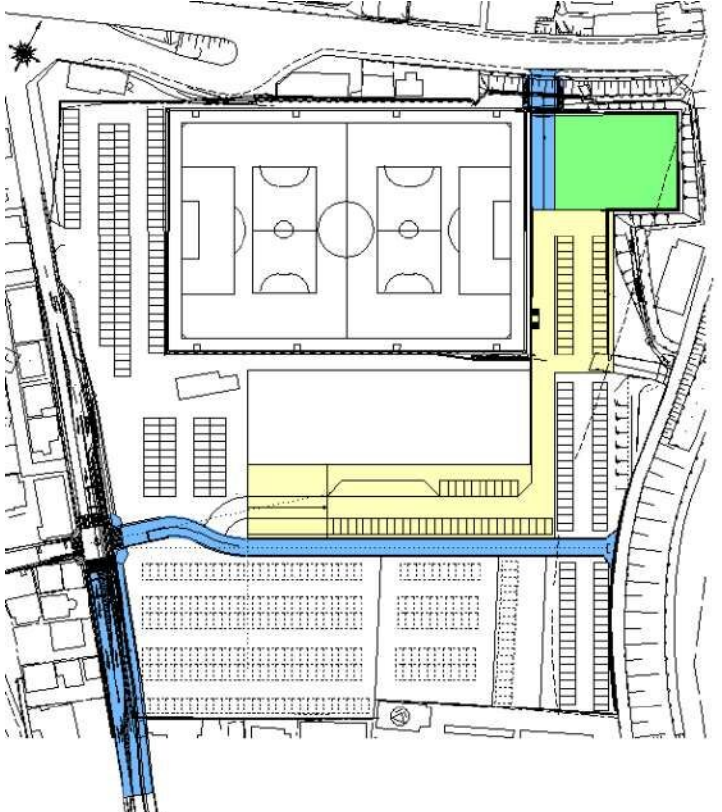
<p>0 現況</p>	<p>①本館 ②西館 ③情報センター ④屋外倉庫 ⑤消防団詰所</p>	
<p>1 仮設庁舎整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報センター1階部分を改修して居室化します。</li> <li>・西館北側駐車場部分に仮設庁舎を増築します。</li> </ul>	
<p>2 執務室仮移転</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修した情報センター1階部分及び、新たに設けた西館北側駐車場部分仮設庁舎に執務室の一部を仮移転します。（市民課は本庁内の他課と入れ替え、仮設部分には、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>	

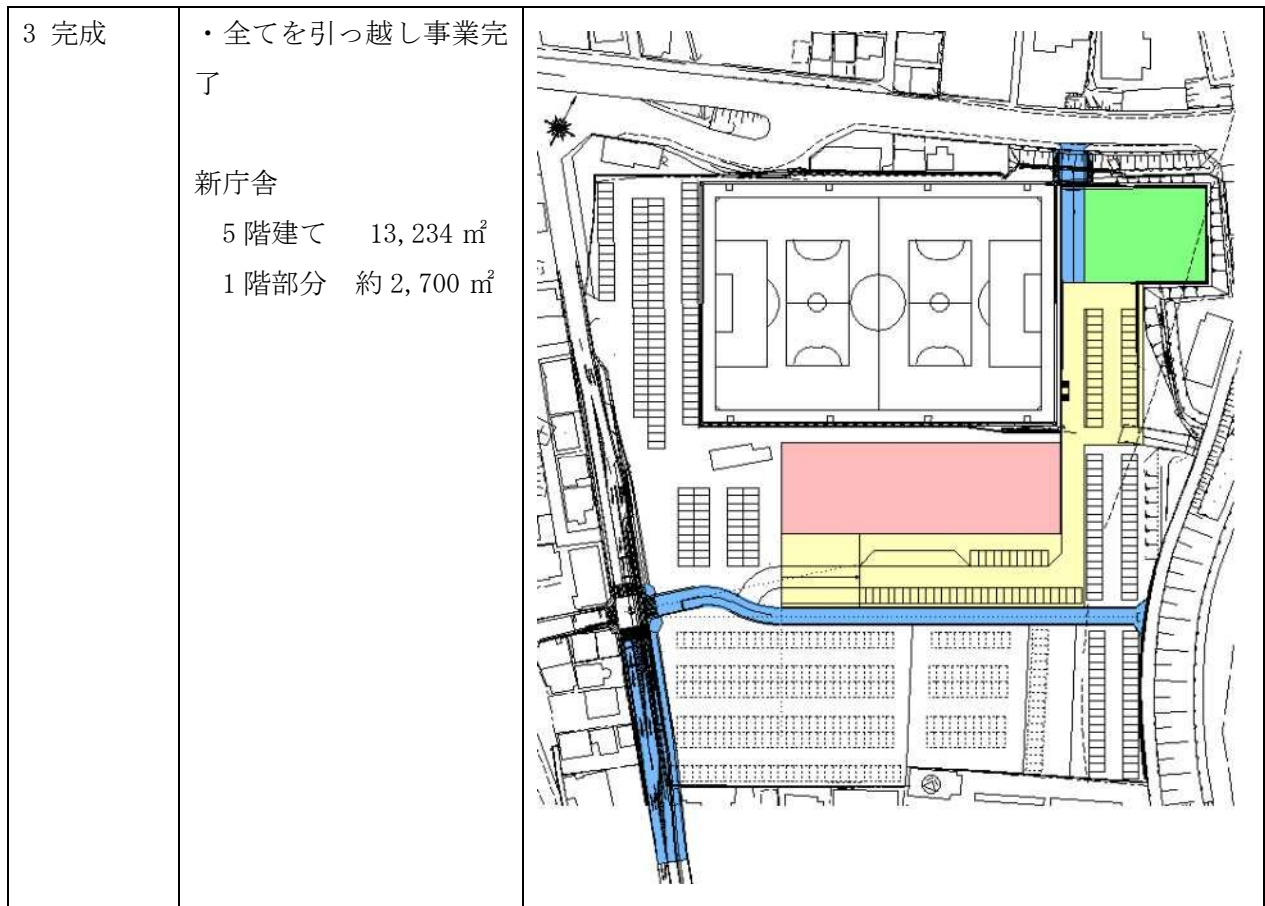
<p>6 東棟整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議会棟跡地部分に東棟を整備します。</li> </ul> <p>7階建て 約5,900㎡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事エリアは必要に応じて変更します。</li> </ul>	
<p>7 本館等解体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館及び情報センター機能を東棟に移転し建物を解体します。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <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>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>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 border="0"> <tr> <td>立体部分</td> <td>1F</td> <td>81台</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋上</td> <td>83台</td> </tr> <tr> <td>平置き</td> <td></td> <td>76台</td> </tr> <tr> <td></td> <td>計</td> <td>240台</td> </tr> </table>	立体部分	1F	81台		屋上	83台	平置き		76台		計	240台	
立体部分	1F	81台												
	屋上	83台												
平置き		76台												
	計	240台												
<p>11 完成</p>	<p>・全てを引っ越し事業完了</p> <p>新庁舎</p> <table border="0"> <tr> <td>7階建て</td> <td>13,234㎡</td> </tr> <tr> <td>1階部分</td> <td>約2,000㎡</td> </tr> </table> <p>立体駐車場</p> <table border="0"> <tr> <td>平屋建て</td> <td>約2,000㎡</td> </tr> <tr> <td>(1階2層)</td> <td></td> </tr> </table>	7階建て	13,234㎡	1階部分	約2,000㎡	平屋建て	約2,000㎡	(1階2層)						
7階建て	13,234㎡													
1階部分	約2,000㎡													
平屋建て	約2,000㎡													
(1階2層)														

