

三島市新庁舎整備基本構想（案）

別添資料

令和 年 月 日

三島市

目次

別添資料 1	4
1 検討経過について	4
(1) 新庁舎整備検討委員会	4
(2) 市民ワークショップ	8
(3) 新庁舎整備推進特別部会（新庁舎整備庁内検討委員会）	12
2 新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査	14
3 共創の取り組みについて	18
(1) 庁舎等跡地の有効活用	18
(2) サテライト市役所による窓口サービスの調査研究	19
別添資料 2	21
1 整備候補地、整備手法の選定	21
2 これまでに策定した配置計画及び概算事業費	21
3 民間事業との概算事業費の比較	26
4 ライフサイクルコストについて	27
別添資料 3	29
1 スマート・プランニングのシミュレーション結果	29
別添資料 4	37
1 第 1 回パブリック・コメント実施段階における新庁舎整備候補地の検証	37
(1) 配置計画の観点	37
(2) 概算事業費の観点	39
(3) 導入する事業手法の観点	40
(4) 利便施設の複合化の規模の観点	40
(5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用	41
(6) 周辺地域に及ぼす不動産鑑定評価の観点	42
(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	43
(8) 災害時の受援体制の観点	43
別添資料 5	45
1 まちなかへの賑わい創出の為のグランドレベルデザイン	45
2 国が示すまちづくりのキーワード	45
3 活用事例	46
4 跡地等の活用イメージとして考えられること	49
5 まちなかりノベーション推進計画に落とし込んだイメージ	53
別添資料 6	54
1 液状化の検証	54
(1) 北田町（現在地）	54
(2) 南二日町広場	54
2 洪水浸水の検証	56

(1)想定最大規模の洪水浸水想定区域図とは.....	56
(2)大場川の被害について.....	56
用語集.....	59

別添資料 1

1 検討経過について

(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。

図表 別添1-1 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"> ・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。 ・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、窓口足を運ぶ方は少なからずいると考える。 ・南二日町は敷地面積が広いので、現在地より駐車場が多く取れる。 ・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。 ・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う。 ・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。 ・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。

図表 別添1-2 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"> ・LCCO₂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。 ・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条件となるので、周辺への影響も検討した方がよい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
--	---

図表 別添 1-3 第3回新庁舎整備検討委員会の概要

第3回 開催年月日：令和5年7月10日	
議 題	<ul style="list-style-type: none"> (1)現庁舎の歴史的背景について (2)新庁舎の基本理念について (3)駐車場整備の規模について (4)建設コストとライフサイクルコストについて (5)スマート・プランニングについて (6)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"> ・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) ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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、当初からとトランジットモール（歩行者と公共交通機

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
--	--

図表 別添 1-4 第4回新庁舎整備検討委員会の概要

第4回 開催年月日：令和6年1月29日	
議 題	<p>(1)議会からの意見 (2)パブリック・コメントの結果 (3)今後の進め方について (4)各候補地の新たな配置計画 (5)整備地の選定方法</p>
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・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。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。 ・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。 ・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いたほうが良いのではないか。 ・また、環境やエネルギー、LCCO₂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。 ・庁舎の面積や駐車場規模については異論なく、まとまってきていると思うため、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。 ・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、LCCO₂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。 ・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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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いないと思われる。 ・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、工事中的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。
--	---

図表 別添 1-5 第 5 回新庁舎整備検討委員会の概要

第 5 回 開催年月日：令和 6 年 9 月 3 日	
議 題	<ul style="list-style-type: none"> (1)新庁舎の整備地について (2)跡地等を活用したまちなかの賑わい創出について (3)基本理念と庁舎機能について
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> ・整備地を決めてから跡地等活用の具体的な検討に入るべきと考える ・まちなかの住民に対しては、パークアンドライド方式など非常に先行的な例を示しており、魅力的だと感じた。以前に三島市にきた際に、道路渋滞などがあり、観光客のみではなく、地元住民においても相当な交通に対するストレスがかかっていると感じた。地元の方に観光客を受け入れやすくする仕組みという意味でも、提示された案は有効的だと思うため、地元の皆様に有益になることが伝わるような説明や資料作りをしてほしい。 ・カーボンニュートラルに向けた具体的な取り組みが多く示せるポイントで、アピールされていないのがもったいないと感じる。今までのまちづくりにおける取り組みでの達成されていることやプランを実現することによって、環境面における市としての取り組みを示すことで市民の皆様を理解していただけたと感じた。防災の側面も合わせたレジリエンスを加えて検討していただくことが、非常に重要だと考える。 ・市庁舎の移転で、地域の自治力を上げることに繋がるのが分かり、安心が増すような表現をした方が良いと感じる。 ・他の自治体からの環境を重視した様々な施策が上がってくるなかで、エネルギーをうまく織り込んでいる自治体は多くないと感じる。環境面だけでなく、エネルギー面における CO2 排出量削減などに配慮することで、経済性にもつながると考えるため、工夫して欲しい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・市全体の考え方がある中で、新庁舎においてはこういった考え方であるという、限定的である旨が伝わるような説明にした方がよいと感じる。 ・ヘリポートを設置してもらいたいため、新庁舎に備えるべき機能として記載してほしい。 ・基本理念について、資料の流れとして、市民意見などから基本理念を作成したうえで、いきなり建物の具体的な機能へ繋がっているように感じる。市民意見などからのどのような庁舎を望み、その対応として、どのような庁舎にする考え方なのか追加した方がよいと感じる。一般的な庁舎機能以外にも三島市ならではの機能追記した方が意見を出した市民としては良いと感じるのではないかと。 ・環境面について、ZEB化やBEMSなど最新のものを想定していただいているが、建設時のCO2だけでなく、建設から解体までを想定するLCCC02を意識したアピールが必要であるとする。いかに省エネではなく、三島市としての特徴を生かした視点があるとよい。 ・島田市新庁舎は昔の庁舎に比べ、働いている職員が働きやすいような印象的であった。機能ももちろんだが、モチベーションの向上も非常に大事だと思う。 ・これから検討の中で、防災拠点機能の中に災害時受援空間と記載があるが、有事の際は、庁舎内が大変混雑する。受援によって大勢の人がくる中で、業務が多岐にわたるため、対応を検討する必要がある。基本理念の具現化したうえで、備えるべき機能への繋がりが分かるようにした方がよいと考える。 ・有事の際は通常と異なる業務をすることが多く、他部署と一緒にやることもあるため、窓口部署のみでなく、関係部署を整理して検討してほしい。
--	---

(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。

図表 別添 1-6 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"> ・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 ・三島の歴史・自然を巡るスタンプラリーの実施
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・気軽に相談ができる窓口・ゆとりあるスペース ・災害に強い庁舎、まちなかへのアクセスを高める駐車場
Bグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・誰もが安心して暮らせるまちなか
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・交流、休憩のできる市民スペース・食堂
Cグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・三島の歴史や自然等の魅力を分かりやすくし、発信する ・まちを良くしようと実践する「CIVIC PRIDE」を育む

	②	<ul style="list-style-type: none"> ・身の丈にあった、三島のシンボルとなる庁舎 ・市民が集まり、憩うことができるオープンな庁舎
Dグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・魅力を繋ぎ合わせるコーディネーター
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
Eグループ	①	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集まる拠点・まちの各地を結ぶ交通、回遊性の向上 ・一休み・滞留できる場所、水を中心とした景観づくり
	②	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事・勉強等、多様な主体が参加できる市民スペース ・食堂・売店・ATM等を兼ね備えたコンビニ的機能

図表 別添1-7 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"> ・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。 ・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。
Bグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
Cグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
Dグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少、DX化によって、機能や使い方の変換が必要。 ・DX化と、人と人の触れ合いを両立させたい。 ・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。
Eグループ	<ul style="list-style-type: none"> ・DX化が進む中で、庁舎に残るものについて考えたい。 ・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。

図表 別添1-8 第3回市民ワークショップの概要

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）	
第3回テーマ 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	

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。

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。

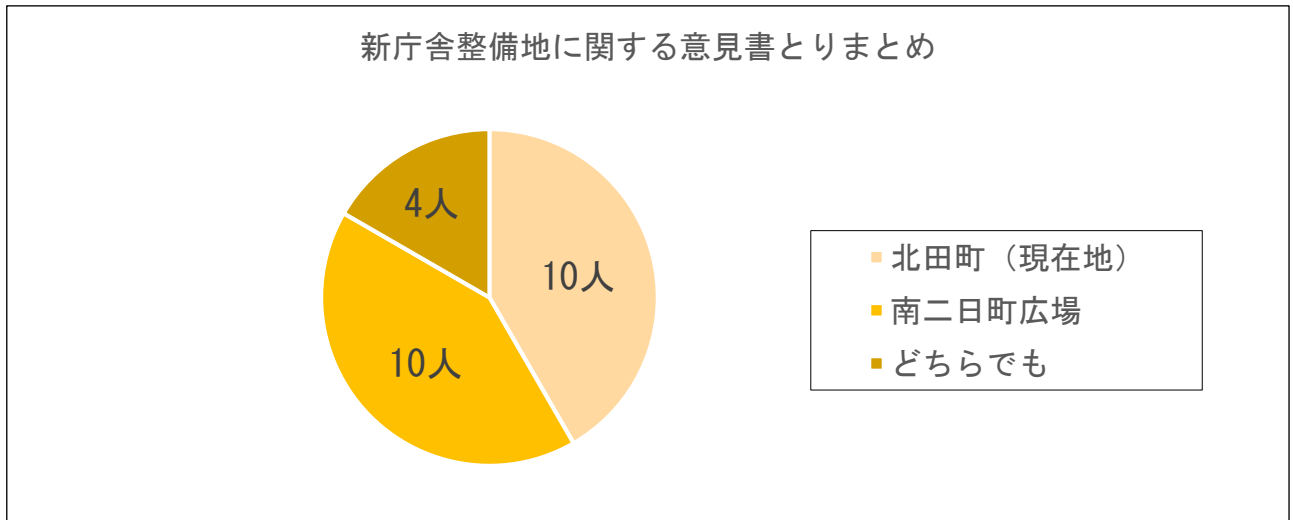
A. 柔軟な場所の活用 (例：平日と休日で機能を切り替え、新たに有効活用できるスペースを生む)	F. まちの魅力を発信 (例：水や歴史等まちの魅力を発信)	K. アクセスが良い (例：まちなかの交通との連携、車ででの来庁のしやすさ)
B. 多目的に利用できる (例：誰でも使える会議室)	G. まちの情報拠点 (例：情報共有・助け合いを促す地域のコーディネーター)	L. 皆が使いやすい (例：バリアフリー、ユニバーサルデザイン)
C. 市民の憩いの空間 (例：ゆっくりできる喫茶、食堂)	H. 子どものための場所 (例：子どもが遊べる、安全に使える)	M. 災害に強い (例：災害時の支援物資が保管できる)
D. 市民活動を行える場所 (例：文化活動、学校の発表の場)	I. 人が集まる拠点 (例：集会所、気軽に相談できる窓口)	N. DX化への対応 (例：スリム化、オンライン手続き、ワンストップ窓口)
E. まちへの愛着(CIVIC PRIDE)を育む (例：まちを良くしようと実践する場)	J. 交流の場 (例：世代を超えた交流の場)	O. ちょうどよい規模 (例：人口規模にあった大きさ)

選んだ理由

北田町に建てたい	<ul style="list-style-type: none"> ・外からの人も含めて交流活動がしやすい ・防災拠点を多拠点にして本部機能だけまとめる ・市職員がまちづくりの中心にいる ・周辺施設とトータルにデザイン ・市役所は行政を行う場所、市民の交流の場ではない ・災害の少ない場所 ・海拔が高いため災害時の本部機能が確保できる ・建蔽率、容積率を変更で対応できる ・身の丈に合ったコンパクトなものづくり ・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 ・観光客に使いやすい ・防災面で地域の拠点となる ・長く愛された場所 ・狭いがDX化で工夫が可能 ・安全性が高い ・町の中心にある ・災害に強い ・まちへの愛着が強い ・水や歴史的な街の魅力
----------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ・今後のまちづくりはウォークアブルであるべき ・市役所機能は、現在のように拠点分散型で構わない ・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 ・1階をできるだけ市民活動や市民の交流の場にする
南二日町に建てたい	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点としての用地の確保 ・仮設庁舎が不要なので防災対応が建設時も維持できる ・事業費に差がある ・北田町は観光に特化した施設、駐車場に活用できる ・想定事業費が安い ・敷地が広く、さまざまな機能を持った庁舎にできる ・交通アクセスが良い ・自然が身近にあり市民が憩うことができる ・高齢者、学生が行く際に交通サービスが充実している ・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 ・子供が遊べる場所や喫茶ができる ・三島市全体の発展につながる ・今後の利便性を考えると北田町では狭すぎる ・役所機能のほかに多様性が持てる ・公園的な安らぎを備えたゆとりと安心 ・近隣住民の安全対策を考慮できる ・北田町の敷地はまちなかや観光のために活用できる ・無駄なものは作らないことを前提に、2Kの家で工夫して住むよりも4LDKの国道そばを望む ・広さもあり自由度が高い ・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 ・浸水対策は盛り土をすれば問題ない ・自衛隊等の出動時に今よりも広く国道に近い ・コスト面で ・交通アクセスが便利 ・敷地が広い ・敷地面積が広いので防災拠点となる ・待合スペースが取れる ・駐車場不足解消 ・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 ・消防署や警察署が近く安全面が確保できる ・北田町に建てるとスペース不足で職員はどこで仕事をするのかなと思う
どちらでも	<ul style="list-style-type: none"> ・どちらにもいい点がある ・工夫次第でどちらでも満たすことが可能 ・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 ・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。 ・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、

	<p>中心市街地へのアクセスでは課題もある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
--	---



※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（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。

図表 別添 1-9 新庁舎整備推進特別部会（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"> ・現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性について ・三島駅南口における新庁舎建設の考え方 ・現在の庁舎面積、職員数等、駐車場台数 ・庁舎建設基金の推移 ・タイムスケジュール（案）
2	平成28年5月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎建設の考え方 ・対象職員等 ・必要面積の検討 ・建設場所の選定 ・建設事業費 ・タイムスケジュール(案)
3	平成28年10月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・2候補地における日影の影響と仮配置 ・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 ・予想される設備と必要不可欠な機能について
4	平成29年8月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性について ・従来方式による建設費用の試算 ・PFI方式による建設可能性について

