

はじめに

平成20年10月17日に、八重瀬町中村町長から八重瀬町公共施設等建設委員会(以下「本委員会」という。)へ、町庁舎の位置及び敷地の選定について諮問がありました。

これまで本委員会を第7回開催し、新庁舎の候補地の位置及び敷地の選定に関する審議を行ってきました。当初は、本町の将来のまちづくりに適応する新庁舎の候補地を6案(1案 具志頭本庁舎、2案 南部工業高等学校、3案 東風平環境改善センター、4案 伊覇土地区画整理事業・タウンセンターゾーンの公共公益施設予定地、5案 南部家畜セリ市場、及び 6案 南部総合福祉センター)で選定していましたが、6案の南部総合福祉センターについては移転予定がないことから本候補地から除外することにしました。

その後、町民の皆様から、上記の5案以外に利便性や交通アクセス等がよく支障がないと考えられる候補地を町広報誌やホームページや掲示板で募集を行いましたがい意見提案がなかったことから、本委員会では、本5案を候補地として新庁舎の位置及び敷地の選定を行い、意見を具申するため慎重に審議を重ねてまいりました。

この度、本委員会は一定の結論に達し、答申がまとまりましたので、検討経緯や内容等を報告いたします。

最後に、ご多忙の折にもかかわらず、本委員会に出席していただきました委員の皆様方に対し、深く感謝を申し上げます。

平成21年5月20日

八重瀬町公共施設等建設委員会
委員長 金城 敏光

1. 町村合併からこれまでの取り組み

国の三位一体の改革などの今後のより厳しい財政状況のもと、現在の行政サービスを将来にわたり維持するため、平成18年1月に東風平町と具志頭村が合併し、八重瀬町が誕生しました。2町村が合併した意義は、両町村がより強固な行財政基盤を築き、効率的な行財政運営を行うことにより、社会変化に対応し質の高い住民サービスを提供することでした。

新町「八重瀬町」は、町の基本計画である「新町建設計画」（平成17年3月に東風平町・具志頭村合併協議会発行）を基に、地域特性を活かした、住民が誇りや自信を持てるまちを目指し進んできました。また、身の丈にあった行財政運営を行い、自立し持続する新町をつくるためには、行政の各分野においてムダを無くし、財政の健全化を確立するため、平成18年12月に「八重瀬町集中改革プラン」を公表し、「八重瀬町行政改革大綱」に掲げた重点事項を集中的かつ着実に推進するため改革目標に向かって努力してきました。

一方、現在まで本庁舎（旧具志頭村役場）と分庁舎（旧東風平町役場）との分庁舎方式で行政サービスを続けてきましたが、本町の北部地域の住民や自己車両のない高齢者等から、本庁舎の位置や路線バスの本数などの事由から、本庁舎までの行き来に時間等がかかり不便との声があり、住民の利便性や行政サービスの効率化や庁舎の維持管理コストの面から庁舎の一本化について検討するよう意見が上がってきました。

このような状況のもと、平成18年10月の「八重瀬町行政改革推進委員会」からの「第1次八重瀬町行政改革大綱」において、本町の事務所の位置については、当分の間、旧具志頭村役場を本庁とし、旧東風平町役場を支所機能を有する分庁とする旨の協定が成されていますが、分庁方式は住民サービスの維持と収容面積などを考慮してとられた措置であることから、このことが組織や職員の分散化につながり、結果として、定員管理の適正化や事務事業の迅速・効率的執行を阻害する要因となっているとし、また、両庁舎の維持管理費が年間約4千万円に達し、その内の2分の1が東風平庁舎の賃借料であることも留意する必要があると答申されています。また、合併の最大目的はスケールメリット（規模拡大による財政効果）の実現であり、このことは、庁舎を一本化し、組織・機構の集約化を進め、すべての住民サービスが一つの窓口で可能となる「ワンストップ行政サービス」の体制を構築する必要があると答申されています。現在の厳しい財政状況下で新庁舎建設は困難であることは承知していますが、新庁舎建設について一定の方向性を見いだすことは、将来のまちづくりを展望する上で有益かつ不可欠であり、今後、関係機関に十分に検討するよう意見が付されています。