南二日町広場での整備手順の想定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11-8 北田町（現在地）での整備手順の想定まとめ

		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11-9 南二日町広場での整備手順の想定まとめ

		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			■

#### 4 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11-10のとおりとなります。

図表11-10 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
	長寿政策課	長寿政策課
	会計課（市金庫）	会計課（市金庫）
	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	
		こども未来課（現在は2F）
	こども保育課（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11-10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11-11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なります。（会計年度任用職員は含んでいません。）

図表 11-11 候補地ごとの庁舎 1 階配置可能部署（参考）

	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1,150	約1,640
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			

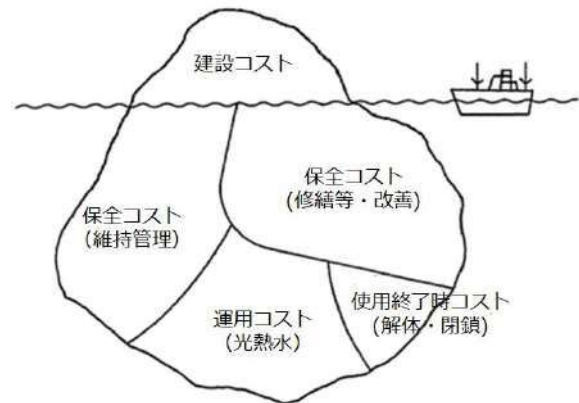
※面積は参考値

こちらは、それぞれの配置計画で想定した1階部分の床面積の範囲において、配置が可能となる部署を図表 11-10 から任意に選び組み合わせたものであり、実際に配置する部署の検討は、今後進めて行く基本計画や基本設計、実施設計の中で行ってまいります。

## 第12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等の運用コスト、維持管理や修繕等・改善に係る保全コスト、解体等の使用終了時コストを総計したものをいいます。

国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「令和5年度版建築物のライフサイクルコスト」によれば、建築物のLCCにおける建設コストは、氷山の一角であり、保全コストや運用コスト等が圧倒的な割合を占めているとしています。



第11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監修の「令和5年度版建築物のライフサイクルコスト」における計算プログラム（以下、LCC計算プログラム）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。

図表 12-1 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※	11,607,000	10,418,000
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	33,850,000	31,438,000

※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。

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11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。

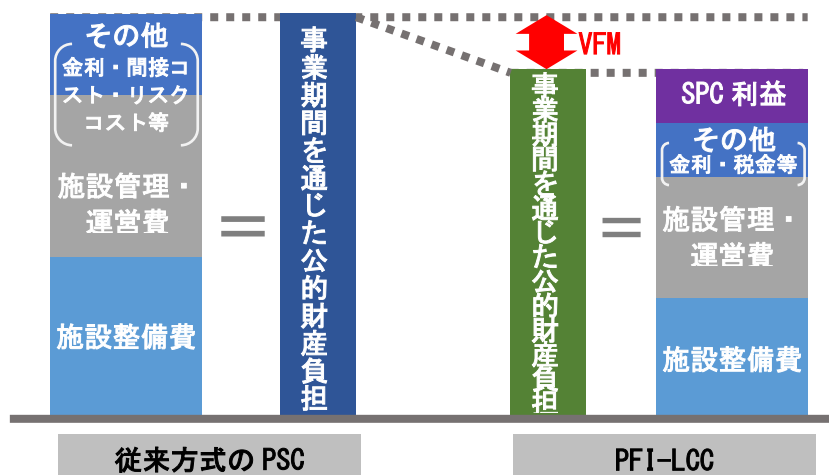
また、PFI手法では民間ノウハウを活用した積極的な営業活動や質の高いサービス提供等により収入増を期待することが考えられますが、PFI事業選定時では、具体的な営業活動の内容やサービスメニューが未確定であり具体的に収入増加分を見積もることが難しいため、利用料金収入は見込んでいません。

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 13-1 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13-2 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 13-3 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
北田町（現在地）	8,872,626	8,791,651	0.9%	9,054,085	-2.0%
南二日町広場	7,982,301	7,946,129	0.5%	8,116,142	-1.7%

PFI手法については、民間事業者が施設を主体的に運営する事業が、効果的にVFMを生み出す傾向にあるものととらえており、施設運営を民営化しにくい庁舎施設においては、効果が得られにくくなるものと推察しています。

## 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13-4 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 14 章 新庁舎整備地案について