回	開催年月日	検討事項(次第)
5	令和元年5月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・新庁舎建設事業の今後の進め方について ・庁舎に関する市民アンケート(案)の内容について ・業務委託仕様書(案)について
6	令和2年8月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎に関する市民アンケートの結果について ・市民会議の開催状況について ・新庁舎整備に関する職員アンケート調査について ・新庁舎の施設規模について
7	令和3年5月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎整備のスケジュール(案)について ・市民会議の検討成果について ・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 ・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 ・令和3年度の検討事項について
8	令和3年10月5日	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング型市場調査の実施について ・新庁舎整備に関する委託業務について ・基本構想策定等における市民意見の反映方法について
9	令和4年4月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会の名称変更について ・サウンディング型市場調査の結果について ・基本構想策定支援業務委託について ・ワークショップの開催について ・(仮称)三島市新庁舎整備検討委員会の設置について
10	令和5年7月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の整備規模と民間駐車場の活用の検討について ・建設コストの算定 ・ライフサイクルコストの算定 ・スマート・プランニングについて ・検討経過について ・基本構想の検討スケジュールについて
11	令和5年8月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・「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 ・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」
12	令和5年10月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・市議会からの新庁舎整備に関する要望・意見について ・整備地の選定方法及び今後のスケジュールについて
13	令和5年11月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・御意見を踏まえた追加説明 ・パブリック・コメントの結果報告 ・各候補地の新たな配置計画 ・今後の進め方
14	令和6年7月3日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎整備に向けた市民アンケート調査の結果について ・これまでの新庁舎整備の検討内容について ・新庁舎整備に伴う跡地の活用について ・整備地案の決定スケジュールについて ・整備地案の選定について
15	令和6年7月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎整備の各資料についての質問に対する回答 ・職員アンケート結果の報告 ・整備地案の選定について
16	令和6年8月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・上程する整備地案の決定について
17	令和6年10月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリック・コメント「三島市新庁舎整備基本構想(案)」について ・事業推進に向けた庁内連携について

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しました。

2 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大手ゼネコン等13社(建設関係6社、コンサル・不動産関係5社、その他2社)を対象にサウンディング型市場調査を実施しました。

図表 別添 1-10 サウンディング型市場調査の結果(令和3年度)

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"> 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。 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。 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。
	南二日町広場	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
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"> 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。 市街地では1つの事業体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つた。
	南二日町	<ul style="list-style-type: none"> 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つた。
	その他の敷地	<ul style="list-style-type: none"> 敷地規模が小さいため、高齢者いきがいセンターや、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。
その他の意見について		<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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つた。 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。 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。 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。

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。

図表 別添 1-11 サウンディング型市場調査の結果（令和5年度）

<p>A 社</p>	<p>【工事手順・配置計画について】</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>【発注形式について】</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>【工期について】</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>【工事中のリスク】</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>
<p>B 社</p>	<p>【工事手順・配置計画について】</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>【発注形式について】</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はどうだろうか。</p> <p>できれば地元での JV が理想的だと思う。できれば JV 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</p>

	<p>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 JV 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 JV は難しくなる。</p> <p>【工期について】</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のが想定される。</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。そうなるとう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>【工事手順・配置計画について】</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>【発注形式について】</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できるが、施工規模から JV の方が良いかもしれない。</p> <p>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のが予想される。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 の方がいいかもしれない。</p> <p>地元のシンボルとなる庁舎の建設は地元業者での JV がいいと思う。</p> <p>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いいかもしれない。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。</p>

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、いいものができる。

【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。

3 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 別添1-12 調査・研究の取り組み内容

取り組み概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 	
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 別添1-13 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"> ・サテライトキャンパス×公園 ・郵便局×住戸×子ども食堂 ・サテライト図書館×宿泊施設×食堂 ・高齢者住宅×スタジオ×こども園 ・駐車場×ギャラリー
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"> ・郊外から人を集めるキャッチーな施設 ・人を集める地域ラウンジ ・観光客向けの通り抜け可能な施設 ・高齢者に優しい施設とオフィス ・駐車場と商店街ワーカーのコミュニティスペース
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"> ・若者の居場所と福祉を若者に知ってもらう場所

	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"> ・交流が気軽にできる場所 ・様々な人が集まる機能 ・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
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"> ・コワーキングスペース&バー、広場、保育所、運動施設&仮眠スペース ・ラジオ局、カフェ、書店等の複合施設 ・駐車場、イベントスペース ・まちのフードコート



合宿における現地調査の様子

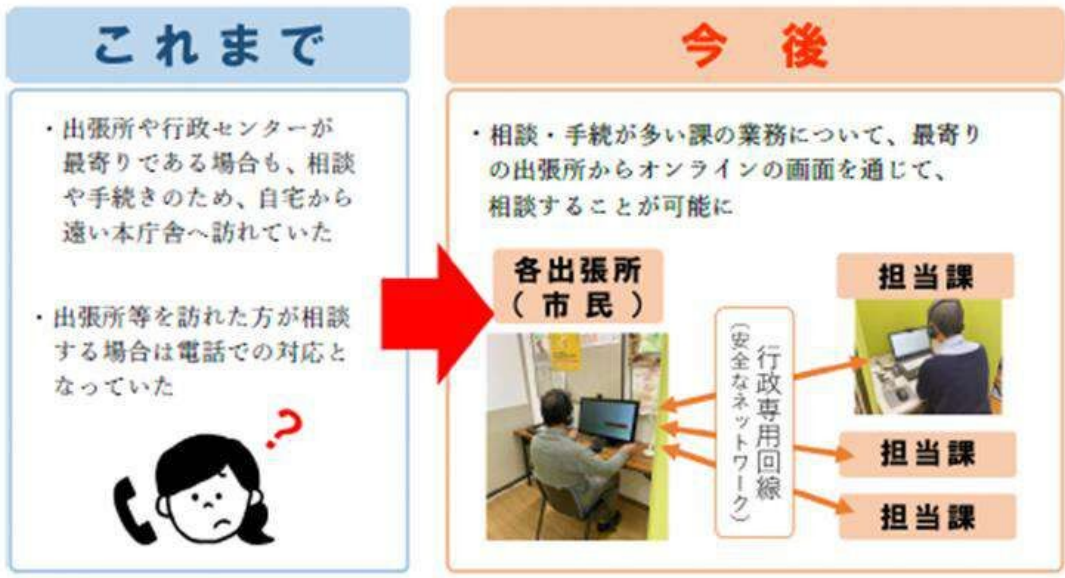


最終発表の様子

(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。

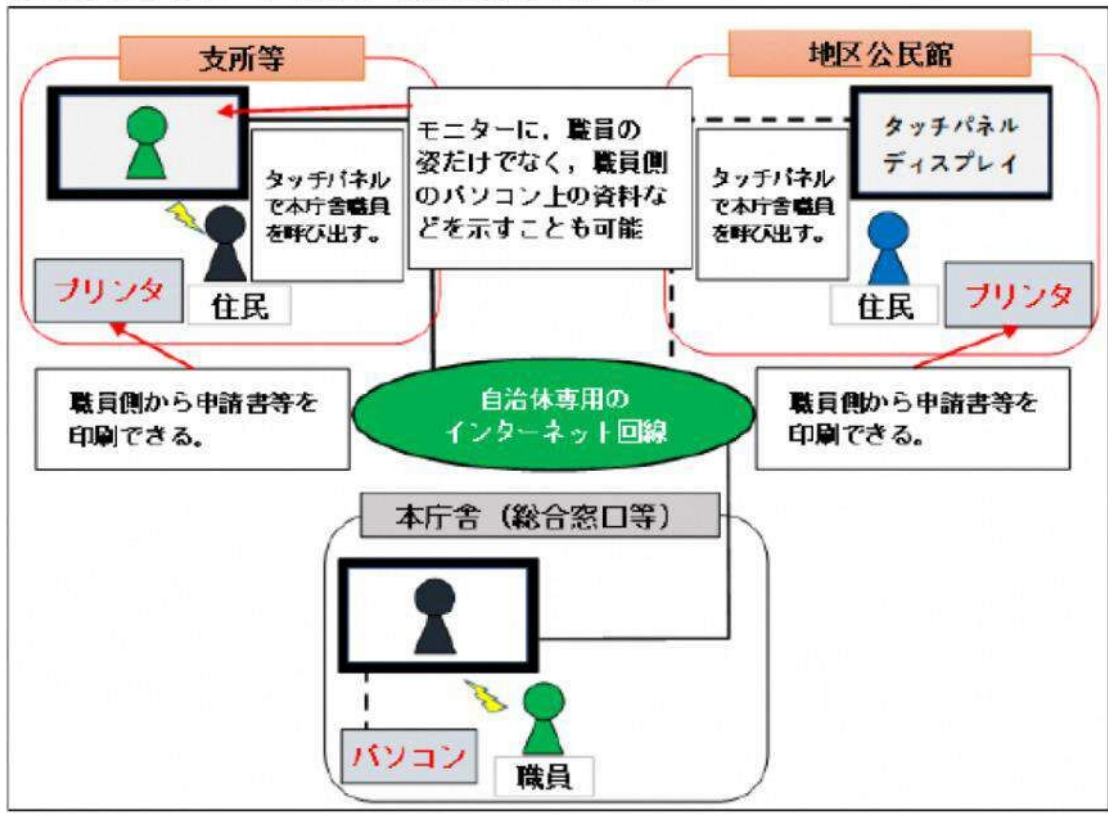
例えば、庁舎と文化プラザなどの出先施設をDX技術によってネットワークでつなぎ、最寄りの施設から様々な手続きを可能とする、いわゆるサテライト市役所によるサービスの提供について、先進事例を調査し、民間事業者からの技術提案を受けるなど、調査研究を進めています。



- 本庁舎や保健所まで行くことなく、最寄りの出張所等からオンラインで相談や手続きができます。
- 表情を映すカメラと書類を映すカメラにより、直接対面で対応するように、書類の書き方等の相談を受けることができます。
- インターネット回線ではなく、庁内みの行政専用回線（個人番号利用事務系ネットワーク）で接続し、個人情報などの機微な内容も対応できます。

奈良市ホームページより引用

●つちうらリモートコンサルジュのイメージ



土浦市ホームページより引用

別添資料 2

1 整備候補地、整備手法の選定

候補としたいいくつかの敷地、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した。

図表 別添 2-1 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 これまでに策定した配置計画及び概算事業費

平成 28 年度に北田町（現在地）と南二日町広場での配置計画（配置計画③（図表別添 2-4）および配置計画⑥（図表別添 2-7））を策定し、検討を進めてきましたが、北田町（現在地）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（図表別添 2-2）、配置計画②（図表別添 2-3）、配置計画④（図表別添 2-5）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（図表別添 2-7）に加え、南側敷地による配置計画⑤（図表別添 2-6）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。

これらの配置計画を基に、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」を実施しましたが、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、本編に掲載しています。

【前提条件】

- ・整備手法は「新築」で、規模は「13,234 m²」、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 m²】 + 【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、1 台当たり「40 m²×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。

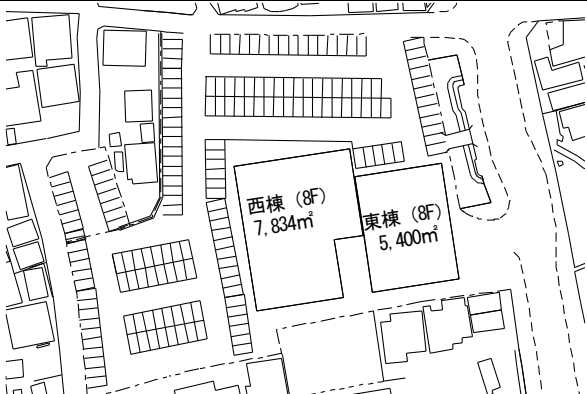
- ・仮設庁舎、立体駐車場の位置は未設定
- ・物価上昇率は年間 3%を考慮
- ・引っ越し費用等その他経費は未計上

北田町(現在地)においては、仮設庁舎が 875 m²から 7,130 m²程度必要となり、立体駐車場が 2,280 m²から 3,280 m²程度必要となることから、概算事業費は約 119 億円から約 133 億 6 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。

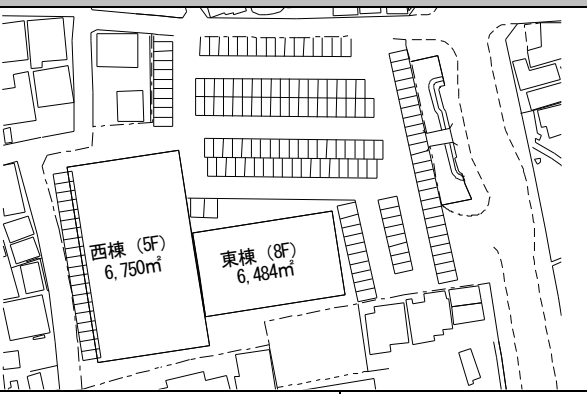
南二日町広場においては、仮設庁舎や立体駐車場は不要となりますが、浸水対策費がかかることから、概算事業費は、約 107 億 6 千万円から約 108 億円となります。なお、配置計画によっては、サッカーグラウンド等の代替施設を再整備する費用等が別途必要になります。

これにより、両候補地の概算事業費の差は、約 11 億円から約 26 億円程度となります。

図表 別添 2-2 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 ² 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 ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	10,475,137	
	仮設庁舎建設費	153,333	
	立体駐車場建設費	945,091	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	220,358	
	付帯業務費	105,732	
	用地費	0	
	計	11,899,651	

図表 別添 2-3 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 ² 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 ² 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 ² 程度
概算事業費 (千円)	庁舎建設費	10,466,418	
	仮設庁舎建設費	431,651	
	立体駐車場建設費	1,100,078	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	220,358	
	付帯業務費	105,732	
	用地費	43,254	
	計	12,367,491	

図表 別添 2-4 配置計画③ 北田町(現在地)

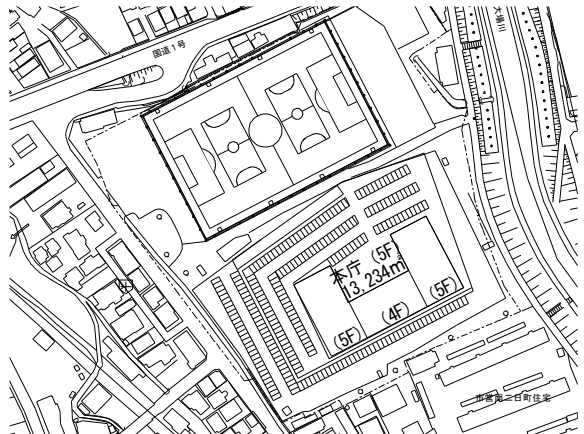
※平成 28 年仮配置ベース

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 <ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎の規模を縮減できる ・仮庁舎の想定規模は 875 m²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)	庁舎建設費	11,545,174	<ul style="list-style-type: none"> ・一部が高層の建物となる ・階段、エレベータ等の共用部が多くなり執務室等が減る ・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 ・駐車スペースが確保しにくい ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 3,280 m²程度
	仮設庁舎建設費	153,333	
	立体駐車場建設費	1,332,279	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	220,358	
	付帯業務費	105,732	
	用地費	0	
	計	13,356,876	

