

## 第2回 新庁舎整備検討委員会 議事録

### 1 開催日時

令和5年3月29日 午後1時30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、蓼沼委員、石川委員、石渡委員、中村委員、三宅委員、山田委員、足立委員（欠席者：前島委員、杉本委員）

#### (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、石井技術主査

### 4 会議の公開・非公開

公開

### 5 傍聴人

1人

### 6 委員会の内容

#### (1) 開会

#### (2) 報告

事務局から第2回市民ワークショップの開催報告

<質疑応答>

委員	市民ワークショップ参加者の構成を教えてください。
事務局	市民ワークショップは、各地区自治会連合会及び関係団体からの推薦、高校生、大学生など10代から70代までの幅広い年齢層の計32名で構成している。男女別の比率につきましては、後日、集計して報告する。
委員	市民ワークショップをワールドカフェ方式で行ったとのことだが、ラウンド1、ラウンド2、ラウンド3、全体共有はどのようなテーマで行ったのか？
事務局	第1回の市民ワークショップのテーマである「三島のまちでどのようなことがしたいか。どのような場所があると良いか」(テーマ①)及び「テーマ①を踏まえ、市庁舎でしたいこと、あったら良いスペース・機能は何か」についてワールドカフェ方式を行った。第1回の市民ワークショップで、先ほどのテーマについて話し合ってもらったのがラウンド1、第2回の市民ワークショップで他グループの検討内容を聞き、意見交換をしたのがラウンド2、ラウンド2を踏まえて自グループで他グループの検討内容を共有したのがラウンド3、それらを踏まえ理想とする庁舎像について、自分たちが気付かなかった点を話し合い、意見をまとめ全体発表したのが全体共有である。
委員	今は環境の時代と言われていて、庁舎を考えるうえでZEBや脱炭素についてどういう取り組みを行うかが重要である。それに合わせて、市民はどのように三島の自然環境をこの庁舎に取り入れたいかについて、ワークショップを通じて話を引き出すことはよくある手法だと思うが、環境についての視点をどのように市民の意見を拾っていくのか、その点について教えてください。
事務局	市民ワークショップでは、庁舎に対して、また、三島に対してどのように考えているか皆さんの意見を引き出したいと考えている。環境に絞ったテーマでは話し合っていないが、出てくるキーワードには環境、防災といった観点のものはある。具体的な環境に対する意見は、現在のところ出てきていない。
委員	環境という要素は外せないと思うので、今後の方向性の中で加味して頂きたい。
事務局	明治大学大学院の学生が作成した建築模型は今も見学できるか？
委員	建築模型は2月に生涯学習センターで展示していたが、現在は明治大学大学院に返却している。建築模型の写真があるので次回の委員会でお示しする。

(3) 議題

ア 配置計画及び概算事業費について

イ PPP/PFI 事業手法の導入検討について

議題ア、イをまとめて事務局が説明

<質疑応答>

委員	議題1で配置計画を示しているが、庁舎を現在地に建てる場合の工期と南二日町広場に建てる場合の工期はどの程度見込んでいるのか？
事務局	工期については、北田町の場合は別々に建物を作り、その間に引越をする必要があるため、正確な日数は算定しないが、工事期間とし

	ては2年から3年は掛かると想定している。南二日町広場の場合は、1棟だけなので、2年は掛からないだろうと想定している。
委員	北田町の配置計画について、前提条件として仮設庁舎が必要としているが、仮設庁舎を建てる場所として何処を想定しているのか？
事務局	仮設庁舎を別敷地に建てることは市民サービスに支障をきたすので、できるだけ仮設庁舎は同一敷地に設ける方が良いと考えている。なお、現状でも駐車場スペースなどが手狭となっているので、更に悪化するものにとらえている。
委員	北田町で庁舎を建てる場合は2年から3年掛かるとのことだが、工事中の駐車台数どれぐらいを想定しているか？
事務局	具体的な数字は算定していないが、正面玄関側の駐車スペースはほぼ使用できなくなると考えている。敷地内の駐車スペースだけでなく、周辺の民間駐車場などを借り上げて市役所の駐車場として使用することも必要と考えている。
委員	配置計画6パターンについてLCCはPFI導入検討の際に検討されているかと思うが、LCC <sub>2</sub> などの概算は算定しているのか？
事務局	庁舎整備地が決定し、次の基本計画の段階で算定しようと考えている。
委員	LCC <sub>2</sub> は現在地で建てる場合と南二日町広場で建てる場合とで違うと思うので、整備地を決める前に概算だけでも揃えていた方が良いと思う。
委員	現在の庁舎を建替えるということで、交通に対する影響も非常に大きいものがあると思う。南二日町広場に建設した場合、現在地に建設した場合、工事中などの交通に関するシミュレーションは行っているのか？
事務局	工事中の交通のシミュレーションは現在のところ考えていないが、状況により必要ではないかと判断した場合は、検討する。新庁舎整備後の街中の回遊性シミュレーションは行う。
委員	市街地の開発が非常に重要かと思うので、そうした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、仮設庁舎を建てて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良いと思う。
委員	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と思うが、そのあたりはどう考えているのか？
事務局	配置計画を作成する際に、建築基準法の日影の検証は行っており、いずれの配置計画も建築基準法に適合している。
委員	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考えている。
委員	建物が高層となることがデメリットになるとの記載があるが、もう少し詳しく説明して欲しい。
事務局	市民の方が庁舎を利用する時に、複数の窓口に向かうケースが多くエレベータや階段による縦移動があると市民にとっては不便であり、それがデメリットになると考えている。移動はなるべく縦移動とならないように、同一フロアに窓口をまとめた方が、市民が利用し易いのではないかと考えている。
委員	南二日町広場の配置計画で借地料が掛かるとの記載があるが、どうということか？
事務局	南二日町広場の西側に借地の部分があり、年間約1,800万円の借地料が掛かっている。土地所有者の意向として、借地の継続を希望す