### 1 整備地選定に向けた市民アンケート調査

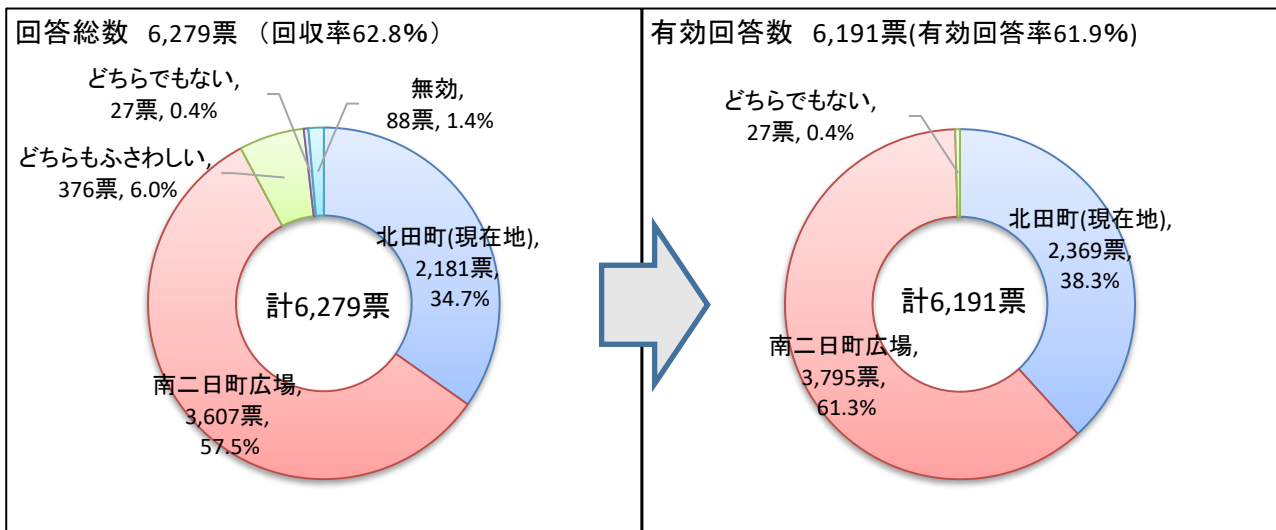
整備地の選定にむけて市民の意向を把握するため、「整備地選定に向けた市民アンケート調査」を実施しました。

図表 14-1 整備地選定に向けた市民アンケート調査の概要

調査対象	地域（市内 6 地区）・年齢層・性別の比率を考慮して無作為に抽出した 15 歳以上の市民 1 万人
調査方法	電子申請または郵送による
調査期間	令和 6 年 5 月 15 日より随時発送し、6 月 5 日の消印有効
回答総数	回答総数 6,279 票、回収率 62.8%
回答者数	回答者数 6,264 人、回答率 62.6%
有効回答数	有効回答数 6,191 票、有効回答率 61.9%
アンケート結果 (有効回答数 6,191 票の内訳)	北田町（現在地） 2,181 票 南二日町広場 3,607 票 どちらもふさわしい 376 票 どちらもでない 27 票

※各率はアンケート送付数の 10,000 を母数に算出している。

図表 14-2 整備地選定に向けた市民アンケート調査結果（全体）

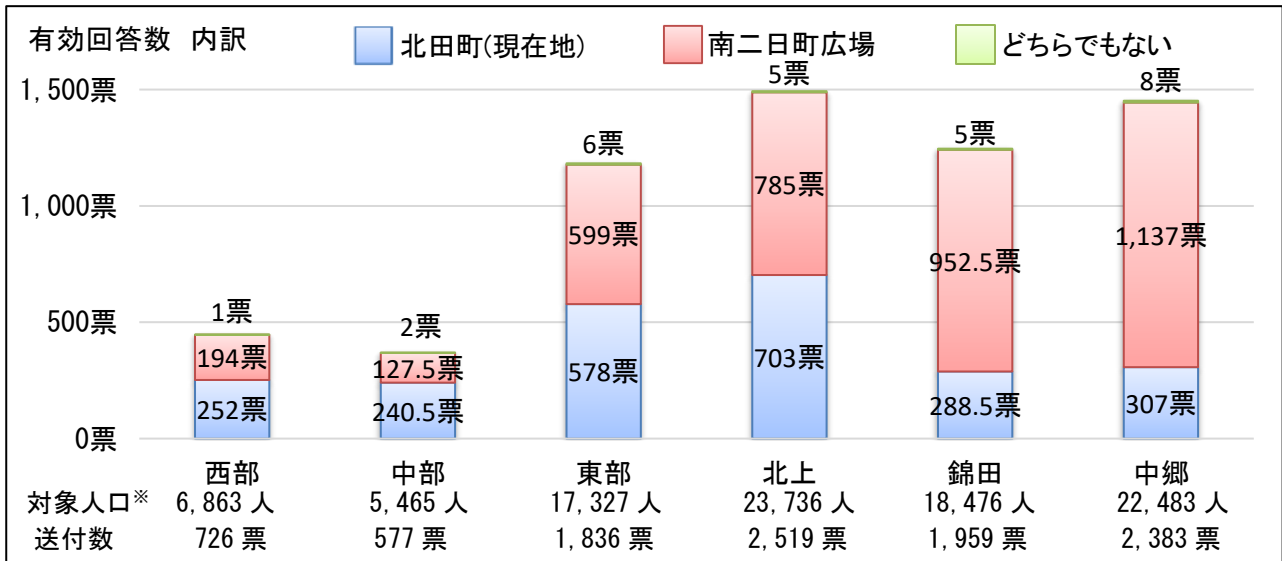


※回答総数 6,279 票から無効回答 88 票を除き、有効回答数を 6,191 票とし、「どちらもふさわしい」と回答した 376 票は両候補地に 0.5 票ずつ振り分けている。