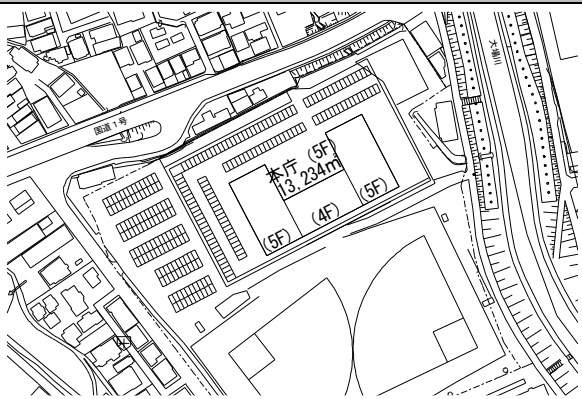
図表 別添 2-5 配置計画④ 北田町(現在地)

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 <ul style="list-style-type: none"> ・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)	庁舎建設費	9,641,968	<ul style="list-style-type: none"> ・高層の建物となる ・仮設庁舎の規模が大きくなる ・仮庁舎の想定規模は 7,130 m²程度 (本庁舎相当) ・240 台駐車の場合必要な立体駐車場は 2,440 m²程度
	仮設庁舎建設費	1,201,137	
	立体駐車場建設費	1,007,100	
	浸水対策費	0	
	解体工事費	220,358	
	付帯業務費	105,732	
	用地費	0	
	計	12,176,295	

図表 別添 2-6 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 ² 利用）		検証
配置計画			平地駐車場 240 台 メリット ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・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 ・浸水対策が必要 ・借地料がかかる場合がある。
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	9,812,745	・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	220,358	
	付帯業務費	105,732	
	用地費	0	
計	10,800,622		

図表 別添 2-7 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 ² 利用）		検証
配置計画			平地駐車場 240 台 メリット ・仮設庁舎が不要 ・立体駐車場が不要 ・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 ・浸水対策が必要 ・借地料がかかる場合がある。
概算 事業費 (千円)	庁舎建設費	9,856,681	・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	220,358	
	付帯業務費	105,732	
	用地費	0	
計	10,757,386		

3 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、2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 別添2-8 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 別添2-9 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）	9,855,093	9,855,093	10,920,865	9,051,509	9,051,509	9,051,509
	外構費（千円）	117,997	108,664	107,353	117,997	288,774	332,710
	設計業務費（千円）	502,047	502,661	516,956	472,462	472,462	472,462
	合計	10,475,137	10,466,418	11,545,174	9,641,968	9,812,745	9,856,681
立体 駐車場	面積（㎡）	2,280	2,680	3,280	2,440	-	-
	建設費（千円）	920,416	1,073,425	1,302,939	981,620	-	-
	設計業務費（千円）	24,675	26,653	29,340	25,480	-	-
	合計	945,091	1,100,078	1,332,279	1,007,100	-	-



物価上昇を考慮しない

図表 別添2-10 図表 別添2-9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）	8,144,705	8,144,705	9,025,508	7,480,586	7,480,586	7,480,586
	外構費（千円）	97,518	89,805	88,722	97,518	238,656	274,967
	設計業務費（千円）	404,877	405,372	416,900	381,018	381,018	381,018
	合計	8,647,100	8,639,882	9,531,130	7,959,122	8,100,260	8,136,571
立体 駐車場	面積（㎡）	2,280	2,680	3,280	2,440	-	-
	建設費（千円）	760,674	887,128	1,076,809	811,256	-	-
	設計業務費（千円）	19,899	21,494	23,661	20,548	-	-
	合計	780,573	908,622	1,100,470	831,804	-	-

図表 別添 2-11 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	㎡単価（千円/㎡）	615	615	682	565	565	565
	坪単価（千円/坪）	2,033	2,033	2,254	1,868	1,868	1,868
立体駐車場 建設費	㎡単価（千円/㎡）	334	331	328	332	-	-
	坪単価（千円/坪）	1,104	1,094	1,084	1,097	-	-

図表 別添 2-12 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）	1,947	2,033	2,033	2,254	1,868	1,868	1,868
立体駐車場	760	1,104	1,094	1,084	1,097	-	-

※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 ライフサイクルコストについて

2 における配置計画ごとの概算 LCC について、LCC 計算プログラムをもとに、最新の建設コストを用いて第 12 章の前提条件で算定しました。

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 335 億 1 千万円から約 362 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 317 億 8 千万円から約 318 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、16.9 億円から 44 億 8 千万円程度の差があることが分かります。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 27 億 5 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 別添 2-13 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	11,746,000	11,893,000	13,203,000	10,975,000	10,801,000	10,757,000
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	34,210,000	34,572,000	36,264,000	33,509,000	31,824,000	31,780,000

図表 別添 2-14 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
建設コスト	10,801,000	10,793,000	11,871,000	9,968,000	10,801,000	10,757,000
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	31,841,000	31,811,000	32,919,000	30,982,000	31,824,000	31,780,000

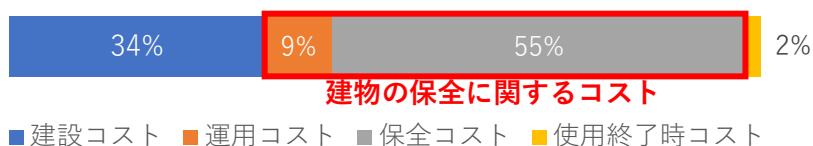
図表 別添 2-15 立体駐車場概算 LCC の比較（単位：千円）

整備地	北田町（現在地）				南二日町広場	
	①	②	③	④	⑤	⑥
建設コスト	945,000	1,100,000	1,332,000	1,007,000	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	2,369,000	2,761,000	3,345,000	2,527,000	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別添2-16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64%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 別添 2-16 LCC 内訳比率（算定値平均）



別添資料 3

1 スマート・プランニングのシミュレーション結果

第 10 章の 2 に掲載のスマート・プランニングにおけるシミュレーション結果となります。

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別添 3-1 及び図表別添 3-2 となります。

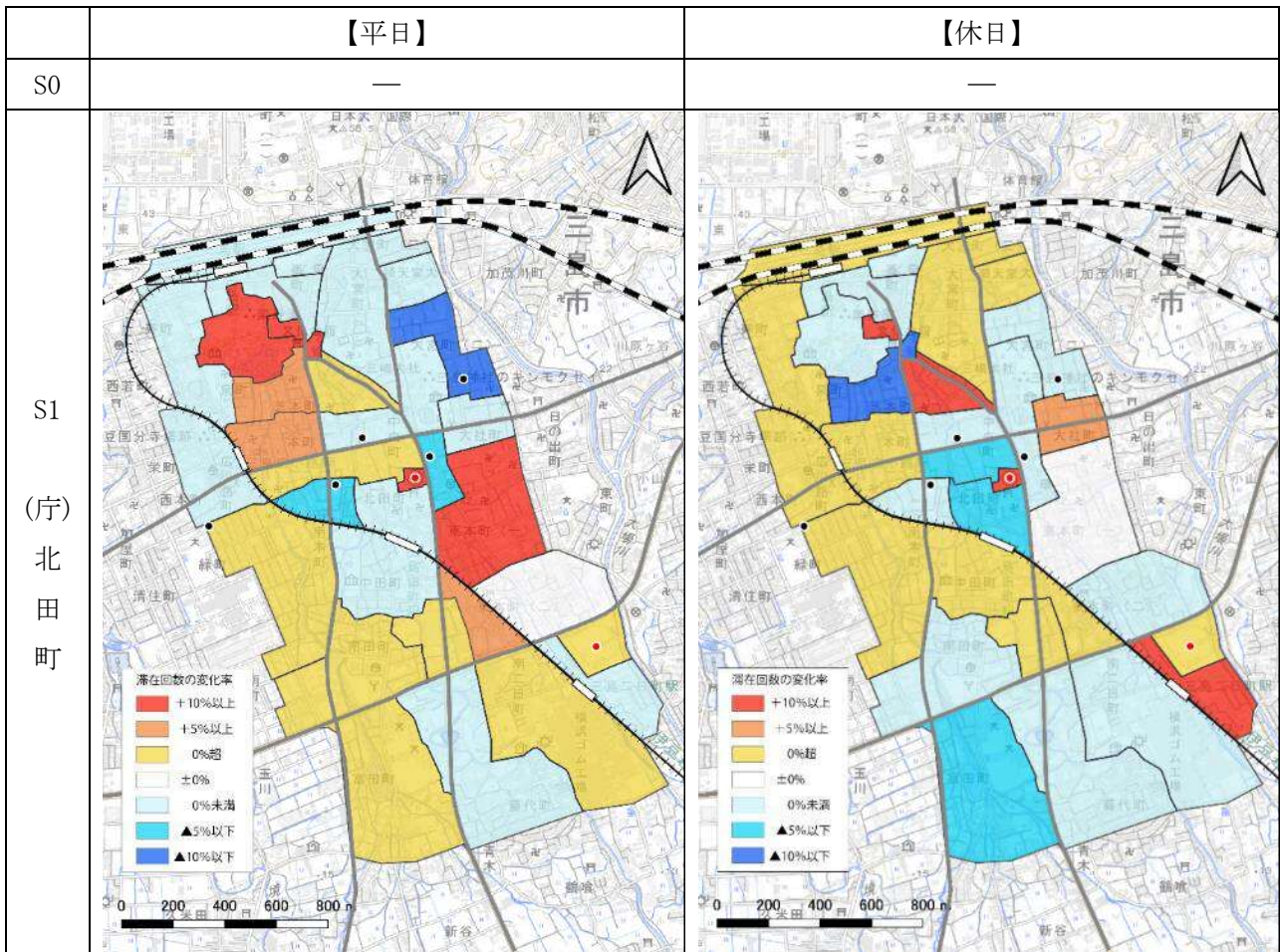
図表 別添 3-1 【平日(21 日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

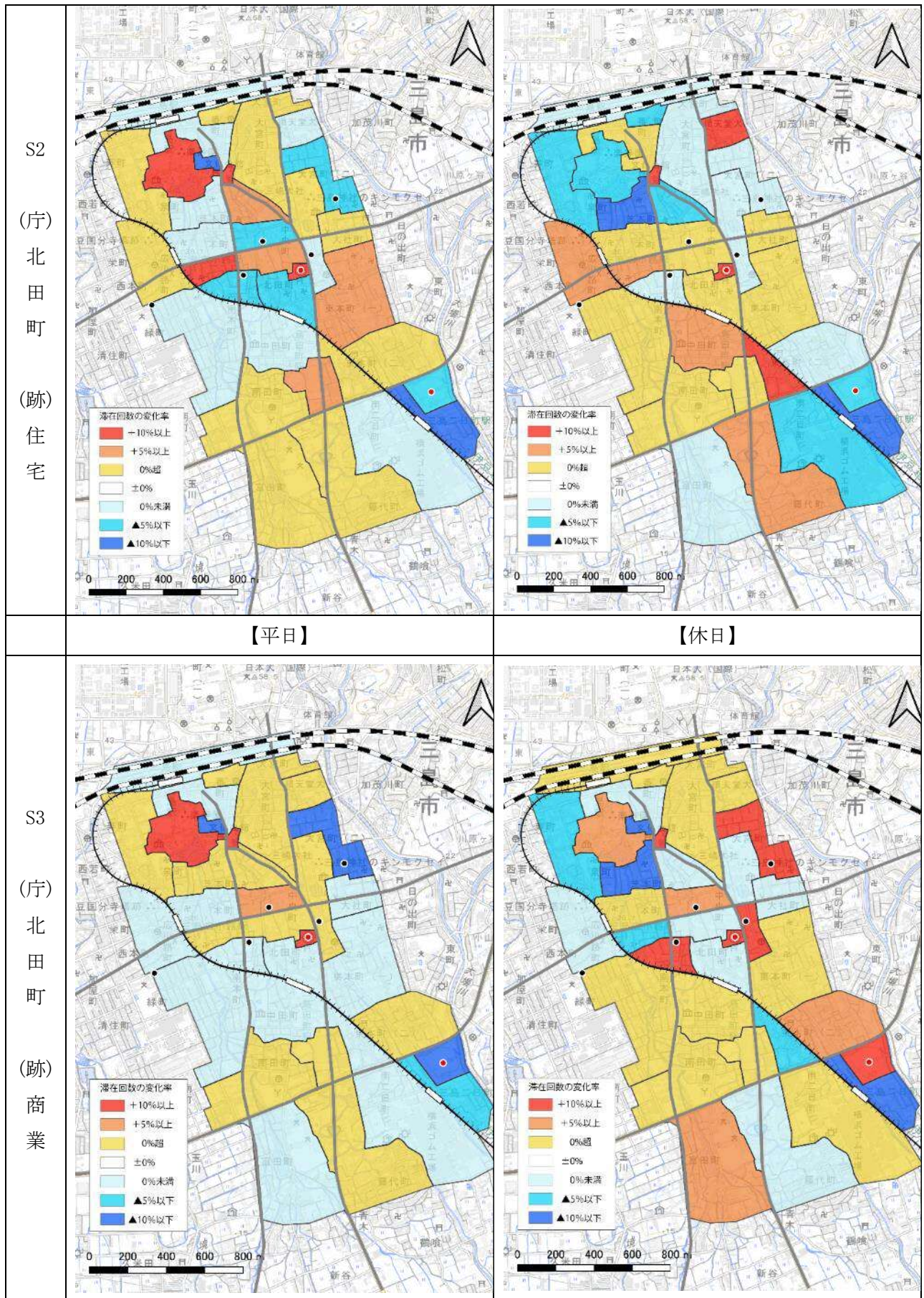
番号	平日 名称	シナリオ S0との差分										
		シナリオ S0	シナリオ S1	シナリオ S2	シナリオ S3	シナリオ S4	シナリオ S5	シナリオ S6	シナリオ S7	シナリオ S8	シナリオ S9	シナリオ S10
1	三島駅	53,060	-1,071	-1,001	-851	173	-311	630	-314	-507	-1,349	-346
2	寿町・泉町	30,633	-531	667	1,523	-1,207	-1,655	647	543	-812	898	-140
3	駅前繁華街	57,098	-712	-1,090	-882	-374	-1,236	-941	1,130	-1,399	-1,937	-94
4	楽善園	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(三島層師の館付近)	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	-012	-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)	5,163	-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	1,821	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%

