

7. 新庁舎の位置及び敷地の選定

庁舎は、町民に対し良質な行政サービスを提供する「まちの総合拠点」であります。また、多様化し、増大する町民サービスに対応する機能が期待されます。従って、候補地選定の視点としては、八重瀬町の将来像をより実現できる場所であることはもとより、本町の発展のための基盤づくりと位置づけ、総合計画等の上位計画に位置付けられた土地利用構想などの実現と将来のまちづくりの活性化に寄与する場所であることが求められます。次の事項について検討を行います。

1) 候補地選定の視点

- (1) 旧町村の枠組みや地域間の利得に囚われずに、利便性からみた庁舎の位置
- (2) 新町の総合計画等の上位計画との整合性とまちづくりへの貢献

2) 候補地の選定

- (1) 具志頭本庁舎(字具志頭 659 番地)
- (2) 南部工業高等学校(字富盛 1338 番地)
- (3) 東風平環境改善センター(字東風平 1014 番地)
- (4) 伊覇土地地区画整理事業タウンセンターゾーン内(字東風平 1180 番 外10筆)
- (5) 南部家畜セリ市場(字屋宜原 240 番地)

3) 候補地の現況把握

- (1) 位 置
- (2) 各種計画における位置付け
- (3) 周辺条件
- (4) 敷地条件

4) 検討指標の設定

- (1) 行政サービスの利便性
- (2) まちづくりとの整合性
- (3) 敷地条件と庁舎規模確保の適合性
- (4) 経済性

5) 候補地の特徴の検討

- (1) 長所・短所
- (2) 比較検討

6) 財政上の検討 ※今後、財政資料を基に庁内委員会等で検討します。

- (1) 継続・新規事業の見直し(事業費・期間の縮減)
- (2) 財源・起債等の推移判断
- (3) 実質公債費比率の推移判断
- (4) 財政シミュレーションからの可能性判断
- (5) 合併特例債等が活用可能かどうかの判断
- (6) 上記等を踏まえて、新庁舎整備の可能性について判断

8. 新庁舎の立地場所

新庁舎の位置は、行政業務の効率や町民の利便性はもとより、本町が目指す将来像のまちづくりの拠点としてさらなる発展の基盤となる位置であることが求められます。また、新庁舎の位置は、わかりやすい位置で法的な規制を受ける場所を避けることが望ましい。よって、新庁舎の位置及び敷地の選定は、次の4つ指標で検討を行います。

1) 行政サービスの利便性(地方自治法第4条第2項の「交通の事情」について考慮)

(1) 町民にとっての交通利便はもとより、行政サービスや行政業務の効率・集約化などを考慮して総合的に利便性の高い位置が望ましい。

→ 幹線道路のネットワークについて考慮します。

2) まちづくりとの整合性(地方自治法第4条第2項の「住民の利便」及び「他の官公署との関係」について考慮)

(1) 都市基盤の整備はもとより、庁舎の周辺地域の活性化や、都市環境を考慮したまちづくりの拠点としてふさわしい位置に立地することが望ましい。また、本町の目標となる将来像を実現するため、新町総合計画や新総合計画などの上位計画と整合する位置が望ましい。

→ 町の人口分布の重心について考慮します。

(2) 庁舎の建設後は、周辺に企業店舗や商業施設や住宅地等が立地する可能性があります。庁舎の位置は、庁舎建設予定地だけではなく、周辺を含めた将来の発展性を考慮しながら検討する必要があります。農業振興地域に指定された農地(原則として、農地転用を禁止となっている)は、除外するために法的にクリアすべき項目が多くあることから、周辺を農振農用地に囲まれた地域は、将来の発展性が困難であることから、新庁舎の建設位置には適していません。

→ 市街地形成の可能性とまちづくりの発展性について考慮します。

(3) 新庁舎と他の公共公益施設との連携を考慮します。一時期、公共公益施設が、市街地での用地確保の困難性や地価高騰やモータリゼーションの進展等から、その建て替えを機に郊外への移転が見られました。しかし、最近では、その弊害について取り上げられることが多くなり、現在の拡散的な都市構造に歯止めをかけ、コンパクトで緑とオープンスペースの豊かな都市構造化への実現が求められています。

→ 他の公共公益施設との連携について考慮します。

(4) 庁舎の郊外移転等による都市機能の拡散には、まちづくりにおいて、次のような問題点があります。

① まちづくりの骨格となる都市軸との関係が弱まります。

② 都市機能が拡散することにより、都市機能の集積によるまちづくり効果が低下し、インフラだけではなく各種の公共サービスの提供効果が低下し不経済となります。

③ 公共交通機関の利便性が劣り、交通手段の限られる郊外への立地は、移動手段のない高齢者や障がい者や子ども等の交通弱者にとって利便性が極端に低下します。特に、今後、急速に増加が予想される高齢者への影響が大きくなります。

④ 新たな道路等の整備が必要となり、膨大な整備コストや維持管理コストが発生するなど財政的な負担が大きくなります。

⑤ インフラ整備を必要とする郊外開発は、農地保全や自然・環境保護の観点からも問題があります。

→ 平成18年度のまちづくり三法において、拡散型から集約型のまちづくりが促進されるよう、都市に必要な施設を街なかへ誘導する各種制度の整備が行われ、市街化調整区域での公共公益施設の立地については、より厳密に判断をしなくてはならなくなったことから、新庁舎を建設する場合は、市街化区域か、もしくは市街化区域に編入することが望ましい。