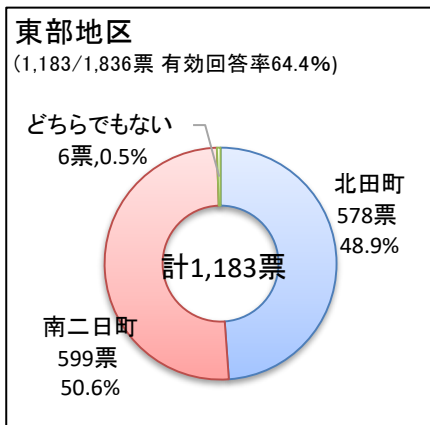
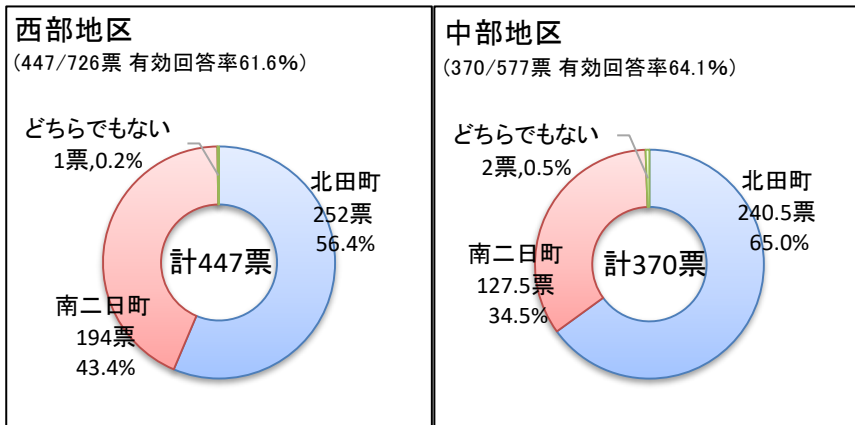
無効回答 88 票の内訳

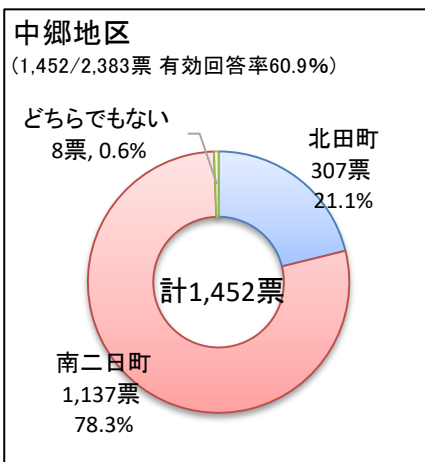
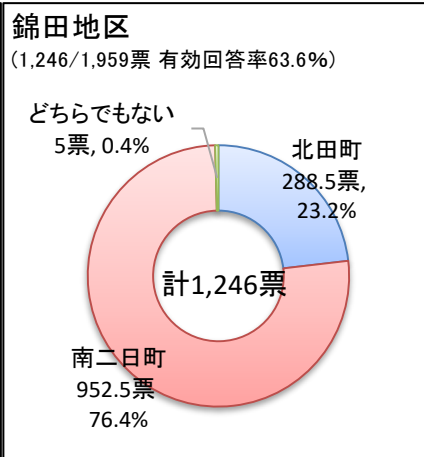
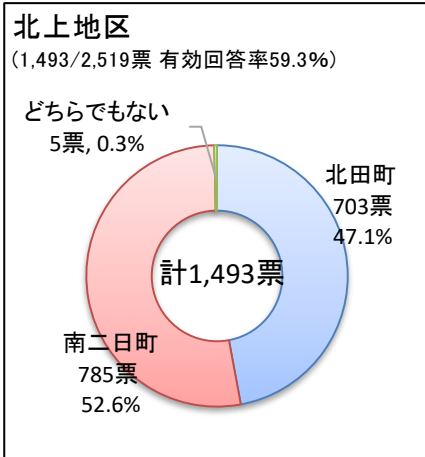
- ・ハガキ回答で期限切れ（6 月 6 日以降の消印）のもの…59 票（6 月 25 日現在）
- ・ハガキ回答で内容の判断ができないもの…1 票
- ・インターネット回答で正しい回答用番号が記入されなかったもの…10 票
- ・ハガキとインターネットの両方で回答しているもの（重複分）…15 票
- ・ハガキとインターネットの両方で回答をしており、かつ回答の内容が異なるもの…3 票

図表 14-3 整備地選定に向けた市民アンケート調査結果（地区別）

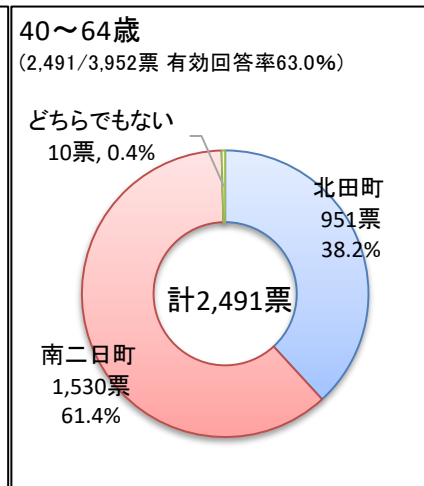
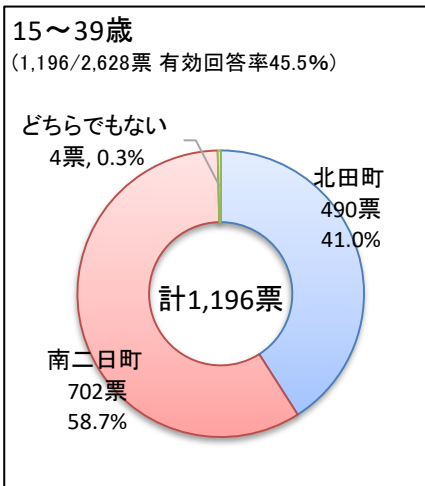