また、「八重瀬町行政事務改善委員会」において分庁舎方式の課題について話し合いを行ったところ、①窓口業務は一本化し、②合併特例債を活用して新庁舎が建設できるかどうかの検討を行うために「新庁舎建設検討委員会（仮称）」を早期に立ち上げる必要があると意見が出されています。

そこで、上記の意見等と「平成20年度八重瀬町長施政方針」による新庁舎整備の検討方針から、本町の厳しい財政状況下で合併特例債を活用し、全庁舎方式での新庁舎が整備可能かどうかの検討に着手致しました。平成20年8月には「新庁舎庁内検討委員会」を立ち上げ、新庁舎整備の必要性と可能性（規模と建設費用）について協議が行われました。

今回、学識経験者や各種団体の代表者から構成する「八重瀬町公共施設等建設委員会」で新庁舎の位置及び敷地の選定について諮問審議を行い、新庁舎の必要性、概算規模・建設費、候補地の検討指標、候補地の5案（1 案・具志頭本庁舎、2 案・県南部工業高等学校、3 案・東風平環境改善センター、4 案・伊覇土地区画整理事業地のタウンセンターゾーン内、及び 5 案・南部家畜セリ市場）の比較検討と各候補地の課題等について、まちづくりからの観点や様々な角度から慎重に検討を行い、地方自治法第4条で定めている、住民利用に最も便利で、交通の事情、他の官公署との関係等を総合的に判断し、新庁舎の位置選定を進めてきました。

2. 新庁舎整備に関する検討経緯

- 平成11年 10月 旧東風平町において、「東風平町役場の位置を定める条例」の一部改正により「伊覇土地地区画整理事業地内」へ位置決定。（新庁舎建設に向けた基金積立てや関連計画を作成）
- 平成17年 3月 「新町建設計画」において、当分の間、分庁方式で庁舎を運営することで決定。（新庁舎は白紙）
- 平成18年 1月 東風平町と具志頭村が合併し、新生「八重瀬町」が誕生。新町の庁舎については、当分の間、旧具志頭村役場を本庁舎とし、旧東風平町役場を支所機能を有する分庁とする。
- 10月 「第1次八重瀬町行政改革大綱」において新庁舎建設の是非について答申。（庁舎を一本化し組織・機構の集約化と検討に取組み、新庁舎の一定の方向性を見出す。）
- 平成19年11月 「八重瀬町行政事務改善委員会」から、窓口業務の一本化、合併特例債を活用しての新庁舎の可能性を検討する「新庁舎建設検討委員会（仮称）」設置の必要性が出された。
- 平成20年 3月 「平成20年度八重瀬町長施政方針」の中で新庁舎建設の検討が盛り込まれた。
- 7月 第1回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会」において、町関係課の課題や位置選定の候補地を選ぶ手法について協議。
- 8月 第2回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会」において、町関係課の課題や作業部会の設置依頼について協議。
- 8月 第1回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会部会」において、新庁舎の規模と可能性について協議。
- 8月 第2回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会部会」において、タウンセンター地区における公共公益施設用地取得の検討（新庁舎の可能性）について協議。
- 8月 「八重瀬町総合開発審議会」において、第1次町総合計画「基本構想」について答申（新庁舎の整備検討）。
- 10月 第3回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会部会」において、新庁舎に係る基本指標、規模面積、建設費等について協議。
- 10月 第3回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会」において、新庁舎に係る基本指標、規模面積、建設費等について協議。
- 10月 **第1回「八重瀬町公共施設等建設委員会」**において、新庁舎の必要理由、スケジュール、現状と行政改革、伊覇土地地区画整理事業の都市計画（土地利用計画）、これまでの経緯と今後の進め方について協議。（**町庁舎の位置及び敷地の選定について、中村町長から公共施設等建設委員会へ諮問。**）
- 10月 **第2回「八重瀬町公共施設等建設委員会」**において、新庁舎の基本指標、規模、建設費、財政シミュレーションについて協議。
- 11月 第4回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会」において、新庁舎候補地の選定方法について協議。
- 11月 **第3回「八重瀬町公共施設等建設委員会」**において、新庁舎の候補地選定の指標、新庁舎の候補地（6案）の長所及び短所について協議。
- 12月 町広報誌「やえせ」及び町ホームページへ掲載（第1回「八重瀬町公共施設等建設委員会」での状況報告）。
- 平成21年1月 町広報誌「やえせ」及び町ホームページへ掲載（新庁舎の候補地募集）