	る旨や、条件によって土地交換に応じる旨を確認している。以前は敷地南側にも借地があったが、現在は三島市土地開発公社が広場用地としてその土地を購入しており、将来は三島市が買戻す予定である。また、南二日町広場の南側で庁舎を整備する場合、借地部分を敷地から外すことが可能と考えているので、借地料は見込んでいない。
委員	現在地で建替える場合の駐車場は立体駐車場で別棟とのことだが、それを建物に取込むということは想定しないのか？
事務局	配置計画②では、駐車場の一部を建物に取込む計画となっている。ただし、1階、2階を駐車スペースや通路で取られてしまうのは庁舎機能として効果的ではないと考えている。
委員	新庁舎整備はPPP手法のどの手法が適切と考えているのか？
事務局	北田町の場合は工事中も現庁舎を使用しながら工事を行うので、高度な技術が必要と考えている。この場合、DB方式、ECI方式が効果的と考えている。南二日町広場の場合、敷地が広く工事の難易度がそれほど高くはならないと想定しているのでどの手法も可能と考えている。
委員	庁舎施設はPFI手法の効果が得にくいとの説明があったが、駐車場を例えば土日祝日だけでも有料化し、VFMを上げる想定はしているのか？
事務局	今回示したVFM算定には、施設の利用料金収入は見込んでいないが、北田町においては駐車場に関しても需要があると考えている。

#### ウ 自治体アンケート調査について

#### エ スマート・プランニングについて

議題ウ、エをまとめて事務局が説明

#### <質疑応答>

委員	アンケート調査により、6団体が洪水浸水想定区域に庁舎を整備したとあるがその理由は？
事務局	洪水浸水想定区域は津波災害特別警戒区域や土砂災害特別警戒区域などのように建築制限がないため、マウンドアップ・止水板設置などの十分な浸水対策を行えば庁舎機能が維持できると判断したのではないかと考えている。国土交通省の資料でも浸水対策した庁舎の例として、高砂市と西脇市を挙げている。三島市の場合は、南二日町広場が洪水浸水想定区域内にあるが、十分な対策を行えば庁舎機能を維持できると考えている。
委員	設計者の選定にあたりプロポーザル方式を採用した自治体が44団体であったのに対し、工事業者の選定にあたりプロポーザル方式を採用した自治体が7団体となった理由は？
事務局	具体的な理由は聞いていないが、自治体の庁舎は大規模になるため設計の段階では一般競争入札などの価格競争ではなく、事業者の提案を考慮できるプロポーザル方式が適切と判断したものと考えている。一方、工事業者の選定では設計がしっかりしていれば、地元のゼネコンでも対応できる場合もあるので、そういった点を優先した結果だと考えている。
委員	洪水浸水想定区域に庁舎を整備した6団体について、土地は元々所有していたのか？新たに購入したのか？
事務局	所有関係に関しては確認していない。