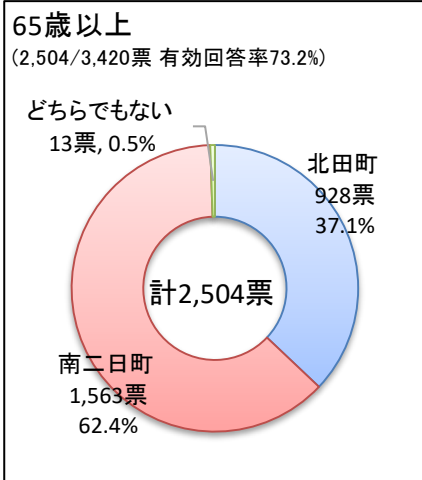
※対象人口とは令和5年4月1日時点での各地区での15歳以上の人口(合計：94,350人)を表す。  
 こちらの人口をもとに各地区へのアンケート送付数を決定しているが、年齢比や男女比も考慮しているため、多少の誤差がある。



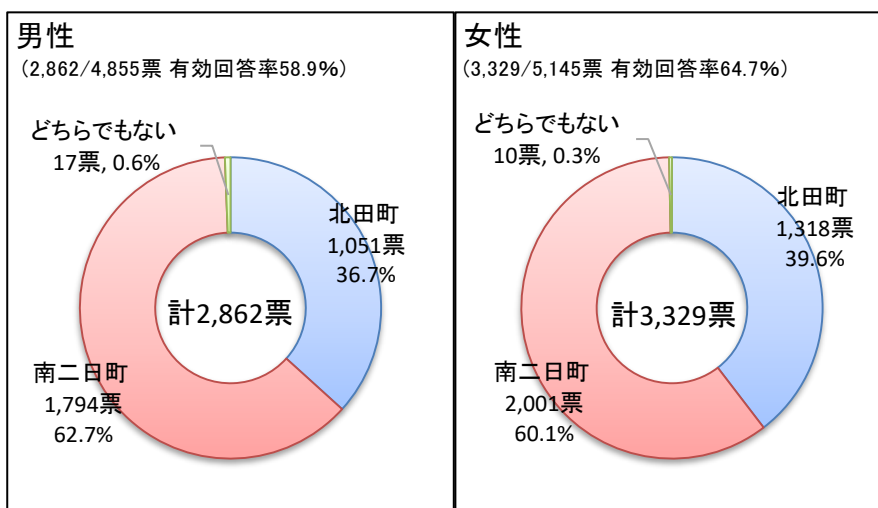


### 年齢別

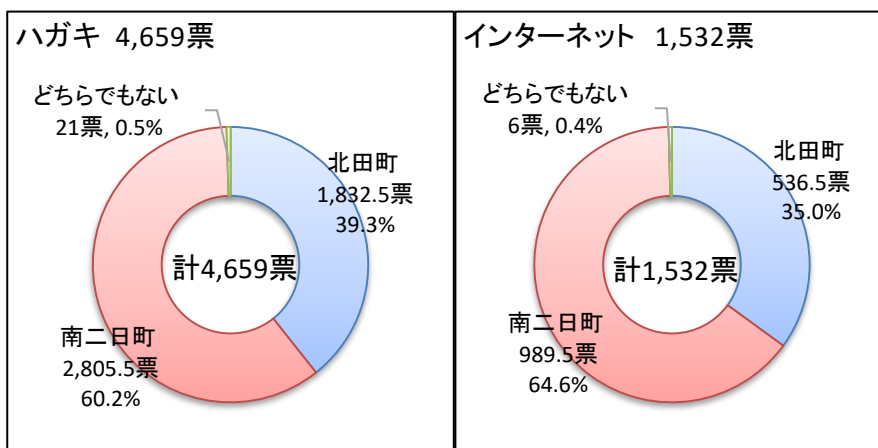




**男女別**



**回答方法別**



※ハガキとインターネットの両方で回答しているものについては、ハガキ回答の方を有効カウントとしている。ただし、それぞれで回答内容が異なるものについては、それぞれを無効としている。

## アンケートでいただいた意見

北田町（現在地）がふさわしいと思う方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の中心部にあり、利便性が高いため。</li> <li>・歴史があり、慣れ親しんだ場所であるため。</li> <li>・まちなかの空洞化が懸念されるため。</li> <li>・南二日町広場はスポーツ施設として残した方が良いため。</li> <li>・南二日町広場は浸水のリスクがあるため。</li> <li>・南二日町広場周辺の道路状況に懸念があるため。</li> </ul>
南二日町広場がふさわしいと思う方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コスト面で有利なため。</li> <li>・工期が短く、引っ越し回数が少ないなど、手間がかからないため。</li> <li>・敷地が広く、防災拠点として有利なため。</li> <li>・駐車場を広く確保でき、立体駐車場が不要となるため。</li> <li>・北田町（現在地）の跡地を有効活用できるため。</li> <li>・北田町周辺の道路混雑が解消されるため。</li> </ul>
どちらもふさわしいと思う方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両候補地ともに一長一短があるため。</li> <li>・行きやすく使いやすく、安全な場所であればどちらでも良いため。</li> <li>・広い駐車場があればどちらでも構わないため。</li> </ul>
どちらでもないと思う方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・少子高齢化による財政面を懸念し、新庁舎の建設自体に反対のため。</li> <li>・三島駅前や田町グラウンドなど、別の場所を希望するため。</li> <li>・わからないため。</li> </ul>

## 2 整備候補地の検証

整備候補地の北田町（現在地）と南二日町広場について、これまでの検証を踏まえ以下の項目でまとめました。

項目	北田町（現在地）	南二日町広場
費用について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎が複数棟になることや仮設庁舎、立体駐車場の整備が要因となり、概算事業費が南二日町広場案よりも上回る。</li> <li>・別途経費としている引っ越しやOA機器の配線作業が複数回に及ぶことから、南二日町広場案よりも上回ることが想定される。</li> <li>・庁舎が複数棟となることや駐車場の立体化などが要因となり、ライフサイクルコストが南二日町広場案よりも上回る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧下田街道と国道1号からのアクセス道路やグラウンドゴルフ場の整備、かさ上げによる浸水対策等が必要になるが、建物が1棟建てで、仮設庁舎や立体駐車場が不要になることから、概算事業費やライフサイクルコストは、北田町（現在地）を下回る。</li> <li>・別途経費としている引っ越しやOA機器の配線作業が建物の建設に合わせて、1回で済むことから、北田町（現在地）案よりもコストの縮減が図れる。</li> <li>・土地の交換を行うことで、借地料の縮減が期待できる。</li> </ul>
防災について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の受援体制における活動拠点を機能的に配置することが難しいため、複</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の受援体制における活動拠点の多くを機能的に配置することが可能となる。</li> </ul>