- 1月 第4回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、新庁舎の候補地(5案)の現場視察 並びに敷地規模及び建設コストの比較検討について確認。
- 2月 第5回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、新庁舎候補地の4指標(①行政サービスの利便性、②まちづくりとの整合性、③法適合性と敷地条件、④経済性)による比較検討について確認。
- 2月 町広報誌「やえせ」及び町ホームページへ掲載(第3回「八重瀬町公共施設等建設委員会」での状況報告)。
- 3月 第6回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、新庁舎候補地選定の4指標(①行政サービスの利便性、②まちづくりとの整合性、③法適合性と敷地条件、及び④経済性)による比較検討の集計結果について確認。
- 3月 町広報誌「やえせ」及び町ホームページへ掲載(第4回「八重瀬町公共施設等建設委員会」での状況報告)。
- 4月 第7回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、新庁舎候補地(位置及び敷地)に関する答申案及び添付書類案について確認。
- 5月 町広報誌「やえせ」及び町ホームページへ掲載(第5・6回「八重瀬町公共施設等建設委員会」での状況報告)。

3. 八重瀬町公共等建設委員会での審議内容

1) 第1回八重瀬町公共施設等建設委員会(平成20年10月17日開催)

中村町長から委員12人に委嘱状を交付し、位置と敷地の選定について金城委員長に諮問が行われました。現在、八重瀬町は、本庁舎と東風平庁舎の分庁舎方式で行政運営が行われていますが、住民サービスの効率化や維持管理費の面からも庁舎を一本化した方がいいという声が住民から上がっています。また、東風平庁舎の多額な賃借料や、将来、本庁舎が老朽化することを考えた場合、新庁舎の建設の検討は、必須の課題となっています。委任状交付後は、審議に係る担当課長から建設に係る現状と課題について説明が行われました。次回は、財政シミュレーションなど具体的な検討に入りたいと意見を述べました。

2) 第2回八重瀬町公共施設等建設委員会(平成20年10月29日開催)

事務局から、分庁舎体制の問題点、新庁舎整備の必要性や規模等、実質公債費比率の推移や厳しい財政状況が説明されました。委員からは、合併特例債を活用し庁舎建設をした場合、元利償還金が上がると予想されるので慎重に検討が必要との意見が出されました。事務局の方から、広域的可能性があり幹線道路沿いの利便性のある候補地を出してもらい、本候補地毎に比較審議し、町長に答申することについて確認しました。

3) 第3回八重瀬町公共施設等建設委員会(平成20年11月26日開催)

事務局から、新庁舎の候補地6案(現時点では、①具志頭本庁舎、②県南部工業高等学校、③東風平環境改善センター、④伊覇土地地区画整理事業地のタウンセンターゾーン内、⑤南部家畜セリ市場、⑥南部総合福祉センター)の長所・短所、候補地選定の基本指標について説明がありました。今後、候補地選定の4つの基本指標(①利便性、②整合性、③適合性、④経済性)に基づき候補地の優先順位を付け、経済性について、新庁舎の用地費・新築費・改修費・仮設費・取壊し費等を算出することで確認しました。また、本委員会での審議内容が町民にもわかるように、町の広報誌やホームページ等で情報を発信し、公聴会を開催し住民意見を聴取することについて確認しました。事務局の方から、現在策定中である町総合計画において、効率的な行政運営面から新庁舎整備の位置付けについて説明を受けました。