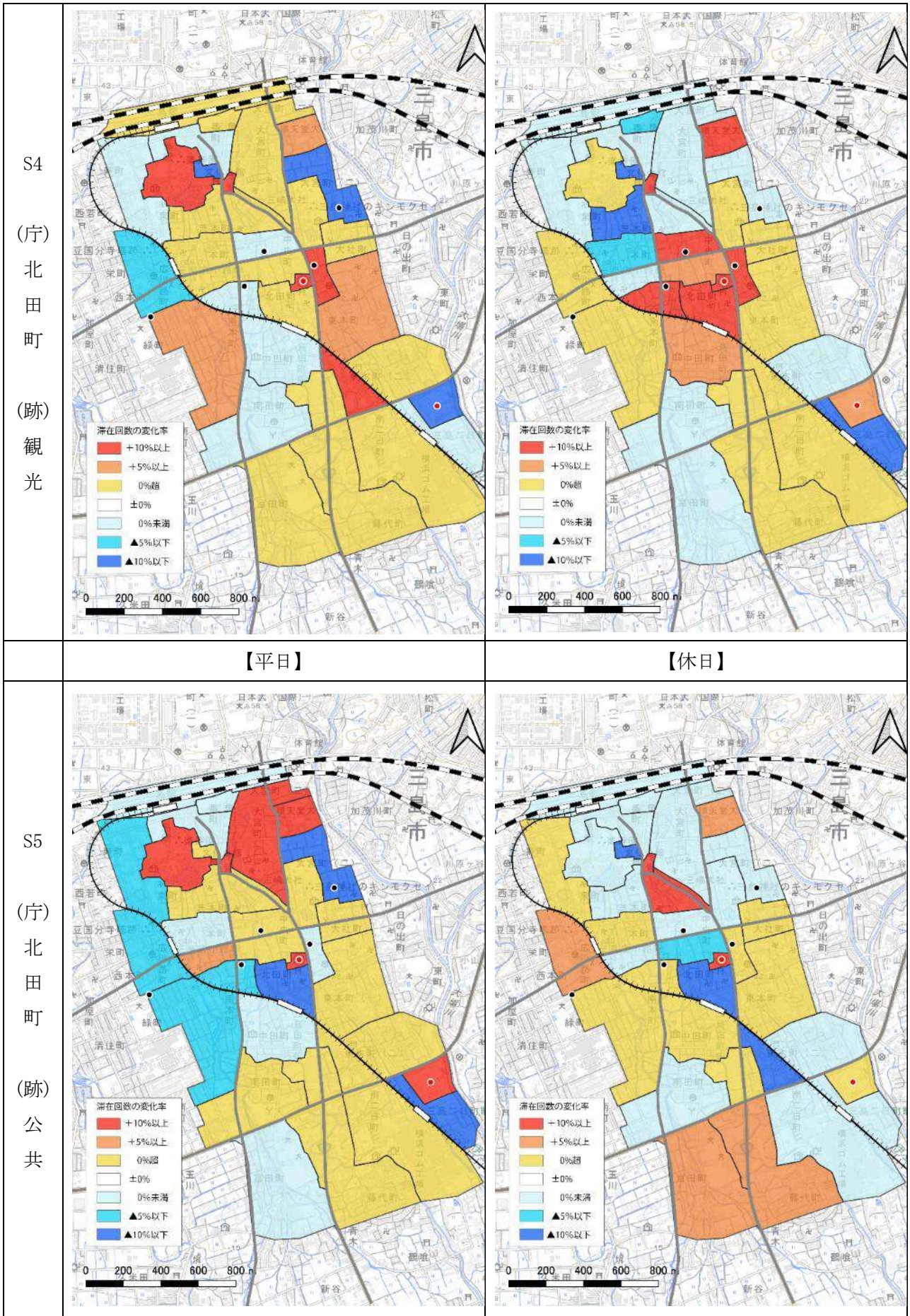
図表 別添 3-2 【休日(11日間)】におけるゾーン別 総滞在回数の比較

番号	休日 名称	回数	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	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	美寿園	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(三島医師の館付近)	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(トーヨーカドー付近)	54,405	1,155	1,166	1,076	1,595	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	-267	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(1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%	

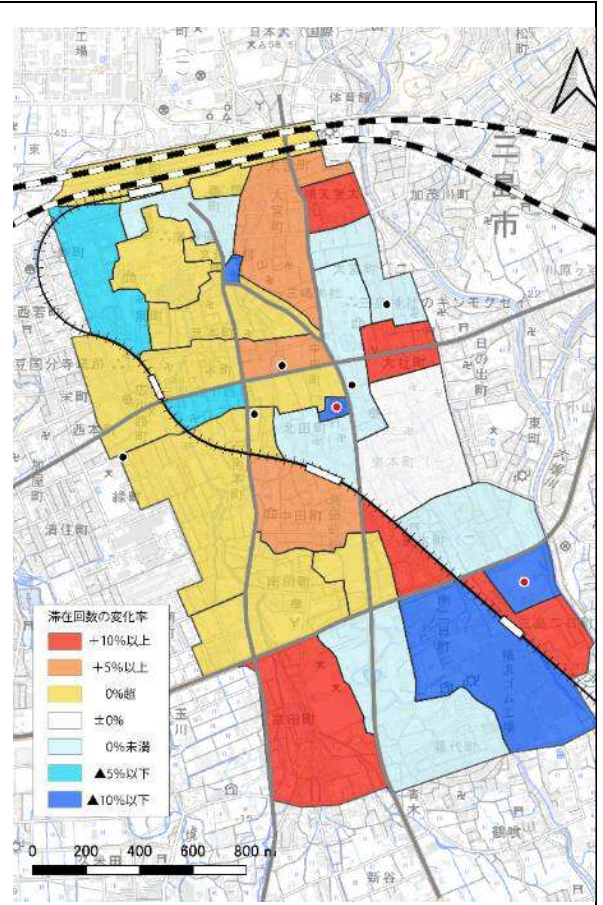
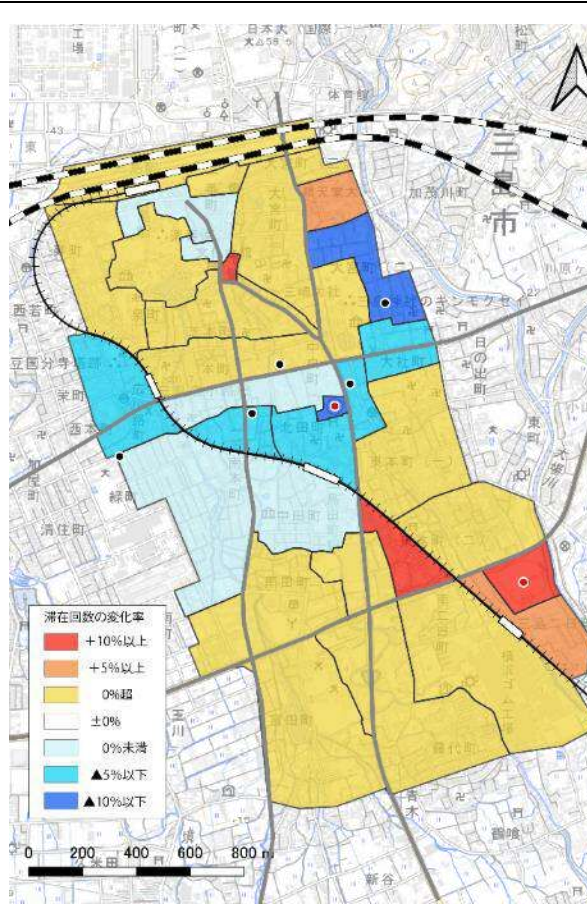
各ゾーンの滞在回数の増減変化率を色分けしたものが次の各図となります。







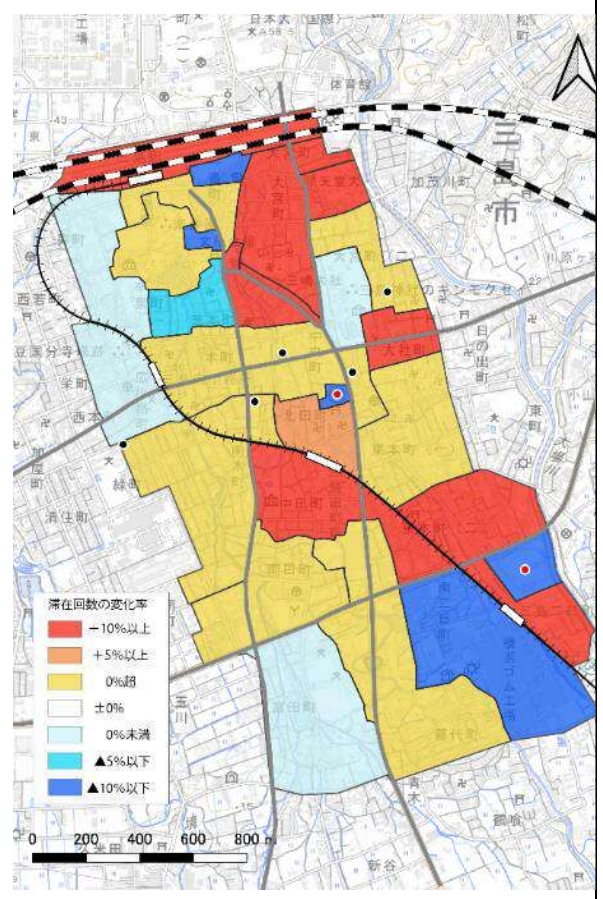
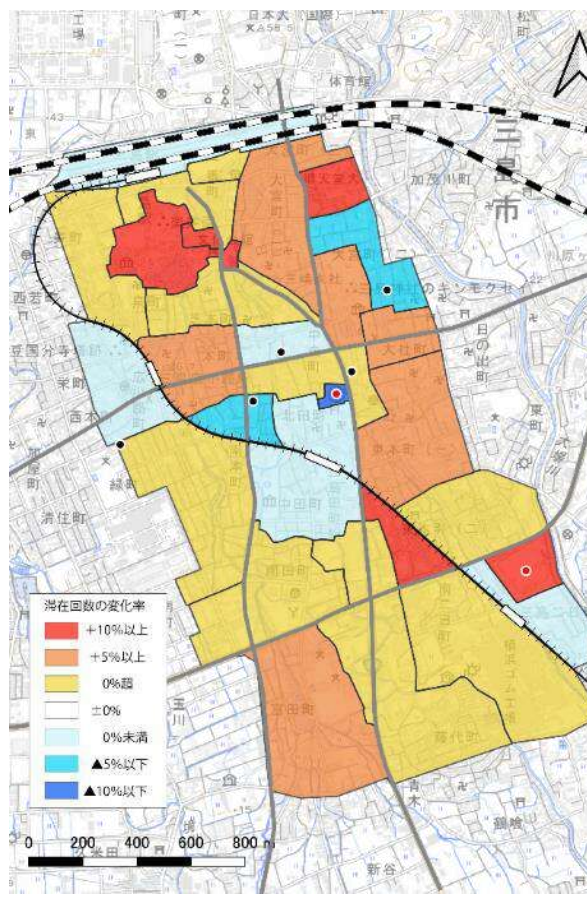
S6
(庁)南二日町