	<p>数の施設に配置しなければならないと想定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震による建物倒壊や火災が発生した場合、密集度が比較的高い地域であることから、災害対応に影響を及ぼす可能性が危惧される。</li> <li>・過去に現庁舎の周辺で液状化の被害があったとの記録もあることから、対策の検討が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最大浸水想定（俗にいう千年に1回程度の降雨規模）により、大場川の右岸側（南二日町広場付近）で溢水が発生した場合に備え、想定される浸水高さ以上に敷地をかさ上げた上で、国道1号から直接出入りできる車路等を設けるとともに、建物機械室等は上層階に配置することで浸水への対応ができる。</li> <li>・現在有しているデータから地表面での液状化対策は不要と判断しているが、盛り土工法によるかさ上げにより、さらなる地盤の強化が見込まれる。</li> </ul>
<p>利便性について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかに近く良好な立地条件ではあるが、敷地規模から機能性に懸念がある。</li> <li>・市民から要望のあるコンビニエンスストアなどの利便施設を併設する場合には、建築が可能な延べ床面積から実現できる規模は限定的となる。</li> <li>・敷地面積から仮設庁舎の規模縮減を図るために新庁舎は高層化し、複数棟に分割して建設することが求められる。分割した庁舎は、部署の配置や人の流れが複雑となり、市民等の利便性の確保が難しくなる。</li> <li>・現庁舎の機能を維持しながらの工事は、工事期間中の駐車場の確保が困難となることから、数年にわたる周辺民間駐車場の活用等の検討が必要となる。また、騒音などで事務に支障をきたす恐れもある。</li> <li>・工事期間中は、敷地規模や工事手順から、長期間にわたって安全性と利便性の確保を両立させることが難しい。</li> <li>・令和3年度に新庁舎の供用を開始した全国53自治体に対するアンケート調査では当市の検討案と類似する事例が無いこと、さらには、地元ゼネコンを対象としたサウンディング型市場調査においても、</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南二日町広場案は十分な敷地面積があるため、北田町（現在地）の整備において懸念される駐車場の平面での確保といった事項は概ね解消される。</li> <li>・ワンフロアの床面積を広くとることが可能になるため、窓口業務のワンストップ化など、市民の利便性の向上を図ることが出来る。</li> <li>・敷地面積から、利便施設の整備など、多くの市民ニーズへの対応も可能であり、将来の多様な変化にも柔軟に対応ができる。</li> <li>・交通アクセスは、バス路線の見直しを図ることで利便性を確保することができる。また、電車や自家用車での来庁者には、三島二日町駅や国道1号に近接していることから、良好な立地条件と考える。</li> </ul>

	部分的に解体や建設を繰り返すことを懸念する意見が多く寄せられている。	
跡地等の活用について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビッグデータを活用した跡地等のシミュレーションにおいては、民間活力の導入により、観光施設や商業施設、居住施設等を整備することにより、一層の賑わいの創出が期待できるとの結果になっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビッグデータを活用した跡地等のシミュレーションにおいては、民間活力の導入により、観光施設や商業施設、居住施設等を整備することにより、一層の賑わいの創出が期待できるとの結果になっている。また、北田町（現所在地）も跡地になるので、より一層の賑わいの創出が期待できる。なお、周辺地域の活性化においても、需要の広がりも期待できると分析をしている。</li> <li>・跡地等の活用については、多くの市民から、まちなかの活性化に利用すべきとの意見をいただいていることから、賑わい創出の拠点的な役割を担う施設となるように検討を進める。</li> <li>・立地適正化計画においては、賑わいと交流の創出を図るための中心拠点エリア内に位置づけられていることから、北田町（現所在地）と同様に適地であると捉えている。</li> </ul>
歴史的背景について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性に優れた敷地であるとともに、歴史的に庁舎のほか、代官所、農兵の訓練場、小学校などに利用されてきた場所として親しまれている。</li> <li>・今後もその歴史的価値を留める対応が必要と考える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧三島町の南部に位置し、県立三島南高等学校が立地していた敷地である。</li> </ul>
土地の所有状況について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全て市有地ではあるが、敷地が手狭であることから、拡張が必要になった場合には、周辺敷地を取得または借用することになる。しかし、周辺の状況から拡張規模は限定的と捉えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設を整備するために取得した経緯があるが、一部がスポーツ施設用地として借地となっている。</li> <li>・配置計画等を工夫して、庁舎部分には基本的に借地を含めない。</li> </ul>
環境への配慮について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費エネルギー軽減と合わせて、太陽光などの再生可能エネルギーの導入を検討していかなければならないが、機器の設置が可能となる屋上や余剰空間などは比較的手狭である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光などの再生可能エネルギーに関して、屋上面積が広くとれることや余剰敷地を有効活用することで、より多くの機器の設置が見込めるため、効果的な運用が期待できる。</li> </ul>

### 3 市としての新庁舎整備地案について

新庁舎整備地は、これまでに実施してきた市民会議や市民ワークショップ、パブリック・コメントでいただいた意見、新庁舎整備検討委員会における意見、議会からの意見等を基に検討や検証を重ね、市民アンケート調査の結果も尊重した上で、新庁舎整備推進特別部会による検討や、部長会議での審議を行い、総合的に判断した結果として「南二日町広場」を御提案することとしました。

今後生じる本庁舎敷地を含めた跡地等については、まちなかへの更なる魅力と賑わいの創出に向けて、活用を図ることを目的とした基本構想を今後、この基本構想とは別途策定していきます。

新庁舎整備は、現庁舎施設の老朽化や分散化の解消にとどまらず、跡地等を活用することで、将来に向かってまちなかに一層の賑わいを作り出し、更なる本市の発展を図る最大のチャンスととらえています。

