

# 第 1 回 新庁舎整備検討委員会 議事録

## 1 開催日時

令和 5 年 1 月 30 日 午後 2 時 00 分から

## 2 開催場所

三島市役所本館第 1 会議室

## 3 出席者の氏名

### (1) 委員

池田委員、石渡委員、前島委員、中村委員、三宅委員、杉本委員、山田委員、足立委員（欠席者：蓼沼委員、石川委員）

### (2) 事務局職員

鈴木財政経営部長

（公共財産保全課）

田中課長、細木副技監、佐野課長補佐、大嶽技術主幹、秋山主任技師、宮澤技術主査、菅原技師、野津技師

## 4 会議の公開・非公開

公開

## 5 傍聴人

0 人

## 6 委員会の内容

### (1) 開会

事務局から検討委員会の設立趣旨・目的について説明

### (2) 委員長及び副委員長の選出

池田委員を委員長に、蓼沼委員を副委員長に選出

### (3) 議題

ア 新庁舎整備の背景について

イ これまでの検討経過について

議題ア、イをまとめて事務局が説明

<質疑応答>

委員	<p>計画的な建設基金の積立を実施して行くとの記載があるが、それだけを見ると初期投資は市が行うと想定できるが、PFI方式の導入を検討するとの記載もある。PFI方式では初期投資を民間が行うと思うが、前提条件はどうなっているのか？</p> <p>また、レストラン等の利便性施設を複合化するとの記載があるが、これはPFI方式の導入を前提としているのか？</p>
事務局	<p>事業手法については、様々な事業手法を検討し選定していきたいと考えている。</p> <p>PPP/PFI手法の導入については、事業費の総額が10億円以上となるものは、導入検討する必要があるため、先行してサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者の目線からPFI方式の導入の可能性があるのか確認している。</p> <p>庁舎単体でのPFI方式の導入は採算が取れないため、複合施設を導入することでPFI方式の導入の可能性が見えてくるが、現在は、民間事業者が参入しにくい状況であると考えており、その実情を考慮したうえで事業手法を選定していきたいと考えている。</p> <p>また、現在、令和3年度に新庁舎整備を行った市町74団体に対し、採用した事業手法の確認をしている。</p>
委員	<p>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。PFI方式を導入するために、施設を複合化させるという考えは本末転倒ではないかと思うが？</p>
事務局	<p>PFI方式の導入を前提としているわけではなく、従来型手法とPFI方式のどちらでもいけるように準備をしている。</p>
委員	<p>明治大学大学院理工学研究科と庁舎などの跡地の有効活用について調査・研究を行ったとあるが、ここでいう跡地とは何処を言っているのか？</p>
事務局	<p>新庁舎の建設地が現在地となった場合は、中央町別館、大社町別館、社会福祉会館、市営駐車場を想定しており、新庁舎の建設地が南二日町となった場合は、本庁舎、中央町別館、大社町別館、社会福祉会館、市営駐車場を想定している。</p>
委員	<p>跡地の有効活用は、どういう事業手法を想定しているのか？</p>
事務局	<p>PFI方式を含めた民間事業者が行う事業を想定している。検討にあたっては、跡地単体ではなく、それぞれの跡地を関連付けて、回遊性・まちなかの賑わいに繋がる仕組みを提案してもらっている。</p>
委員	<p>市民アンケートは対象者を市内在住者で年齢階層毎に無作為に抽出したとあるが、住まいは分散しているのか？</p>
事務局	<p>三島市内は旧市内、北上地区、錦田地区及び中郷地区の4つの地区に分類されるが、回答者の住まいはバランス良く分散している。</p>
委員	<p>そういう意味では、色々な地域からの意見が集約されているとの認識で良いか？</p>
事務局	<p>良い。</p>
委員	<p>サウンディング型市場調査では民間事業者13社が参加したと説明があったが、参加者はCM(コンストラクション・マネジメント)を担う事業者が多いのか？</p>