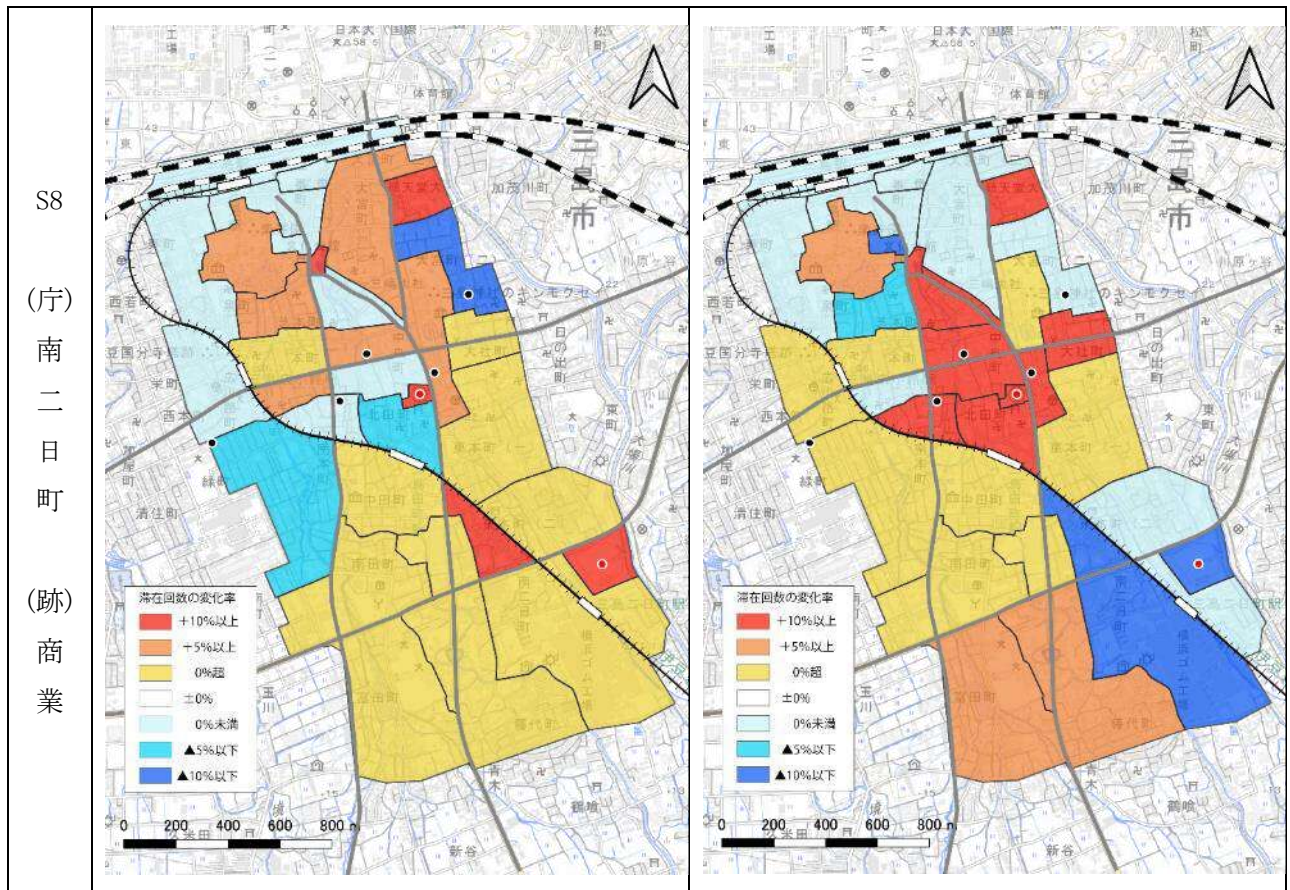


【平日】

【休日】

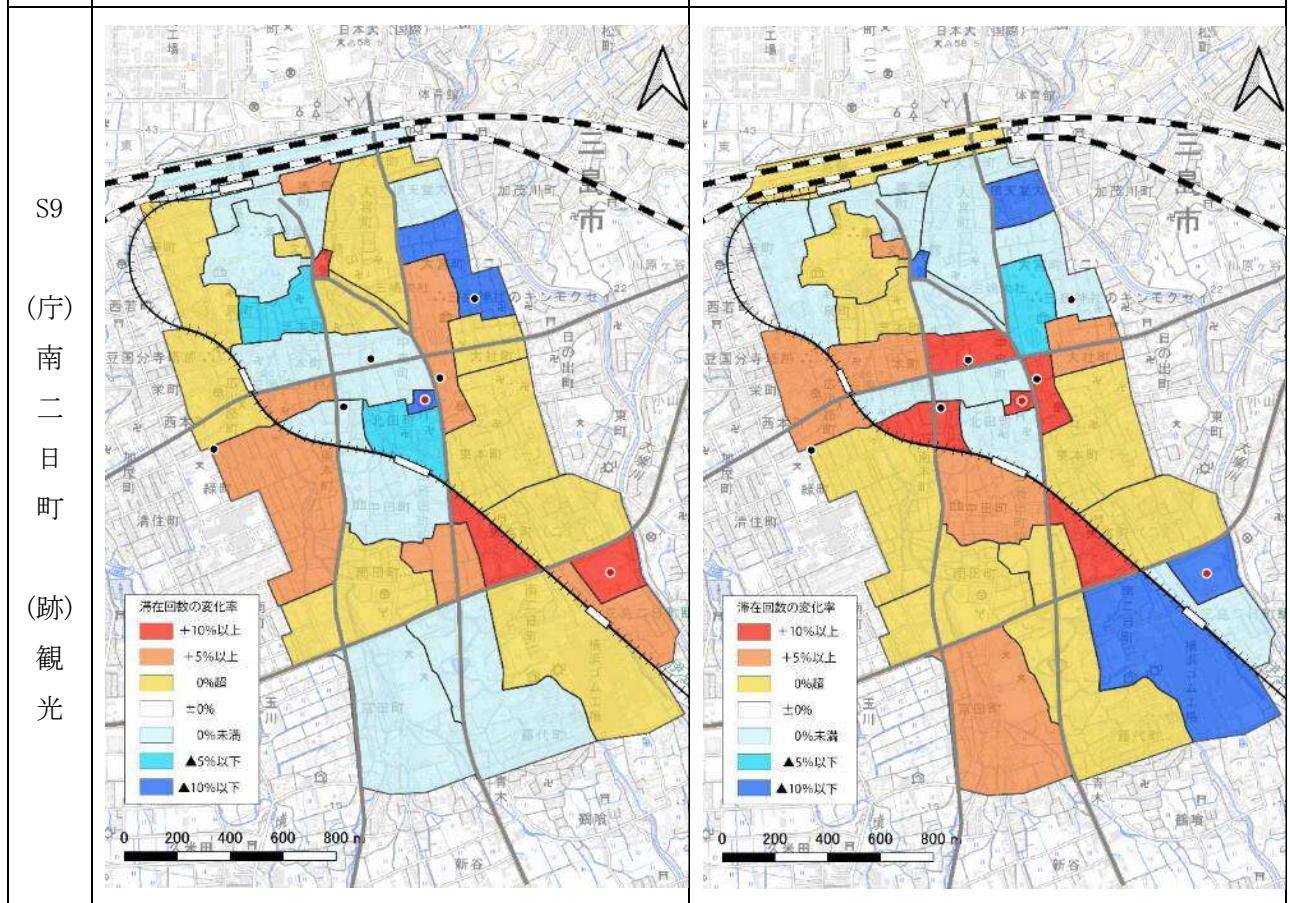
S7
(庁)南二日町
(跡)住宅



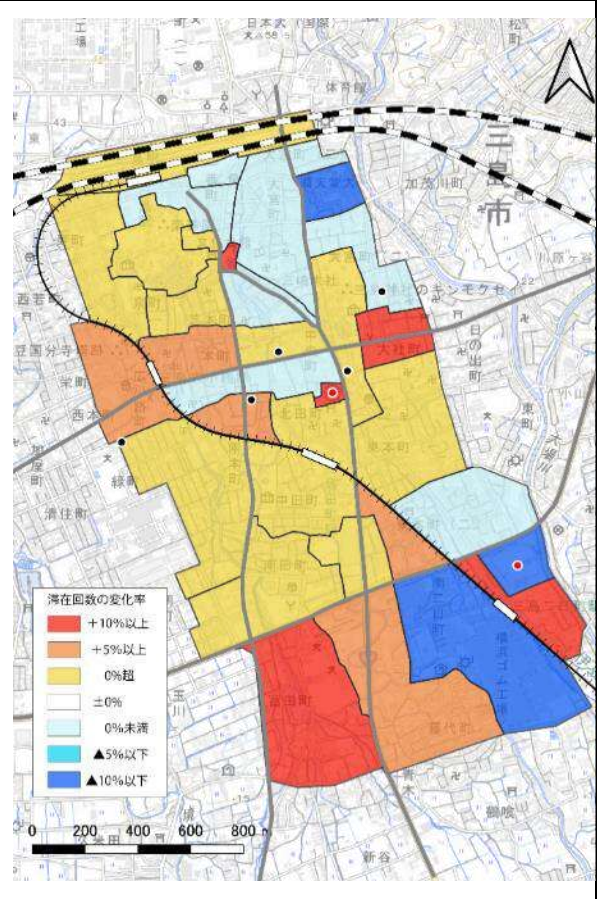
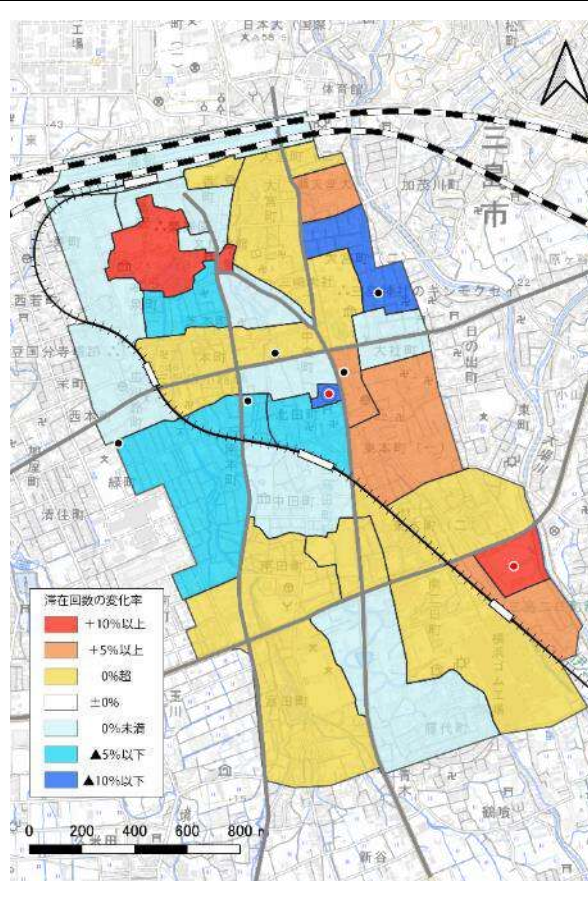


【平日】

【休日】



S10
 (庁) 南二日町
 (跡) 公共



1回あたりの平均滞在時間について、シナリオS0を基準に平日及び休日について増減を比較した結果が図表別添3-3及び図表別添3-4となります。

図表 別添 3-3 【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	シナリオS0との差分									
			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	158.26	1.1	0.3	-0.4	0.3	0.0	-0.1	0.1	1.9	2.0	-0.5
4	菜葉園	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	三島駅南開発エリア	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(三島磨師の館付近)	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	-9.5	-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)	158.16	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	155.20	-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 別添 3-4 【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	シナリオS0との差分									
			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	菜葉園	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	三島駅南開発エリア	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(三島磨師の館付近)	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)	178.74	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

1 第1回パブリック・コメント実施段階における新庁舎整備候補地の検証

令和5年9月の第1回パブリック・コメントの実施にあたり、整備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。なお、この段階での配置計画は別添資料2の2の6案となります。

(1) 配置計画の観点

北田町（現在地）については、別添資料2の2の配置計画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。

(2) 概算事業費の観点

北田町（現在地）について別添資料2の2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図表別添4-1の①から④とおり約119億円から約133億6千万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、図表別添4-2の①から④のとおり約335億1千万円から約362億6千万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別添資料2の2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、図表別添4-1の⑤、⑥のとおり約107億6千万円から約108億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、図表別添4-2の⑤、⑥のとおり約317億8千万円から約318億2千万円になるものと見込んでいます。

図表 別添4-1 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	10,475,137	10,466,418	11,545,174	9,641,968	9,812,745	9,856,681
仮設庁舎建設費	153,333	431,651	153,333	1,201,137	0	0
立体駐車場建設費	945,091	1,100,078	1,332,279	1,007,100	0	0
浸水対策費	0	0	0	0	661,787	574,615
解体工事費	220,358	220,358	220,358	220,358	220,358	220,358
付帯業務費	105,732	105,732	105,732	105,732	105,732	105,732
用地費	0	43,254	0	0	0	0
概算事業費	11,899,651	12,367,491	13,356,876	12,176,295	10,800,622	10,757,386

※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。

図表 別添4-2 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	11,746,000	11,893,000	13,203,000	10,975,000	10,801,000	10,757,000
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	34,210,000	34,572,000	36,264,000	33,509,000	31,824,000	31,780,000

(3) 導入する事業手法の観点

北田町（現在地）については、別添資料2の2の配置計画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。検討した別添資料2の2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。

検討した別添資料2の2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 別添 4-3 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 ²)、ファミリーレストラン (約 300 m ²)	○	○
コンビニエンスストア	1 店舗 (132~198 m ²) ※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 ²)	△	○
上記の内複数の組み合わせ		△	○
道の駅	敷地 10,000 m ² 程度、施設 700 m ² 程度	×	△ (残地部分)

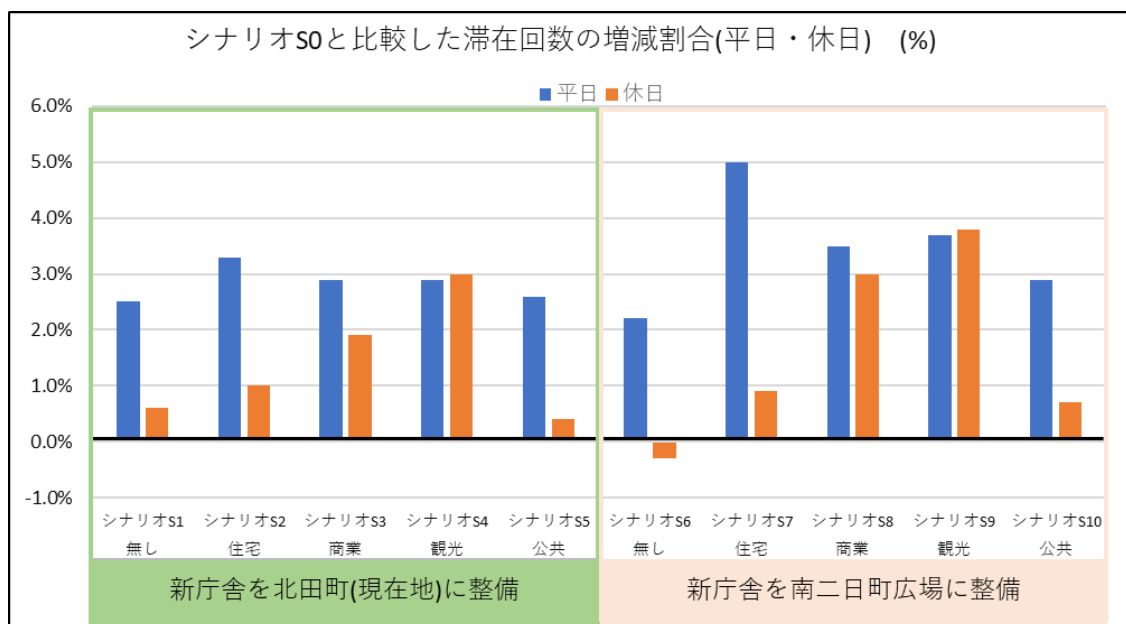
(5) まちづくりの観点を踏まえた跡地等の有効活用

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（現所在地）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（現所在地）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"> ・ 都心との距離及び交通施設の状態 ・ 商業施設の配置の状態 ・ 公共施設、公益的施設等の配置の状態 	
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"> ・ 商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態 ・ 商業背後地及び顧客の質と量 ・ 街路の回遊性、アーケード等の状態 ・ 駐車施設の整備の状態 	

図表 別添 4-4 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	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

合		れ、地価の評価に影響を与えることが期待できる。	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	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 別添 4-5 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 別添4-6 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 別添4-7 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 別添4-8 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。)

別添資料5

1 まちなかへの賑わい創出の為にグランドレベルデザイン

国土交通省では、都市の魅力向上を図るためには、まちなかにおいて多様な人々が集い交流する、官民のパブリック空間をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を推進することが必要としています。

国では、人々をひきつけるまちなかづくりとして、「居心地が良く歩きたくなるグランドレベルデザイン」を示しています。

三島市では、国が示すまちなかづくりを参考に、跡地等の活用について、検討を進めていきたいと考えています。

居心地が良く歩きたくなるグランドレベルデザイン

人々を惹きつけるまちなかづくりのためには、人々が「歩きたい、滞留したい」と感じることで居心地の良さがある空間づくりを推進することが重要と考えられます。このような「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を創出することは、多様な人材や関係人口が呼び寄せられ、人々が交流し、滞在する空間が形成され、新たなネットワーク、コミュニティの創出につながります。

(令和3年6月 国土交通省 都市局 まちづくり推進課) より

2 国が示すまちづくりのキーワード

国では、居心地がよく歩きたくなるまちなかの形成に向けて、次のキーワードの頭文字からW e D o (ウィードゥー) の実現を打ち出しています。

- 居心地が良く歩きたくまちなかには、“W,E,D,O”の4つの共通する特徴があります

Walkable(ウォーカブル) | 歩きたくなる

- 居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。

Eye level (アイレベル) | まちに開かれた1階

- 歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。

Diversity(ダイバーシティ) | 多様な人の多様な用途、使い方

- 多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

Open(オープン) | 開かれた空間が心地良い

- 歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

図表 別添 5-1 国が示す空間づくりのイメージ



3 活用事例

新庁舎整備に伴う跡地等については、今後、活用方針や活用手法などを、商工会議所や観光協会、商店街連盟等と連携を図りながら、この基本構想とは別の基本構想を策定し進めていきたいと考えています。