このチャンスをしっかりと活かすことにより、市民が「三島で暮らして良かった」と実感していただくウェルビーイングに結ぶとともに、本市の輝く未来が創造できるように努めていきます。

新庁舎整備事業は、公共施設全体の総合的かつ計画的なマネジメント推進のもと、庁舎機能は集約化するとともに、他の公共施設についても複合化を進めます。

新庁舎にまとめる 予定の施設	本庁舎、中央町別館、大社町別館、社会福祉会館、保健センター、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）、北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）
-------------------	---

新庁舎は、長期使用や維持管理を十分に考慮し、整備事業費のみならずライフサイクルコストについても縮減を図りながら、できる限りコンパクト化した上で、将来の変化にも対応した設計とし、様々な方の利用も考慮して、バリアフリー化についても取り組んでいきます。

新庁舎の延べ床面積の目安	13,234 ㎡
新庁舎の目標使用年数	80 年

新庁舎駐車場は、台数のみならず利便性も重要であることから、ユニバーサルな視点で、どなたにも使いやすくなるように整備します。

駐車場台数（公用車含む）の目安	240 台
-----------------	-------

市庁舎は、災害時における活動拠点であることから、多種多様な利用にも対応できるようにするとともに、安全性の確保や、他の公共施設との連携にも配慮します。

多くの市民が集う施設として、休日や時間外の利用も想定し、利用しやすい施設となるように配慮します。

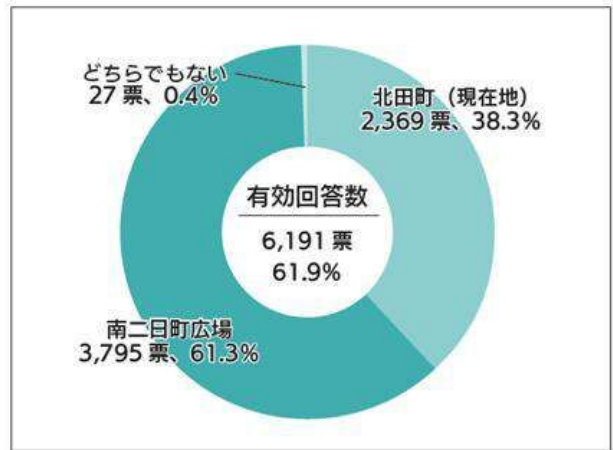


広く市民の御意向を確認するために実施した、「整備地選定に向けたアンケート調査」の結果では、南二日町広場での整備を希望する御意向が多くなりましたが、一方で、北田町（現在地）での整備を希望される方々からは、まちなかの賑わい低下を危惧する意見もいただいています。

この意見に関しては、新庁舎整備により生じる複数の跡地等を有効に活用することによって、まちが持つ潜在的な魅力を最大限に引き出し、多くの方々に来訪していただくことができ、新たな人の流れを生み出していくことができるようになるものととらえています。

新庁舎整備は、将来の本市の更なる発展に向けた好機のため、整備地は南二日町広場として、一方、跡地等については、活用のチャンスを最大限に活かすために、商工会議所や観光協会、商店街連盟等と連携しながら、それぞれの敷地について、まちなかに更なる魅力と賑わいが生まれ、市民に喜んでいただける活用を図っていきます。

#### ■ アンケート調査結果



※どちらの候補地もふさわしいと回答した 376 票は、両候補地に 0.5 票ずつ振り分けて加算

## 第15章 事業手法について

市としての新庁舎整備地案である南二日町広場で新庁舎を整備するにあたり、第13章の検討を踏まえた上で、事業手法について次のように検討内容を整理しました。

従来方式	<p>設計施工分離型の発注方式となることから、それぞれの発注段階で受注機会が生まれ、地元事業者による対応が可能となる業務の割合も増えることから、サウンディング型市場調査における地元事業者からの聞き取りでも、希望する意見が多い発注方式となる。</p> <p>一方、段階ごとの業務発注が必要となることから、全体工程が比較的長期化しやすい。</p> <p>また、VE提案（品質や機能を維持向上しながらコストダウンを図る提案）については、設計段階では、施工業者の関与が少ないことから得られにくく、工事段階では、設計変更が必要となり工期に影響が生じる可能性があるため採用しにくい。</p>
PFI	<p>第13章の1の「VFM簡易算定モデル」プログラムにおいては、判断基準とする国が示すVFMの削減水準までは、事業効果が得られない結果となっている。</p> <p>事業効果が比較的得られやすい民間事業者主体による施設運営方式は、情報セキュリティの観点などから庁舎施設では導入が難しく、また、大規模な利便施設の併設などを行わなければ、民間事業者による独立採算型の導入は見込めないことから、市の負担を伴うサービス購入型の選択は避けられない。</p> <p>大規模な利便施設の併設は、敷地の規模や利用のしやすさなどが求められるが、一方で、庁舎施設においても、利用者の利便性や安全性、周辺への配慮などが必要となることから、利便施設と庁舎施設が共存し、相乗効果を生み出すことは難しい。</p> <p>事業効果を求めると利便施設の面積割合は大きくなり、さらに、施設配置も利便施設優先になることから、市民が求める庁舎施設とはならない可能性がある。</p> <p>施設の維持管理業務における民間収益の確保はできるものの、既に多くの施設を対象とした包括管理委託を実施しておりメリットは少ない。</p>
DB方式	<p>設計施工一体型となることから、発注業務の簡略化が図れ、工程の短縮が期待できる。</p> <p>設計段階で施工者の技術やノウハウを考慮したVE提案の検証ができるため、反映がしやすく、施工段階での設計変更と比べて、工期への影響も少なくなる。</p> <p>一方、設計と施工が同一業者となることから、設計内容や品質における妥当性の判断がしづらくなる。</p> <p>設計前の性能発注となることから、発注段階で市が求める仕様や性能を明確にしておく必要がある。</p>
ECI方式	<p>DB方式と同様に、設計段階で施工者の技術やノウハウが反映しやすく、品質を確保した上で、コスト縮減の検討が可能となるが、設計者と施工者の意見調整や</p>