事務局	CMを担う事業者も参加していた。当該事業者からはDB(設計施工一括方式)及びECI方式ではCMを多用しているとの意見があった。
-----	---

ウ 基本構想策定の検討体制について

エ 新庁舎整備の基本方針について

議題ウ、エをまとめて事務局が説明

<質疑応答>

委員	南二日町広場に新庁舎を建設する場合、広場はどのようなのか？他へ移設するのか？
事務局	南二日町広場は敷地面積が約34,000㎡あるが、新庁舎を建設する場合、敷地の全部を使用するのか、一部を使用するかはまだ分からない。 仮に全面を使用した場合、広場の移設は必要と考えている。 公共施設保全計画では長伏プールの廃止後の跡地については、長伏公園、長伏グラウンドを含めて、Park-PFIなどの民間活力を活用していくとしていることから、南二日町広場の移設についても併せて検討していきたいと考えている。
委員	南二日町広場に新庁舎を建設する場合、都市計画の位置付けはなされているのか？
事務局	南二日町広場は北田町(現在地)と同様に立地適正化計画では「都市機能誘導区域」に指定されている。
委員	南二日町広場では洪水浸水想定区域に含まれているが、災害時での対応はどう考えているのか？
事務局	洪水浸水想定区域は計画規模と想定最大規模に区分され、計画規模は100年に1度、想定最大規模は1000年に1度浸水すると言われている。南二日町広場は、計画規模は区域外だが、想定最大規模は区域内となっている。 洪水浸水想定区域には建築の制限はないが、庁舎施設という性質上、その対策は必要と考えている。具体的には、マウンドアップ(土地の嵩上げ)を行い、その対策費用に約6億円を見込んでいる。
委員	資料の10頁の検討体制について、検討委員会、市民ワークショップ及び庁内検討委員会の3本柱で、基本構想の検討を行うと理解している。 基本構想を作成には、検討委員会、市民ワークショップ、その他にも市民会議、議会などの意見を参考に思うかと思うが、基本構想の策定に際しては、検討委員会はどういう手続きを行うのか、また、どういう位置付けになるのか？
事務局	検討委員会から市に対しての答申は考えていない。団体の代表者、専門家としての意見を頂き、頂いた意見を市の中で検討し、基本構想に反映していきたいと考えている。
委員	所掌事項を1つ1つ検討することが重要だと思うが？
事務局	所掌事項を1つ1つ詰めていきたいと考えているが、意見がまとまらなくても仕方ないと考えている。これらの意見を加味しながら、基本構想を策定していきたいと考えている。
委員	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、窓口で足を運ぶ方は少なからずいると考えている。

	現在候補地に挙がっている北田町及び南二日町広場について、交通弱者に対する検討をしているのか？
事務局	<p>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る。</p> <p>北田町及び南二日町広場は駅から近く、幹線道路にも接しているため交通の便は問題ないと考えている。</p> <p>また、市民アンケートでは来庁者の約7割が自家用車で市役所を訪れるとの回答があったため、駐車場の確保が必要と考えている。</p> <p>その他にも、ご自身が運転できない方の対応として、路線バスなどの交通網の再整備、サテライト市役所(公民館などの最寄りの施設と市役所をネットワークで繋ぎ、相談・各種手続きができる仕組み)の検討が必要と考えている。</p>

#### オ 新庁舎の規模について

#### カ 新庁舎整備候補地について

議題オ、カをまとめて事務局が説明

委員	新庁舎の使用年数はどの程度を考えているのか。
事務局	新庁舎は三島市公共建築物長寿命化指針の施設種別でいう長寿命化施設に該当するため80年使用する予定である。
委員	説明があった新庁舎の想定規模(13,234㎡)でも北田町に建設は可能なのか？
事務局	北田町の敷地面積は約7,000㎡で容積率が200%なので約14,000㎡までは建設可能である。建築基準法では、駐車場などの一部は床面積に算定されないため、庁舎機能は足りると考えている。ただし、大規模民間施設を複合化するのは、床面積の余白が少ないため難しいと考えている。
委員	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と思うが、現在地と比べて、どの程度駐車場台数が確保できるのか？
事務局	新庁舎整備における駐車場台数は、222台から289台で検討すると説明したが、現在地では平置きで170台から190台しか取れないため、市営駐車場の使用や立体駐車場を建築する必要があり、南二日町よりコストがかかると考えている。また、南二日町は平置きで検討台数を確保できると考えている。
委員	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と思う。
委員	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が、その点はどのように考えているのか？
事務局	現在、庁舎は分散されているため、トイレなどの共用スペースをまとめることができる。その他にも、ペーパーレス化を進めることで、対応できると考えている。
委員	供用開始までに、ペーパーレス化を進めていくとの方針で良いか？

事務局	ペーパーレス化は行政改革の取組みであり、供用開始までには実現できると考えている。
委員	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と思うが、その辺はどう考えているのか？
事務局	立体駐車場などを考慮したランニングコストについてはまだ算定していないため、今後、検討する。
委員	南口の再開発との連携について、どう考えているのか？
事務局	中央町別館などの跡地には、南口に訪れた人が街なかを回遊する仕組みを構築し、街なかの賑わいを創出したいと考えている。なお、庁舎の跡地は、まちなかりノベーション計画の三島駅、広小路駅及び三嶋大社を結んだ対象エリア若しくは隣接地域にあるため、当該計画との整合性を図りたいと考えている。 また、新庁舎の建設場所については、市全体として、税収確保、市民の利便性などの観点からも検討を進めていきたいと考えている。

#### (4) その他

事務局から今後のスケジュールの説明、第1回市民ワークショップの開催報告

委員	事業手法がPFIになったら、スケジュールは変わっていくことになるのか？
事務局	現在、PPP/PFI手法の導入検討を行っている。その結果、PFI事業を導入することとなった場合はスケジュールを見直すことになるが、庁舎の老朽化などの問題点から供用開始年(令和13年)以降への変更は考えていない。
委員	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と思う。

#### (5) 閉 会