4) 第4回八重瀬町公共施設等建設委員会(平成21年1月21日開催)

新庁舎の候補地(1 案・具志頭本庁舎、2 案・県南部工業高等学校、3 案・東風平環境改善センター、4 案・伊覇土地区画整理事業地のタウンセンターゾーン内の保留地、及び5 案・南部家畜セリ市場)の現場視察を行いました。審議に入る前に、事務局から、(財)南部振興会が所有する南部総合福祉センターの移転計画がないことを説明し、本候補地案から同センターを外すことについて委員会の了解を得ました。また、平成21年1月20日(火)迄の間、広報誌やホームページ等で候補地の募集を行いました。町民一般から提案がなかったことを委員会へ報告をしました。その後、新庁舎候補地の2つの指標の「適合性」と「経済性」の比較説明を行い、本候補地の評価方法について審議に入りました。委員から、直ぐに本候補地に点数をつけるのではなく、住民の方が他の候補地との比較がひと目でわかるように、4つの指標を大小項目とに区分し、○と△と×でシンプルに表示すべきとの意見が出されました。また、デジタル化できる部分とできない部分があるので、1つの項目だけで評価判断するのではなく総合評価の方がよいとの意見が出されました。最後に、委員長から、次回の委員会までに4つの指標を簡潔にまとめ、今年度中には諮問答申を行いたいと考えを述べ、委員会を閉会しました。

5) 第5回八重瀬町公共施設等建設委員会(平成21年2月24日開催)

事務局から4指標(①行政サービスの利便性、②まちづくりとの整合性、③法適合性と敷地条件、及び④経済性)による新庁舎候補地の比較検討報告が行われました。

6) 第6回八重瀬町公共施設等建設委員会(平成21年3月18日開催)

事務局から4指標による新庁舎候補地の比較検討の集計結果報告が行われました。委員12人から提出していただいた比較検討評価書の集計結果は、1位が伊覇土地区画整理事業地内のタウンセンターゾーン、2位が県立南部工業高等学校、3位が東風平環境改善センター、4位が南部家畜セリ市場、5位が具志頭本庁舎の結果の順位となりました。委員からは、県南部工業高等学校は経済性で1位となっており、まとまった敷地が確保されているので評価すべきとの意見がありました。委員長から、委員会からの町長へ答申するにあたっては、これまで審議してきた経緯と内容がわかる資料を添付することで委員の了解を得ました。

7) 第7回八重瀬町公共施設等建設委員会(平成21年4月15日開催)

事務局から新庁舎候補地の位置及び敷地に関する答申案及び検討報告書案の説明を行い、本内容の確認と文字の修正等を行いました。委員からは、事務局の方で早めに新庁舎建設に関する財政的な検討と、今後の具体スケジュールを作成し、住民説明会を開催すべきとの意見が出されました。委員長から、事務局の方で答申案及び検討報告書案を修正後に、次の委員会で中村町長へ答申することで委員の了解を得ました。

4. 新庁舎整備検討の必要性

次の事由から、庁舎を一本化し、組織・機構の集約化を進め、すべての住民サービスが一つの窓口で可能となる「ワンストップ行政サービス」体制の構築が必要となっています。

1) 住民サービスの面

- (1) 町民の多様化するニーズに対して迅速な対応が求められていますが、用件が各部署にまたがるような場合、庁舎が分散していることにより対応が遅れています。(たらい回しになることがあります。)
- (2) 東風平庁舎は住民生活に密接する住民課窓口・総合窓口は設置されていますが、専門的で複雑な手続きは本庁舎でしか処理できないものがあるため、町民に不便をきたしています。
- (3) 本庁舎が町の南端に位置しているため、人口が集中する旧東風平地区の住民から庁舎が遠くなり不便になっています。(本町の中北部地域の方々の利便性に欠けます。)
- (4) 交通網が十分でなく、地区によってはバスの乗換えや、都市部とは反対の方向となるため時間