	<p>責任の区分などに手間取る恐れがある。</p> <p>発注時に仕様の確定が困難な比較的特殊な事業に適しており、庁舎建設における実施事例は少ない。（第2章の9の自治体アンケート調査では53団体中1件）</p> <p>サウンディング型市場調査における民間事業者の聞き取りでも、「特殊事例でもなく不要ではないか」との意見があった。</p>
リース方式	<p>民間事業者が設計施工した施設の賃貸で、所有権が民間となることや、民間による資金調達の場合、起債よりも金利が高くなる傾向にあり、リース料への影響が懸念される。</p> <p>メリットとされる包括契約による長期的な維持管理については、すでに多くの施設を対象に包括管理委託を実施しており、新たなメリットは少ない。</p> <p>自治体アンケート調査の結果では実施事例はなかった。</p>

それぞれの方式には、一長一短はありますが、市としては、安全と品質を確保した上で、バリューエンジニアリングやコストダウンを念頭に、適切な進捗管理、事業の透明性、地元貢献等を総合的に考慮した上で、従来方式又はDB方式が本事業においては適しているものと現状では考えており、今後、社会情勢等も十分に考慮して決定していきます。

## 第16章 跡地等の活用に関する基本的な考え方

### 1 各施設跡地の活用について

新庁舎整備に伴い生じる跡地や関連施設等について、公共施設等総合管理計画の方針を踏まえた上で有効活用を図るため、以下の方針を基に検討を進めます。

図 16-1 跡地等の位置



公共施設等総合管理計画

公共建築物のマネジメント方針 3 原則

- ・ 将来のまちづくりの再構築を見据えた「市民ニーズを的確に捉えた資産活用」
- ・ 施設需要見込みに基づいた「総量の最適化と複合化・多機能化の推進」
- ・ 財政計画と整合した「計画的な維持保全による長寿命化」

公共施設等総合管理計画の取り組み方策としては、施設の廃止により生じる跡地については、原則として売却しますが、将来を見据える中でより有効な利活用が見込まれる土地については、民間活力の活用等、売却以外の手法も検討するとしています。

図 16-2 各施設の基本的な方針

施設名	公共施設等総合管理計画を踏まえた基本的な方針
本庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南二日町広場に新庁舎が完成し、機能の移転が完了した後、建物は解体する。</li> <li>・ 跡地は、まちなかへの更なる魅力と賑わいの創出に繋がる拠点的な機能を有した施設となるように活用に努める。</li> <li>・ 跡地の活用においては、ファシリティマネジメント推進の観点を踏まえ、民間活力導入を基本的な方針とする。</li> </ul>
中央町別館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機能は新庁舎に集約化するため、移転が完了した後、建物は解体する。</li> <li>・ 跡地は、まちなかへの更なる魅力と賑わいの創出に繋がる拠点的な機能を有した施設となるように活用に努める。</li> <li>・ 跡地の活用においては、ファシリティマネジメント推進の観点を踏まえ、民間活力導入を基本的な方針とする。</li> </ul>
大社町別館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機能は新庁舎に集約化するが、建物は築年数が浅いため、他公共施設の機能移転や多目的施設としての活用、民間活力の導入による活用など多角的に検討する。</li> <li>・ ファシリティマネジメントの観点を踏まえながら、まちなかへの更なる魅力と賑わいの創出に寄与できる施設となるように活用に努める。</li> </ul>
保健センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機能は新庁舎に複合化するため、移転が完了した後、西棟は解体し、東棟は、転用により、子育て支援センター及び市民活動センターとしての活用を検討する。</li> </ul>
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機能は新庁舎に複合化するため、移転が完了した後、建物は解体する。</li> <li>・ 跡地は、まちなかへの更なる魅力と賑わいの創出に繋がる拠点的な機能を有した施設となるように活用に努める。</li> <li>・ 跡地の活用においては、ファシリティマネジメント推進の観点を踏まえ、民間活力導入を基本的な方針とする。</li> </ul>

高齢者いきがいセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能は新庁舎に複合化するため、移転が完了した後、建物は解体をする。</li> <li>・敷地規模が小さいため、周辺と同様に住宅地用途での活用が望ましいと考えることから、住宅用地等として民間への売却を検討する。</li> </ul>
東地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸館機能は東小学校、防災備蓄品倉庫は新庁舎に複合化することから、移転が完了した後、建物は解体をする。</li> <li>・借地であることから、建物解体後は、借地契約を解除し、地権者へ返還する予定としている。</li> </ul>
西地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸館機能は西小学校、防災備蓄品倉庫は新庁舎に複合化することから、移転が完了した後、建物は解体をする。</li> <li>・敷地規模が小さいため、周辺と同様に住宅地用途での活用が望ましいと考えることから、住宅用地等として民間への売却を検討する。</li> </ul>
南地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸館機能は南中学校、防災備蓄品倉庫は新庁舎に複合化することから、移転が完了した後、建物は解体をする。</li> <li>・借地であることから、建物解体後は、借地契約を解除し、地権者へ返還する予定としている。</li> </ul>
北地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸館機能は北中学校、防災備蓄品倉庫は新庁舎に複合化する。</li> <li>・富士山南東消防本部の北分遣所が併設されていることから、用途廃止後の施設は、同組合に貸与する計画としている。</li> </ul>

## 第 17 章 今後の進め方について

想定スケジュールは、次のとおりとなります。令和6年度末から、事業実施に係る基本的な条件等を取りまとめるため、基本計画の策定を進めていきます。その後、基本設計、実施設計を行い、建設工事が完了する令和13年度の供用開始に向けて新庁舎整備事業に取り組んでいきます。

図表17-1 想定スケジュール

年度	項目	備考
令和 4 年	基本構想	
令和 5 年	基本構想	
令和 6 年	基本構想・基本計画	
令和 7 年	基本計画	
令和 8 年	基本設計	
令和 9 年	基本設計・実施設計	
令和 10 年	実施設計・建設工事開始	
令和 11 年	建設工事	
令和 12 年	建設工事	
令和 13 年	建設工事・移転・供用開始	市制 90 周年