これまでにいただいた意見を踏まえた活用事例が以下のとおりとなります。

図表 別添 5-2 活用事例 1 パブリックスペースとしての活用事例



- ① 豊田市 まちなかの広場（豊田市HP）
- ② 豊橋市 まちなか広場（豊橋市HP）
- ③ アルティエ静岡 オープンスペース（静岡市HP）

図表 別添 5-3 活用事例 2 展示施設としての活用事例



図表 別添 5-4 活用事例 3 公衆トイレとしての活用事例



図表 別添 5-5 活用事例 4 商業施設としての活用事例



⑧



⑨

⑧PREGO（商業施設） 中心商店街活性化
（金沢商業活性化センター）（RIA）

⑨OTOリバーサイドテラス
岡崎市による街区活用事業 （RIA）

図表 別添 5-6 活用事例 5 交通拠点施設としての活用事例



⑩



⑫



⑪

⑩奈良公園バスターミナル 団体バス乗降場
（奈良市）（RIA）品川駅西口

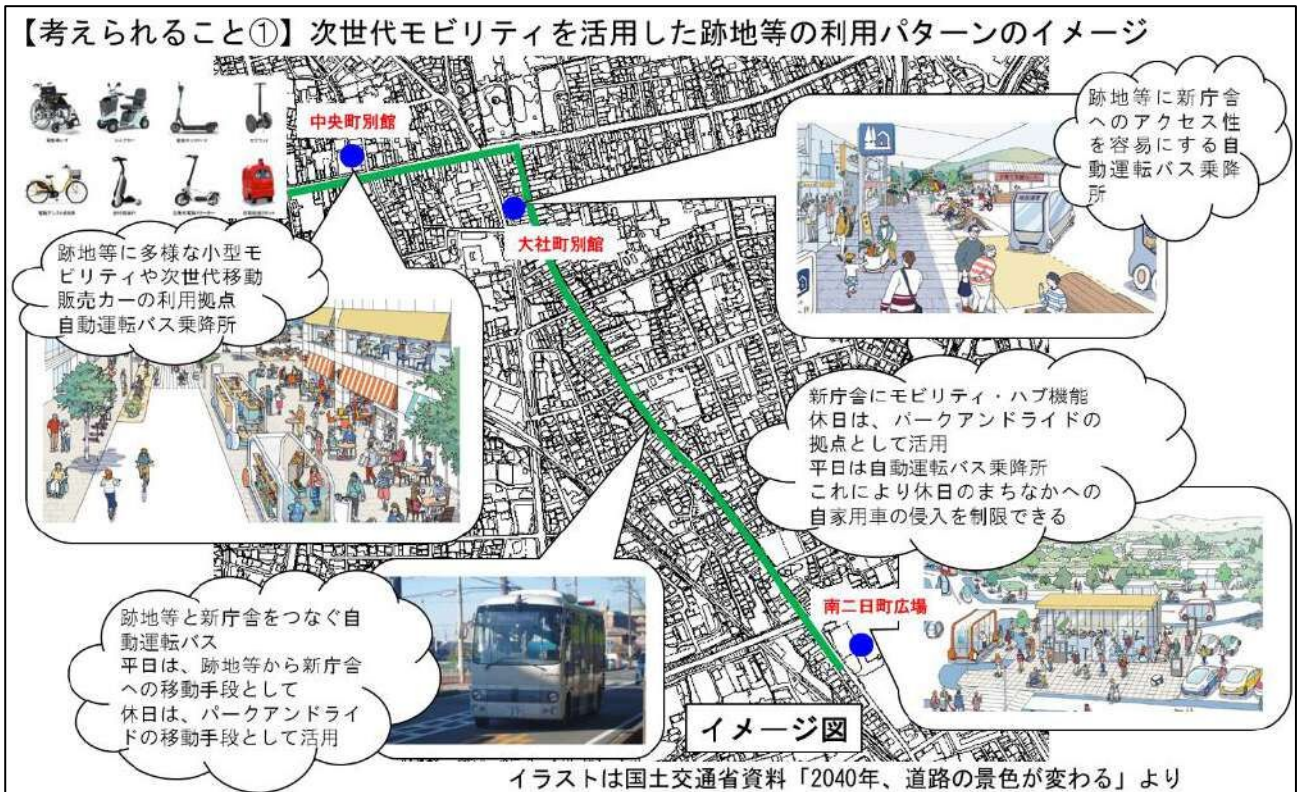
⑪ハーモニア新町観光バス駐車場
観光バス公共駐車場 （浜松市HP）

⑫次世代型交通ターミナル（国土交通省HP）

4 跡地等の活用イメージとして考えられること

考えられる跡地等を活用したまちづくりのイメージパターンが以下のとおりとなります。

図表 別添5-7 活用イメージ図1



こちらは、次世代モビリティを活用した跡地活用のイメージとなります。

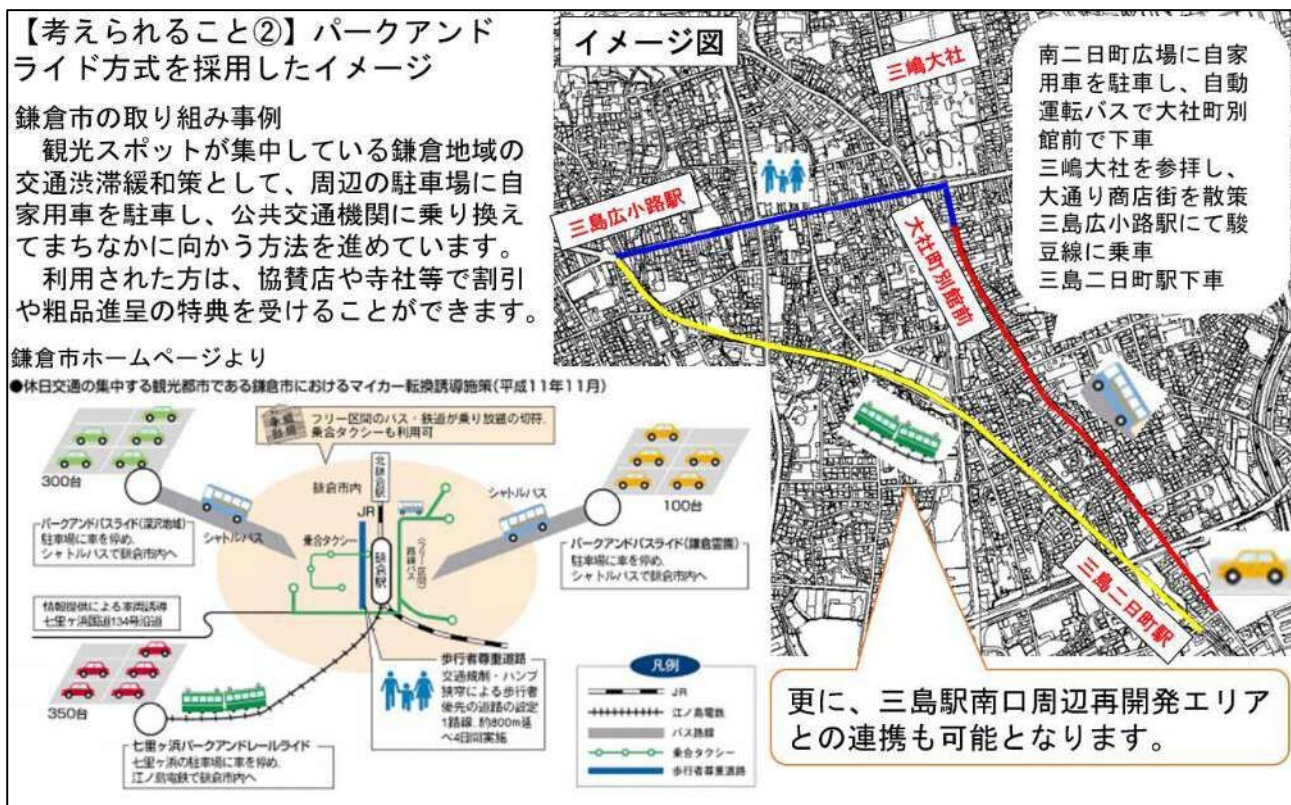
南二日町広場に新庁舎を整備し、駐車場にモビリティ・ハブ機能を設けることにより、休日は、来訪者のパークアンドライドの拠点として、自家用車を駐車していただき、まちなかへの移動は自動運転バス等を利用してもらいます。

これにより、休日における、まちなかの自動車混雑を抑制することが可能になり、ウォークアブルな空間づくりにもつながるものと考えます。

また、まちなかの跡地等には、多様な小型モビリティや次世代移動販売車の利用拠点を整備することも考えられます。

なお、現庁舎の交通利便を南二日町広場でも維持できるように、平日にはこの自動運転バスを、まちなかと南二日町で往復し、庁舎への移動手段として活用することも考えられます。

図表 別添 5-8 活用イメージ図 2



こちらは、パークアンドライド方式を採用したイメージとなります。

パークアンドライドは全国各地で行われていますが、鎌倉市では図の左側のように、パークアンドライドを利用された方に対して、協賛店や寺社等で割引や粗品進呈の特典を受ける取組みを進めています。

また、図の右側は、三島市で利用した場合のイメージとして作成したのですが、南二日町広場から大社町に自動運転バスで移動してもらい、三嶋大社参拝の後、広小路駅まで徒歩や次世代小型モビリティを使い散策して町を楽しんでいただきます。帰りは広小路駅から二日町駅に移動し、自家用車にて帰路となるイメージです。

これらに加えて、三島駅南口再開発エリアについても、伊豆箱根鉄道を利用することで、南二日町広場からのアクセスがしやすくなります。

図表 別添 5-9 活用イメージ図 3



こちらは、観光バスターミナルを採用したイメージとなります。

これまでも観光バスターミナルが必要ではないかとする意見をいただいておりますが、浜松市では、浜松駅周辺における観光バスの駐車需要に対処し、観光振興の目的として、観光バスターミナルを設けています。図の左側がその内容となります。

図の右側は、中央町別館跡地に観光バスターミナルを設けた場合のイメージとなります。

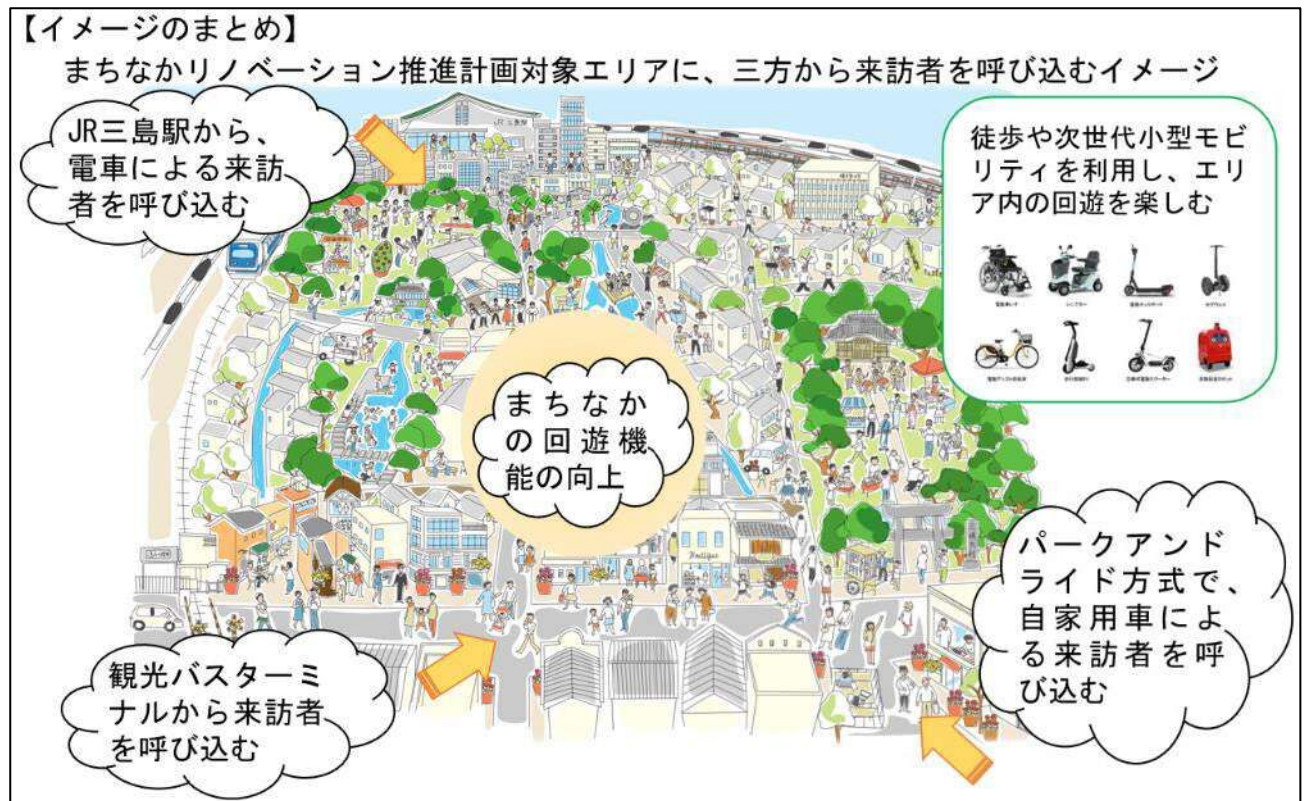
これにより、現状では、三嶋大社に駐車されている多くの観光バスが、中央町別館跡地に駐車されることで商店街への観光客の回遊が増加し、まちなかに更なる賑わいが創出されるのではないかと考えます。

また、宿泊利用も可能とすることで、滞在時間の大幅な拡大についても期待ができるのではないかと考えられます。

5 まちなかりノベーション推進計画に落とし込んだイメージ

三島駅、三島広小路駅、三嶋大社を結んだエリアおよびその周辺について、官民一体となってエリア全体のリノベーションを推進することを目的として策定した「まちなかりノベーション推進計画」に跡地等の活用イメージを落とし込んだものがこちらとなります。

図表 別添 5-11 イメージをまとめた図



このイメージでは、パークアンドライド方式による自家用車での来訪者の動線が南二日町側から生まれます。

加えて、観光バスターミナルからの来訪者の動線が生まれます。

これらに、JR 三島駅からの来訪者の動線を加えることで、三方からの人の動きが高まり、より一層の賑わいが創出されるものと考えています。

さらに、まちなかには、自家用車の侵入をできるだけ抑制し、徒歩や次世代小型モビリティによる回遊を楽しんでいただける環境を整備することで、さらなる回遊行動の増進も期待できると考えています。

まちなかは、回遊機能を向上させることで、多くの方が回遊を楽しめるようになるものと考えています。

1 液状化の検証

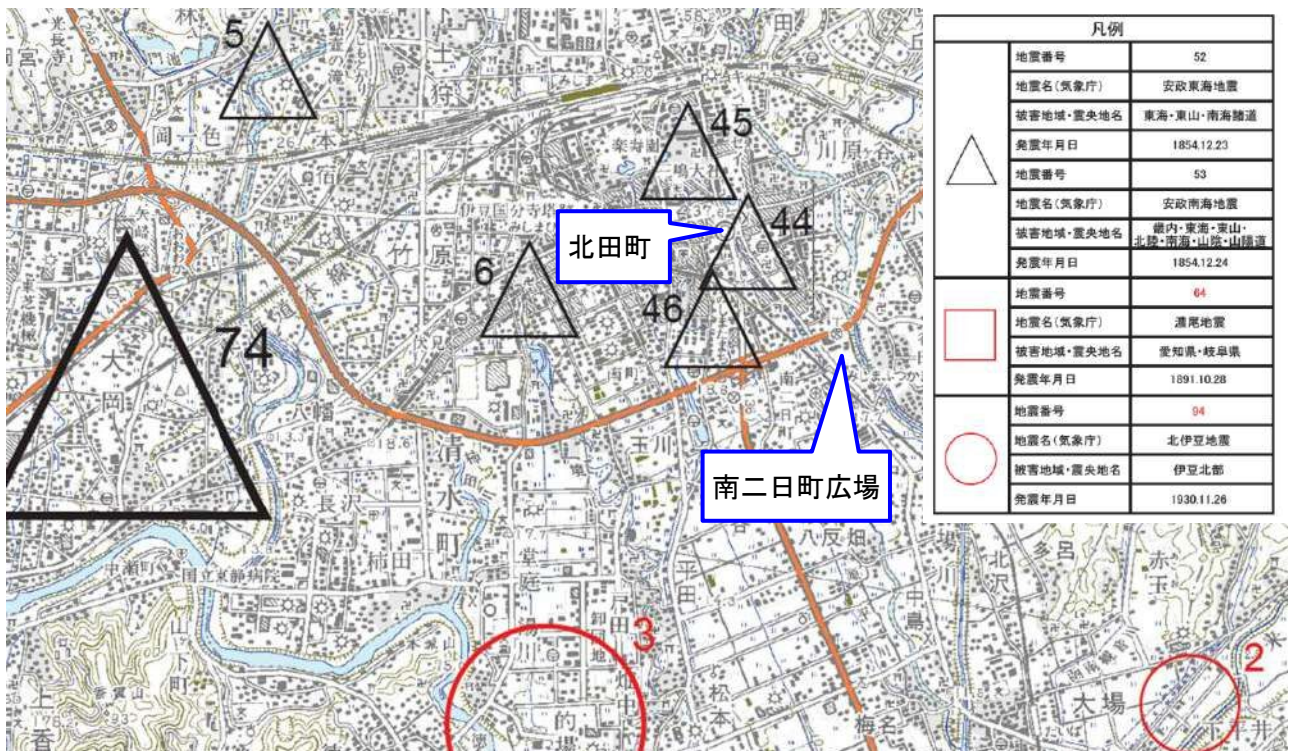
(1) 北田町（現在地）

候補地ごとの液状化に関する検証として、北田町（現在地）については、利用できる既存の地盤調査データは入手できていませんが、東京大学出版会による「日本の液状化履歴マップ 745-2008」では、周辺で1854年の安政東海地震及び、安政南海地震において液状化被害があったと掲載されております。