的ロスや経費負担の面で不満が生じています。

2) 事務事業の執行面

- (1) 庁舎の分散により業務効率の低下を招いています。(調整会議や決裁等の各庁舎間の移動に時間と経費がかかります。)
- (2) 庁舎が複数あることにより維持管理経費が嵩んでいます。
(東風平庁舎の賃貸料年間 18,900 千円で、平成 20 年度から年間 16,200 千円に変更)

3) 定員管理の面

定員管理上から職員は削減する方針(退職者の 33%採用)ですが、庁舎の分散により職員配置に支障が生じています。

4) 耐震性への対応

災害時の防災拠点、多数の町民が利用する施設の耐震化を進めることにより、地震発生による人命への被害や町民生活への影響を抑止する必要があります。

5) まちづくりへの貢献

- (1) 町民の一体感の醸成を図ることができるような、新町全体のシンボリックな施設としての役割を期待しています。
- (2) より高度な住民サービスの提供のための効率的で機能的な行政サービス拠点としての役割を期待しています。
- (3) 田園都市・市街地の活性化を促進させる拠点施設としての役割を期待しています。

5. 新庁舎の意義と役割

新庁舎は本町の行政の拠点として、新しい時代にふさわしい役割が求められています。庁舎は行政のサービスを行うだけの場ではなく、まちづくりの中心拠点と位置づけ、町民と議会と行政がコミュニケーションを図れる場所としての機能を持ち、効率的な業務機能を持ち、町民から親しまれる町の顔として、より良い町民サービスが可能な庁舎が必要です。よって、次の事項について留意する必要があります。

- 1) 庁舎の位置がわかりやすく、アクセスしやすい利便性の高い場所であること。
- 2) 庁舎を一つにすることで町民の庁舎間の移動をなくし、また、業務の効率化を図り、庁舎の建設費だけでなく、維持管理費等を含めた経済性に配慮し、長期的にも経済性が高く、町民にとって負担の少ない環境であること。
- 3) 災害発生時には防災拠点(耐震性能を満足)として機能できるよう耐震化を図り、災害時の町民の安全確保に対応できること。
- 4) 合併した八重瀬町の顔として、町の一体感とイメージアップが図れること。

6. 新庁舎建設の基本指標

1) 新庁舎建設の基本指標

新庁舎の建設に当たっての基本的指標は以下のとおりです。

将来人口については、現在策定中の総合計画の基本構想において平成 30 年度の目標人口を 30,000 人(コーホート法による人口推計)と設定していることから、新庁舎検討にあたってもそれを踏襲します。平成26年度の職員数については、集中改革プランにおいて目標値が示されていないので具体検討作業の中で調整するものとします。

表 基本指標

項 目	事 項	備 考
①将来人口	30,000 人	平成 30 年度(2018 年) 総合計画(案)の将来人口フレーム
②将来職員数	200 人	類似団体及び定数モデルを参考
③議 員 数	16 人	「八重瀬町議会の議員の定数を定める条例」より

2) 地方債算定基準による庁舎面積

(1) 事務室面積

総務省の庁舎建設事業費の標準算定には非常勤職員が含まれていません。行財政改革による常勤職員数の削減が進むなか、非常勤職員の執務面積も考慮する必要があります。よって、庁舎面積の算定には非常勤職員 29 人を一般職員に加算することとします。

下表に示すとおり、平成 20 年 7 月 1 日現在の給与・定員管理等の資料を基に推計すると、新庁舎には 194 人の職員が入居し、事務室面積は 1,468 m²が必要となります。今後は、前述した集中改革プランとの調整、現況での庁舎外施設利用状況なども加味した職員数の検討等が必要です。

表 事務室面積の算定(人口5万人未満の市町村)

項 目	基準面積(m ²)	人数(人)	事務室面積(m ²)	備 考
特別職	54.00	3	162.00	換算率 12.0×4.5 m ²
課長級	11.25	17	191.25	換算率 2.5×4.5 m ²
課長補佐・係長級	8.10	92	745.2	換算率 1.8×4.5 m ²
一般職員	4.50	53	238.5	
非常勤職員	4.50	29	130.5	一般職員 145 人×20%
計		194	1,467.5	職員数は集中改革プラン等と調整