委員	自治体アンケートはとても貴重で、良いタイミングで実施されたと思う。現在、どの自治体でも、特に令和3年に供用開始された自治体は脱炭素の話が出始めて、急に ZEB に対応する話となり、庁舎にどのように環境要素を取込むのかとても大変であったものと思慮している。そうした環境配慮に向けて、どのような取組みを行ったのか、それによってどの程度コストアップになったのか聞き取りはしたのか？
事務局	その点については聞いていないが、今後、そういった観点からも引き続き調査の協力は、お願いできるものと考えている。
委員	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がどう取組むのか、現在、どこの自治体でも非常に大きな問題となっている。これから庁舎を建設する三島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というの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ている。
委員	アトリエ系の設計事務所に設計をお願いした結果、建設費用が予算をオーバーして設計のやり直しをするケースがあるが、CM 業務を入れることによって費用が削減されたとか、そういうことをアンケートでは聞いているのか？
事務局	アンケートでは聞いていないが、令和3年度に実施したサウンディング型市場調査で CM 業務の実績がある事業者から実際にどれだけ事業効果があったのか聞き取りをしており、10%削減した事例があることは把握している。
委員	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だと思う。
委員	CM 業務を行っている自治体が 10 団体あり、DB 方式、ECI 方式だけでなく従来方式でも CM 業務を採用しているがその理由は？
事務局	従来方式でも CM 業務を採用するのは、技術職員を補うための手段として採用しているものと考えている。
委員	スマート・プランニングは北田町周辺で行うのか？
事務局	三島駅から国道 1 号線までの一体のエリアを想定している。現在は、現状分析を行っている。
委員	南二日町広場もエリアに入っている。現状と比較することはとても興味深い。分析は専門業者が行うのか？また、ビッグデータは具体的にどこの会社のものを使用するのか？
事務局	このレベルの検証を行うのが恐らく全国初で複雑なプログラムを組む必要があるため、専門業者が入って分析を行っている。また、使用しているビッグデータは株式会社 Agoop が持っている位置情報データを利用している。このデータはスマートフォンなどの GPS 機能を利用し、アプリケーションが起動した時の位置情報やスマートフォン使用者の属性情報をまとめたものとなっている。分析結果は次回の検討委員会でお示しする。
委員	ビッグデータは歩行者、自動車など全ての人が入っているのか？
事務局	ビッグデータには歩行者、自動車などの全ての人のデータが入っている。今回の分析は街中の回遊性について検証するため、歩行者として捉えられるデータを整理している。
委員	ビッグデータのみで検証すると極端な結果になってしまう恐れがある。ビッグデータ以外のデータは利用していないのか？

事務局	例えばパーソントリップ調査のデータや商店街マップ、駐車場マップなどのデータを利用している。
-----	---

## オ 新庁舎整備候補地の検証について

議題オを事務局が説明

委員	南二日町広場の方が PFI 方式の採用の可能性があるということだが、どのような検証をしたのか？
事務局	サウンディング型市場調査では、北田町では民間施設の複合化が難しく、一方で南二日町広場の敷地に関しては広さがあるので、余剰地を活用できる可能性があるという民間事業者の意見が多かった。
委員	「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。」とあるが、これは市の方針なのか？
事務局	市の方針である。
委員	再生可能エネルギーの導入の可能性が2つの敷地でどのように違ってくるのか？
事務局	創エネは敷地規模が大きい方が有利と考えている。例えば太陽光パネルを乗せるにしても、北田町の場合は屋上面積に限られるが、南二日町広場の場合は必然的に屋上面積が増えるので太陽光パネルを多く乗せられるのではないかと考えている。
委員	再生可能エネルギーの導入の可能性について、敷地選定の項目として加味して頂きたい。
事務局	再生可能エネルギーの導入の可能性について検証し、次回の検討委員会でその方向性を示したい。
委員	災害時の受援体制はかなり重要なことだが緊急車両の通行については敷地選定のポイントになるかと思うがどう考えているのか？
事務局	現時点で北田町及び南二日町広場ともに緊急輸送路に面しており、災害時の緊急車両の通行については、その機能を担えるものとなっている。
委員	南二日町広場に庁舎を建てた場合に駅周辺に防災的機能がなくなってしまう心配はないのか？
事務局	災害時には庁舎内に災害対策本部を設置し各方面に指示、命令を出すのが一般的である。庁舎を南二日町広場に移転した場合でも指示命令系統に影響があるとは考えていない。
委員	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。
事務局	不動産鑑定評価の項目なのでどうしてもこういう結果になってしまう。本当の意味で人が動いて街の賑わいに繋がるのかというのは、鑑定評価では表すことができないのでスマート・プランニングで検証したいと考えている。
委員	北田町周辺の方々と話をさせていただくと庁舎の移転に危機感を持っている。先ほど日影の話があったが、この辺の方々はそれに関しては、約80%の方が市役所の移転に反対しているので高層ビルになっても関係ないと思っている。三島市で一番大きい企業は市役所で、その企業が移転することに対して賛成する人はいないでしょうというのが結論として貰っている。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っているが、この辺りの

	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。
委員	災害時に南二日町広場が自衛隊の活動拠点となっているが、現状では敷地のどの部分を使用するのか？
事務局	具体的な位置は分からないが、自衛隊が活動するための一般的な広さとして中隊程度では 15,000 m <sup>2</sup> は必要になると考えている。南二日町広場は敷地面積が 34,000 m <sup>2</sup> あるので、仮に南二日町広場に庁舎を建てた場合でも残る土地で活動拠点は設けられるものと考えている。
委員	自衛隊派遣要請計画の表に炊事場と記載されているが、これは自衛隊の方が使用するものか、それとも被災者の方の炊事場なのか？
事務局	自衛隊が使用する炊事場ではないかと思う。被災者は各避難所で支援を受けて頂くことになるのではないかと考える。

(4) 閉 会