これを参考に、「液状化に対する建物構造の安全性」については、杭基礎を見込むことで安全性を確保し、概算事業費において考慮しています。

「液状化に対する地表面の安全性」については、過去の履歴からは、対策を要する可能性もありますが、地盤調査データが確認できず検証はできていません。

図表 別添 6-1 東京大学出版会「日本の液状化履歴マップ 745-2008」 抜粋



※上記の図は、若松加寿江(2011)「日本の液状化履歴マップ 745-2008」、東京大学出版会のデータを使用した（製品シリアル番号：JLM0421）。

上記の図は、国土地理院発行の数値地図50000（地図画像）を複製したものを使用している。

(2) 南二日町広場

南二日町広場については、既存の地盤調査データがあることから、これを基に、国が示す液状化被害の判定方法等を用いて、「液状化に対する建物構造の安全性」と「液状化に対する地表面の安全性」に分けて検証しています。

図表 別添 6-2 南二日町広場における既存の地盤調査データ 抜粋

適用式	建築基礎構造設計指針式 (2019)		
調査件名	三島市南二日町地内		
調査住所	北緯:35度6分42秒 東経:138度55分38秒		
調査位置	Bor. 1		
ボーリング名	KBM+0.25(m)		
地下水位	GI-2.70(m)		
液化化指数PI(加速度)	7.379 (3.500m/s ²)	最大水平変位Dcy	0.037(m)
非液化化層厚H1	5.812(m)	宅地の液化化被害判定	HI-Dcy法: Aランク HI-PI法: Aランク
低減係数	0.015	マグニチュード	7.500
計算対象範囲	地下水位以深で、FC≤35% FC>35%かつ(粘土分含有率≤10%またはIP≤15)		

「液化化に対する建物構造の安全性」については、20mまでの深さにおける地盤の状況 (PL値) から、建物構造への影響を検証しました。

既存の地盤調査データから、PL値は7.379となるため、国が示す液化化被害の判定方法では、建物基礎構造物に影響を及ぼす地中内部での「液化化による被害の可能性がある」となりますが、地中内部での液化化については、北田町 (現在地) と同様に、杭基礎を見込むことで安全性を確保し、概算事業費において考慮しています。

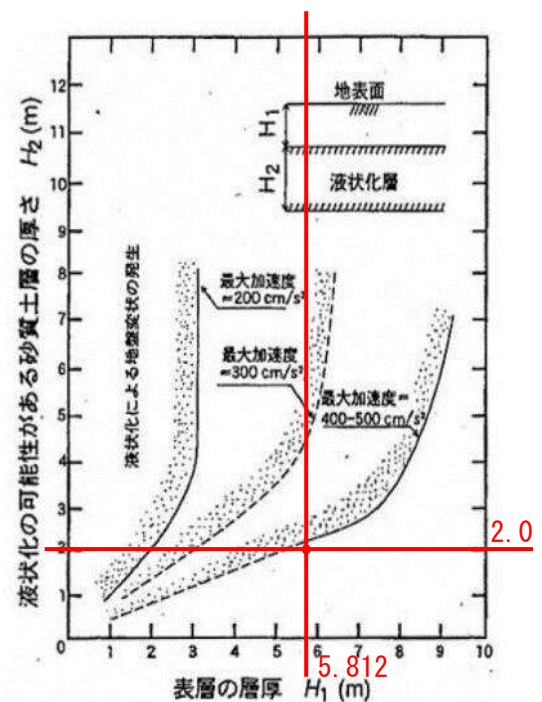
図表 別添 6-3 PL 値と液化化により基礎構造物に影響を及ぼす地中内部での影響の関係

$P_L=0$	液化化による被害発生の可能性はない
$0 < P_L \leq 5$	液化化による被害発生の可能性は低い
$5 < P_L \leq 15$	液化化による被害発生の可能性がある
$15 < P_L$	液化化による被害発生の可能性が高い

「液化化に対する地表面の安全性」については、国土交通省都市局都市安全課市街地液化化対策推進ガイドランスの例示による地表変位量 (Dcy) による検証及び、内閣府中央防災会議専門調査会で示されている資料を基にした検証を行いました。

地表変位量 (Dcy) については、国土交通省では、10cmを目安として資料に示していますが、図表 別添6-2によれば、3cm7mmとなっており、目標値を下回ることが確認できます。

また、内閣府中央防災会議専門調査会では、液化化しないとされる地層 (非液化化層) と、液化化の可能性がある砂質土層 (液化化層) の関係性から、地表面における液化化被害を検証する資料を示しており、これによれば、大規模地震相当とする加速度350ガルにおいて、液化化被害の可能性が低いことを確認できます。



図表 別添 6-4 内閣府中央防災会議専門調査会資料

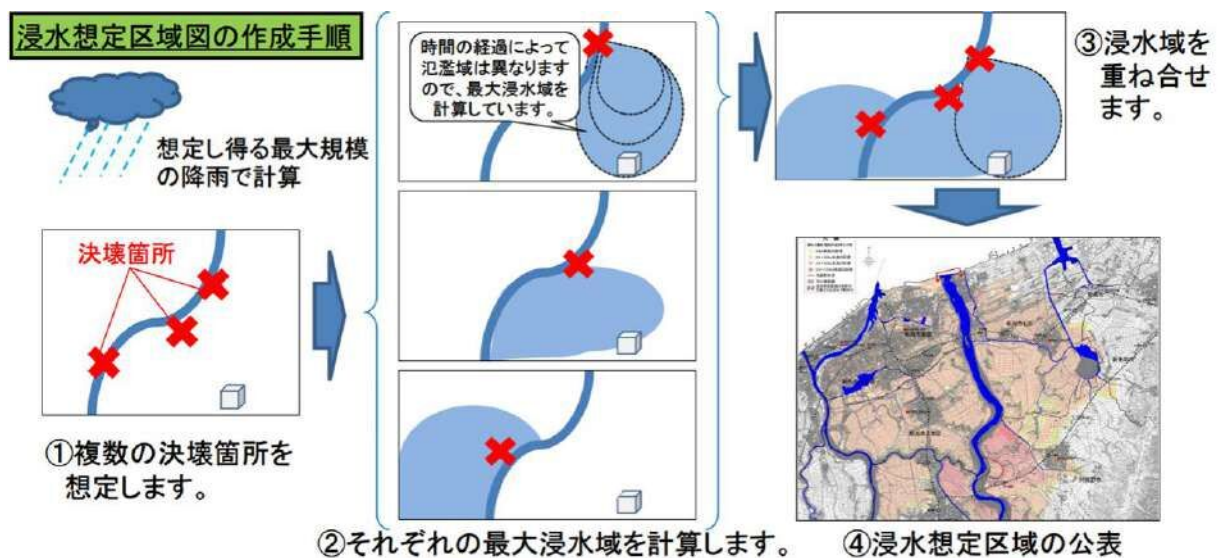
2 洪水浸水の検証

(1) 想定最大規模の洪水浸水想定区域図とは

平成27年度に改正された水防法では、市町村に対し、想定最大規模の洪水浸水想定区域図を基に、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ています。

国土交通省では、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を設定するとしており、複数の堤防が決壊するものとして、それぞれの地点で決壊した場合の計算を個々に行い、それらの結果を重ねあわせて洪水浸水想定区域図を作成するとしています。

南二日町広場での新庁舎整備においては、このことを踏まえ、敷地の一部をかさ上げし、国道1号に直接出入りができる配慮をしています。



国土交通省 HP より

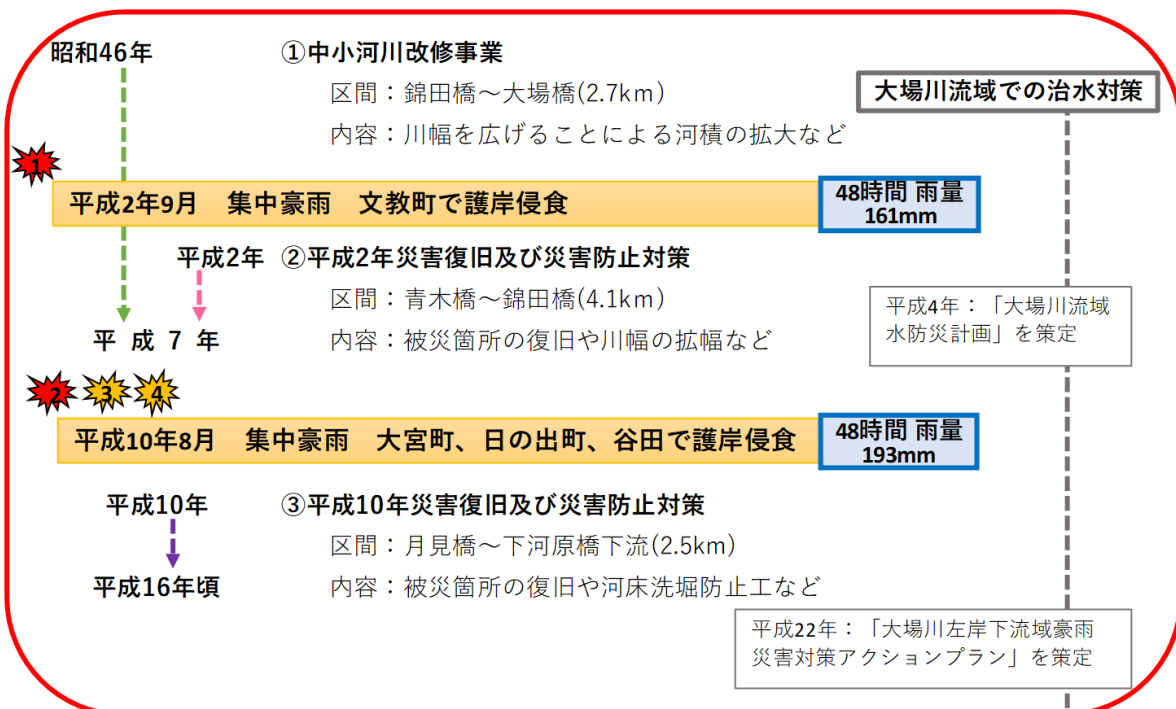
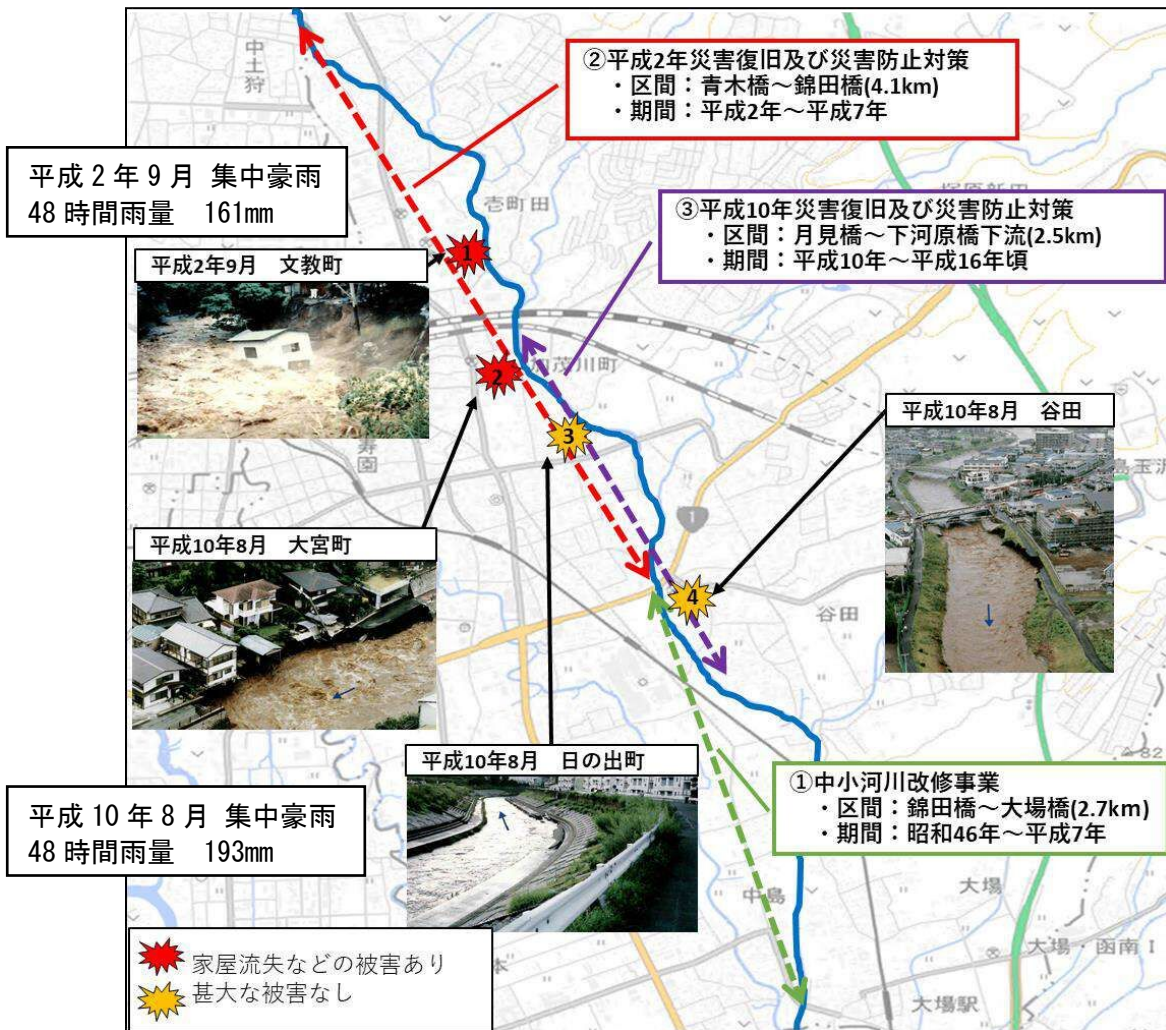
(2) 大場川の被害について