※ 平成 22 年以降の八重瀬町定員管理計画は策定されていません。

※ 平成 26 年時点の職員数は 200 人と想定します。そのうち、幼稚園 15 人、保育所 7 人、小学校 4 人(東風平・白川・具志頭・新城小学校に司書 1 人)、中学校 2 人(東風平・具志頭中学校に司書 1 人)、給食センター 2 人(東風平・具志頭給食センターに管理職員 1 人)、保健センター 5 人(保健師 3 人、栄養士 1 人及び事務員 1 人)の 35 人を除きます。

(2) 地方債算定基準による庁舎面積

上記の職員人数及び事務室面積を基に、地方債算定基準による庁舎面積を想定すると約 4,500 m²が必要となります。

ただし、前述したように、新庁舎への入居職員数や議員数の考え方等、建物の床面積に大きく影響を与えることから、今後の検討課題とします。

表 総務省地方債算定の庁舎建設基準による庁舎面積(人口5万人未満の市町村)

区 分	対象数量(人)	基 準	算定面積(m ²)	備 考
①事務室	194		1,468	事務スペース、応接室等
②倉庫		事務室×13%	191	書類保管庫
③会議室等	165	常勤職員数×7m ²	1,155	会議室、トイレ、洗面所等
④玄関・廊下		(上記1+2+3)×40%	1,126	玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分
⑤車庫		台数×25 m ²	-	※今後の検討
⑥議事関係	16	議員数×35 m ²	560	議場、委員会室等
合計面積			4,500	

※ 総務省の地方債算定基準は執務空間として必要最小限の庁舎規模を想定したものであり、防災拠点機能や町民のための機能を確保しているものではありません。また、「庁舎—行政サービスのための執務空間—」(建築資料研究所発行)によれば、実際の庁舎面積は本算定面積の1.5から2.0倍程度となっています。

※ 建築面積を1,500～2,000 m²程度と想定すると、地上3階建て程度となります。

(3) 現庁舎と新庁舎の標準面積の比較検討

庁舎の面積を比較すると、新庁舎の方が328 m²上回っています。

表 標準面積の比較検討

区 分		床面積合計(㎡)		敷地面積(㎡)	
①現庁舎	本庁舎(字具志頭 659 番地)	2,381.03	4,172	7,872	11,834
	支所(字東風平 192 番地 8)	1,790.28		3,962	
②新庁舎(標準規模)		4,500		9,000	
②－①		328		-2,834	

(4) 敷地面積の検討

庁舎を建設する場合に必要なとされる敷地面積の算定根拠として、庁舎の床面積と駐車場の面積及びオープンスペースの面積が対象となります。

庁舎の建築面積については、3階建て程度とし、庁舎本体に屋外附帯工分を含めて面積を2,000 m²に設定しました。現在の駐車場は、一般駐車場(身障者用を含む)99台、公用車43台(バス用を含む)が確保されていますが、現混雑度を考慮しますと、一般駐車場は現在の2倍程度の台数が必要と考えられます。庁舎勤務職員の90%が車通勤と想定されますが、現段階では職員駐車場分については別扱いとします。

表 駐車場の台数算定

一般駐車場	99 台×2 倍	198 台	別 紙
公用車駐車場		43 台	別 紙
計		241 台≒250 台	
職員駐車場	191 人×0.9 倍	172 台≒180 台	非常勤職員を含む

駐車場については、250 台×25 m²/台=6,250 m²が必要となります。また、オープンスペースは災害時や町民イベント等の広場と修景施設等を1,000 m²と想定します。よって、敷地面積は(建築面積2,000 m²+駐車面積6,250 m²+修景施設等1,000 m²≒9,250 m²)9,500 m²と想定します。職員駐車場については、類似団体を参考にすると借地契約において利用しているケースが多く、庁舎の敷地面積にはカウントしませんが、面積としては180 台×25 m²/台=4,500 m²程度が必要となります。