大場川は、昭和33年の狩野川台風などの浸水被害を踏まえ、昭和46年から下流部の川幅の拡幅などの河川改修事業が実施されておりましたが、平成2年9月に発生した集中豪雨によって、文教町付近の護岸が侵食され、家屋が流出するといった被害が発生したことから、平成2年より、被災箇所の復旧や上流部の川幅の拡幅などの河川改修が行われました。

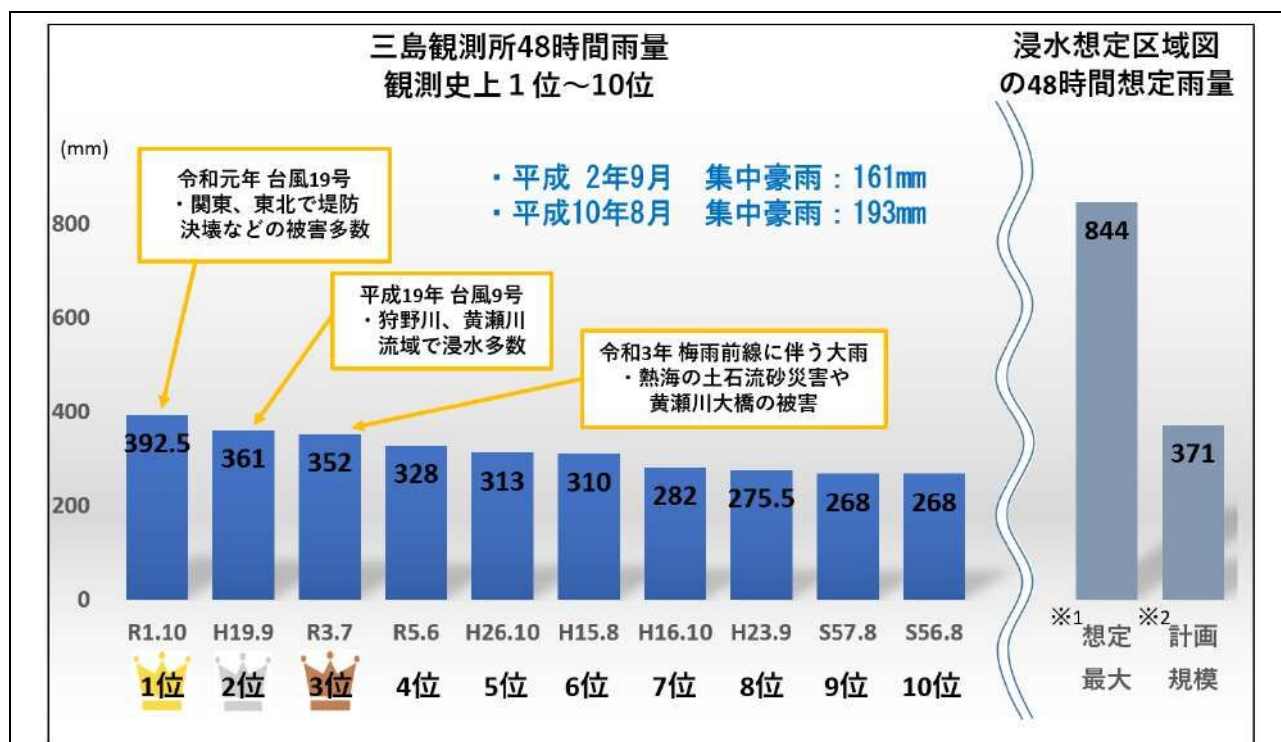
しかし、平成10年8月に発生した集中豪雨の際に、大宮町、日の出町、谷田の3ヵ所で再度、護岸の侵食が発生し、特に大宮町では車庫や自動車が流失する被害が発生しました。

静岡県ではこれら2度にわたる被害を受け、「大場川災害復旧工法検討委員会」を設立し、原因分析や対策工法などが検討され、被災箇所の復旧や中流部の河床洗堀防止工などの更なる改修工事を実施しており、これにより、平成10年以降、大雨による護岸の侵食などの大きな被害は発生していません。

図表 別添 6-5 大場川の護岸侵食等の被害と改修区間図



図表 別添 6-6 「三島観測所の実績雨量」と「浸水想定区域図の想定雨量」



グラフは気象庁のデータ(昭和51年～令和6年)に基づき作成しています。

※1 俗に言う1,000年に1度程度の確率(年超過降雨確率1/1,000以下)で発生する降雨のことで、避難方法の周知やハザードマップ策定の際に用いる雨量です。南二日町広場は浸水区域内となります。

※2 俗に言う50年に1度程度の確率(年超過降雨確率1/50以下)で発生する降雨のことで、河川改修や洪水対策の計画策定の際に用いる雨量です。南二日町広場は浸水区域外となります。

こちらは東本町にある「三島観測所の実績雨量」と洪水「浸水想定区域図の想定雨量」のグラフとなります。

令和元年の台風19号による雨量は(392.5mm)となり、被害をもたらした平成10年8月の集中豪雨による雨量(193mm)の2倍相当でしたが、大場川は静岡県による災害防止対策などにより、その後、護岸の浸食といった被害は発生していません。

なお、水防法の規定により、避難の方法等を定める趣旨で想定した、南二日町広場における想定し得る最大規模の降雨量は、48時間で844mmとなっており、その規模は、令和元年の台風19号による雨量の2倍以上のとなります。

	用語	解説
あ 行	ウェルビーイング	「身体的、精神的、社会的に良好で満たされた状態」を指し「幸せ」とも訳されます。この幸せとは「友達と遊んで楽しかった」とか「さっき見た映画が面白かった」とかのような刹那的な感情ではなく、心や体の健康や安心などより広い意味でとらえる長期的なスパンの幸せを指します。
	ウェルネスオフィス	建物の設備や IT を利用して、従業員の健康に配慮し快適な空間を提供するオフィス環境のことです。
か 行	起債	地方公共団体が財政上必要とする資金を外部から調達することによって負担する債務のことを地方債といい、その地方債を起こすことを起債といいます。
	基本計画	基本構想で定めた方針などを基に、設計に必要な庁舎機能や配置などの与条件を設定するものです。
	基本構想	現状を把握し、新庁舎の骨格となる基本的な理念・方針などを設定するものです。
	基本設計	基本計画で定めた機能や配置などの与条件を基に、具体的なデザイン・レイアウト等を設計することです。
	建蔽率	敷地面積に対する建物面積（建物を真上から見た時の面積）の割合を言います。建物を建てる土地に、どのくらいの広さの建物が建てられるかの数値となります。
	公共建築物個別施設計画	公共施設等総合管理計画に基づき、施設ごとに対策内容（現状維持、集約化・複合化、廃止等）及び改修・建替え等の実施時期を具体的に定めたものです。
	公共施設等総合管理計画	ファシリティマネジメントの観点を踏まえ、公共施設の全体像を明らかにするとともに、長期的な視点を持って、公共施設を総合的かつ計画的に管理するための計画です。
	構造体耐久性調査	建物を長寿命化・建替え・リニューアルする上で、構造体（基礎や壁など）の状況からその改修が妥当か判断するために建物自体の劣化度や強度を調べる調査のことをいいます。
さ 行	コンクリート中性化	アルカリ性の性質を持つコンクリートが二酸化炭素や水分の影響で、中性に変化することをいいます。コンクリートの中性化は表面から内部に向かって徐々に進行していき、内部にある鉄筋に到達すると、鉄筋は酸化してさび、最悪の場合さびによりコンクリートが破壊されることがあります。
	災害レジリエンス	災害時の困難な状況下でも基本的な機能などを保持し、災害に対し抵抗できる強い芯を持ち、しなやかに回復できるシステムや社会の力のことです。
	サウンディング型市場調査	民間事業者との公募による「対話」を通して事業者や市場の動向を調査することをいいます。対話型市場調査とも言います。行政側は

		事業の実現可能性や、民間事業者が参入しやすい条件、事業者目線のアイデア等を把握でき、また民間事業者側は行政の考え方を事前に確認できるほか、事業者としての考え方を直接伝えることができます。
	サテライト市役所	DX 技術を活用して出先施設が庁舎機能の一部を補完するもので、例えば、最先端のデジタル技術を駆使することで、庁舎に来ることなく手続きや相談が行える体制として、文化プラザや公民館等の出先施設を DX 技術によりネットワークで繋ぎ、最寄りの施設から様々な手続きを可能とさせる仕組みを指します。
	事業スキーム	事業計画のことでありますが、単なる計画とは異なり、継続的かつ具体的な内容を含んだ計画を指します。
	次世代モビリティ	新しい交通手段や交通システムのことで、AI を活用した自動運転技術などの最先端技術を取り入れて進化した移動手段（モビリティ）をいいます。
	実施設計	基本設計で作成したレイアウトなどを基に、実際に工事を行う為の詳細な設計をすることです。
	シティプロモーション	地域の認知度を上げるため、観光客や地域住民に魅力を再発見してもらう活動のことです。
	スケルトン・インフィル	スケルトン（構造躯体）とインフィル（設備・内装）を分けて建築する方法のことです。分離することにより、耐久性と可変性が得られます。
た 行	第 5 次三島市総合計画	まちづくりの総合的な計画として、市の計画のなかでも最上位に位置づけられ、総合的、計画的な行政運営を進めていく上で本市のまちづくりの指針となるものです。令和 3～12 年度の間の計画となります。
	チーム型テーブル	1 人に 1 つのデスクを用意するのではなく、1 つのチームで 1 つのテーブルを使うレイアウトです。
	超スマート社会 (Society5.0)	必要なもの・サービスを、必要な人に、必要な時に、必要なだけ提供し、社会の様々なニーズにきめ細やかに対応でき、あらゆる人が質の高いサービスを受けられ、年齢、性別、地域、言語といった様々な制約を乗り越え、生き活きと快適に暮らすことのできる社会のことです。
	デジタルデバイド	情報通信技術（IT、特にインターネット）の恩恵を受けることのできる人とできない人の間に生じる格差のことを指し、通常、「情報格差」と訳されます。
な 行	認証プリントシステム	ユーザーを認証した上でプリント（印刷）を実行する機能のことです。IC カードや暗証番号などを使い、ユーザー認証することで印刷物の取り間違いや放置による情報漏洩を防ぎます。
は 行	パークアンドライド	郊外や都心周辺部のバスターミナルや駅周辺などに駐車場を整備し、マイカーからバスや電車への乗り継ぎを図るシステムのことで

		す。
	パーソントリップ調査	パーソントリップ調査は、都市における人の移動に着目した調査です。調査は、世帯や個人属性に関する情報と1日の移動をセットで尋ねることで、「どのような人が、どのような目的で、どこからどこへ、どのような時間帯に、どのような交通手段で」移動しているかを把握することができます。
	パブリック・コメント	行政機関が政令や省令等を定めようとする際、広く一般から意見を募る制度のことです。意見公募とも言います。
	ファシリティマネジメント (FM)	企業・団体等が組織活動のために、施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動のことです。ファシリティ（土地、建物、構築物、設備等）すべてを経営にとって最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有し、賃借し、使用し、運営し、維持するための総合的な経営活動を意味します。自治体におけるファシリティマネジメントとは、提供すべき行政サービスの質を確保しつつ、公共施設について、修繕・更新の他、施設の転用、集約化、長寿命化等の手法を使って、財政的に持続可能かつ安全に維持・管理するための方法を考える取り組みです。
	フリーアドレス	フリーアドレスとは、オフィスの中で固定席を持たずに、ノートパソコンなどを活用して自分の好きな席で働くワークスタイルのことです。
や 行	ユニバーサルデザイン	障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいように都市や生活環境を整備するという考え方のことです。
	容積率	容積率は敷地面積に対する延べ床面積（建物のすべての階の床面積を合計した面積）の割合を指します。その敷地に建てられる最大の延べ床面積の数値となります。
	用途地域	都市計画法により、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、近隣商業地域や、第一種住居地域など13種類があります。用途地域によって建蔽率や容積率が異なります。
わ 行	ワークショップ	参加者の主体性を重視した体験型の講座、グループ学習、研究集会などを指します。
	ワンストップサービス	各種行政手続案内、受け付け、交付などのサービスを1カ所あるいは1回の手続きで提供することを指します。
B	BPR (Business Process Re-engineering)	業務本来の目的に向かって既存の組織や制度を抜本的に見直し、プロセスの視点で、職務、業務フロー、管理機構、情報システムをデザインしなおすことをいいます。
C	CM 業務 (Construction Management 業務)	設計・発注・施工の各段階において、必要となる設計内容の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、法令遵守など、各種マネジメントを行う業務のことをいいます。専門知識を持ったコンストラクションマネージャー (CMR) が、技術的な中立性を保ちつつ、発注者の側に立って業務を行います。
D	DX	デジタル技術やデータを活用し、利用者目線に立ってサービスを利

	(Digital Transformation)	用しやすくしながら、更に業務効率の向上につながるものをいいます。自治体の場合、行政手続のデジタル化や行政内部のデータ連携などを通じて、住民の利便性向上と業務効率化を図るものです。
M	MaaS(マース) (Mobility as a Service)	地域住民や旅行者一人一人の移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるものです。
P	PFI-LCC (PFI-Life Cycle Cost)	PFI 手法で行った場合の事業費を指します。計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストが含まれます。
P	PPP/PFI 事業 (Public Private Partnership/Private Finance Initiative)	行政と民間組織が連携し、それぞれの強みを活かすことによって、より効率的で有効な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図る取組みを PPP といいます。この代表的な手法のひとつとして、公共施設の設計、施工、維持管理、運営などに民間の資金やノウハウを活用し、より効率的な公共サービスを提供することを目的とした PFI 手法があります。
P	PSC (Public Sector Comparator)	公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値のことです。提案された PFI 事業が従来型の公共事業に比べ、VFM が得られるかの評価を行う際に使用されます。
R	RPA (Robotic Process Automation)	人が定期的にパソコンで操作する業務、いわゆる定形業務をソフトウェアのロボットが代替えて自動的に行うことをいいます。従来のシステムやアプリケーションでは行き届かなかった業務も効率化でき、大きな業務時間削減効果を得られる可能性が期待できます。
Z	ZEB(ゼブ) (Net Zero Energy Building)	快適な室内環境を実現しながら建物が完成した後のエネルギー消費量を、省エネや再生可能エネルギー(太陽光、風力、地熱など)を使って削減し、限りなく「ゼロ」を目指した建物のことをいいます。