3) 庁舎の建築及び外構工事費の検討

庁舎の建築費については、上記の地方債算定基準による庁舎面積4,500 m²で検討します。建築工事単価については、近隣市町などの事例単価を参考にします。

建築工事単価は、①19.3 万円/m²(総務省地方債算定の庁舎建設事業費の標準単価165,700 円(RC造・4階以下・耐用年数50 年)×1.16 倍(沖縄地域))、②15.6 万円/m²(那覇市銘苅庁舎(重量S造・耐用年数38 年)(リースバック方式(10 年後にリース会社から無償譲渡)))、③25.3 万円/m²(南城市玉城庁舎(SRC造・耐用年数50 年))、④30.6 万円/m²(南城市大里庁舎(SRC造・耐用年数50 年))、⑤25.5 万円/m²(糸満市庁舎S造・耐用年数38 年)、⑥25.0 万円/m²(南風原庁舎RC造・耐用年数50 年)と設定し、外構工事(平面駐車場等)の標準単価は2 万円/m²と設定し検討します。

その結果、建築費の最小費用は7.1 億円(重量S造・耐用年数38 年・民間リースバック方式)から最大費用13.8 億円(SRC造・耐用年数50 年)までの幅で新庁舎の建築費が想定されます。外構工事費(平面駐車場等)は1.5 億円と想定されます。

表 建築及び外構工事費の検討

項 目	単価 (万／㎡)	費 用(億円)						備 考
		庁舎の延床面積 4,500(㎡)及び外構面積 7,500(㎡)						
		①	②	③	④	⑤	⑥	
1. 建築工事①	19.3	8.7						総務省の標準 単価(沖縄県)
〃 ②	15.6		7.1					那覇市銘苅庁 舎(リースバック 方式)
〃 ③	25.3			11.4				南城市玉城庁 舎
〃 ④	30.6				13.8			南城市大里庁 舎
〃 ⑤	25.5					11.5		糸満市庁舎
〃 ⑥	25.0						11.3	南風原町

2. 外構工事 (駐車場等)	2.0	1.5						標準単価を採用
合 計		10.2	8.6	12.9	15.3	13.0	12.8	

※ 物価変動等の補正要

4) 庁舎の用地購入費の検討

庁舎の用地購入費については、上記の庁舎敷地面積 9,500 m²で検討します。

土地単価は、①6.0 万円／m²(本町の市街化区域の宅地)、②2.8 万円／m²(本町の都市計画区域外の宅地)と設定し検討します。

その結果、最小費用は 2.7 億円から最大費用 5.7 億円までの幅で新庁舎の用地購入費が想定されます。

表 用地購入費の検討

式一 用地購入費の概算				
項 目	単価 (万／㎡)	費 用(億円)		備 考
		庁舎の敷地面積 9,500(㎡)		
		①	②	
用地購入①	6.0	5.7		市街化区域の宅地を想定(公示価格)
〃 ②	2.8		2.7	都市計画区域外の宅地を想定(公示価格)

※ 地価変動等の補正要

5) 庁舎の建設費の検討

庁舎の建設費は、上記の建築工事費、外構工事費及び用地購入費の合計とします。その結果、最小費用は 11.3 億円から最大費用 21.0 億円までの幅で新庁舎の建設費が想定されます。

表 建設費の検討

	費 用(億円)		備 考
	最小費用	最大費用	
1. 建築工事費	7.1 (那覇市銘苅庁舎・S造・耐用年数 38 年・リースバック方式(PFI の一種))	13.8 (南城市大里庁舎・SRC 造・耐用年数 50 年)	近隣市町の建築工事単価を採用
2. 外構工事費	1.5		平面駐車場等を含む
3. 用地購入	2.7 (都市計画区域外の宅地を想定)	5.7 (市街化区域の宅地を想定)	宅地を想定
合 計	11.3	21.0	

※ 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」より建物の耐用年数を決定しました。

※ 物価・地価変動等の補正要