3) 法適合性と敷地条件

関係法と整合し、新庁舎に必要な敷地面積を確保できる場所が望ましい。

→ 都市計画線引き制度との適合性と必要敷地面積の条件について考慮します。

4) 経 済 性

用地取得の確実性が高く、庁舎の建設費だけでなく、維持管理費等のコストを含めた経済性に配慮し、町財政に与える影響の少ない場所が望ましい。

→ 用地取得費と庁舎建設費(解体・仮設プレハブ費を含む。)について考慮します。

9. 新庁舎候補地の4指標による比較検討の基本評価

1) 行政サービスの利便性

(1) 本町の道路網中心部から候補地までの直線距離

本町の道路網中心部から候補地までの直線距離を短い順位で評価します。

徒歩圏内の500m以下は「大評価」とし、徒歩・二輪車・自動車・バスを利用する2km以下は「中評価」とし、主に自動車・バスを利用する5km以下は「小評価」とします。(パースントリップ調査より)

(2) 県庁から候補地までの直線距離

県庁から候補地までの直線距離を短い順位で評価します。

直線距離の短い順に、7km付近を「大評価」とし、9km付近を「中評価」とし、11km付近を「小評価」とします。

(3) 公共路線バスの運行本数

公共路線バスの運行経路や利用者数や乗換え等の状況は評価せずに、単純に運行本数で評価します。

バスの最大本数が6本なので、5～6本は「大評価」とし、3～4本は「中評価」とし、1～2本は「小評価」とします。

2) まちづくりとの整合性

(1) 上位計画との整合性

町議会で審議を終えた総合計画案で評価します。

中心市街地(商業・業務地)の形成を目指しているところは「大評価」とし、優れた生活環境を保全しつつ、公共施設や商業・業務施設の集積を目指しているところは「中評価」とし、優れた生活環境を保全するところは「小評価」とします。

(2) 人口推計重心から候補地までの直線距離

人口推計重心から候補地までの直線距離を短い順位で評価します。

直線距離の短い順に、1km付近を「大評価」とし、1.5km付近を「中評価」とし、3km以上を「小評価」とします。

(3) 周辺の土地利用可能性

周辺の市街地開発の可能性を都市基盤整備状況で評価します。

土地区画整理事業地を「大評価」とし、都市計画法第34条第11号と既存市街地はある程度都市基盤整備が整っていると仮定して「中評価」とし、都市基盤未整備の地区は「小評価」とします。

(4) 公共公益施設の分布状況(1km圏内)

主に徒歩・二輪車を利用する1km圏内での公共公益施設の多い順位で評価します。

最も多い30以上施設を「大評価」とし、20前後施設は「中評価」とし、10以上施設は「小評価」とします。

(5) 公共公益施設の分布状況(5km圏内)

主に自動車・バスを利用する5km圏内での公共公益施設の多い順位で評価します。

最も多い100以上施設を「大評価」とし、70前後施設は「中評価」とし、30以上施設は「小評価」と

します。

3) 法適合性と敷地条件

(1) 都市計画線引き(容積率／建ぺい率)

都市計画法の理念との適合性で評価します。

市街化を積極的に促進する市街化区域を「大評価」とし、それ以外の市街化調整区域及び都市計画区域外は、市街化の促進を控える区域とし「小評価」とします。

(2) 敷地面積

必要敷地面積9,500㎡を基本とし、本敷地面積に近い値は「大評価」とし、敷地面積の過小・過大は「小評価」とし、その他は「中評価」とします。

4) 経 済 性

(1) 用地取得費

用地費用の安価順位で評価します。

費用の安いところは「大評価」とし、費用の高いところは「小評価」とし、その他は「中評価」とし、必要面積が過小で必要敷地面積9,500㎡を満足できないところは評価対象外とします。

(2) 庁舎建設費

庁舎建設費用の安価順位で評価します。

最も安いところは「大評価」とし、最も高いところは「小評価」とし、その他は「中評価」とします。

10. 集計結果

上記での4指標で新庁舎候補地の比較検討評価を行いました。評価方法は4指標の各項目毎に、大評価できる場合は◎(3点)、中評価できる場合は○(2点)、小評価できる場合は△(1点)、評価できない場合は×(0点)と各委員で記入し、それを事務局の方で点数集計を行いました。その集計結果は、次のとおりです。

ただし、表中の4. 経済性の用地取得費で、評価金額案と各委員からの集計評価が異なっていますが、現時点において、2案の県南部工業高等学校の統廃合に伴う具体的な移転・跡地利用計画がなく、本学校の用地取得に係る面積や費用について不確定であることから、本委員会では、各委員からの集計評価を採用することで確認いたしました。

新庁舎候補地の4指標による比較検討評価案

大評価できる場合は ◎(＝3点) , 中評価できる場合は ○(＝2点) , 小評価できる場合は △(＝1点) , 評価できない場合は ×(＝0点)

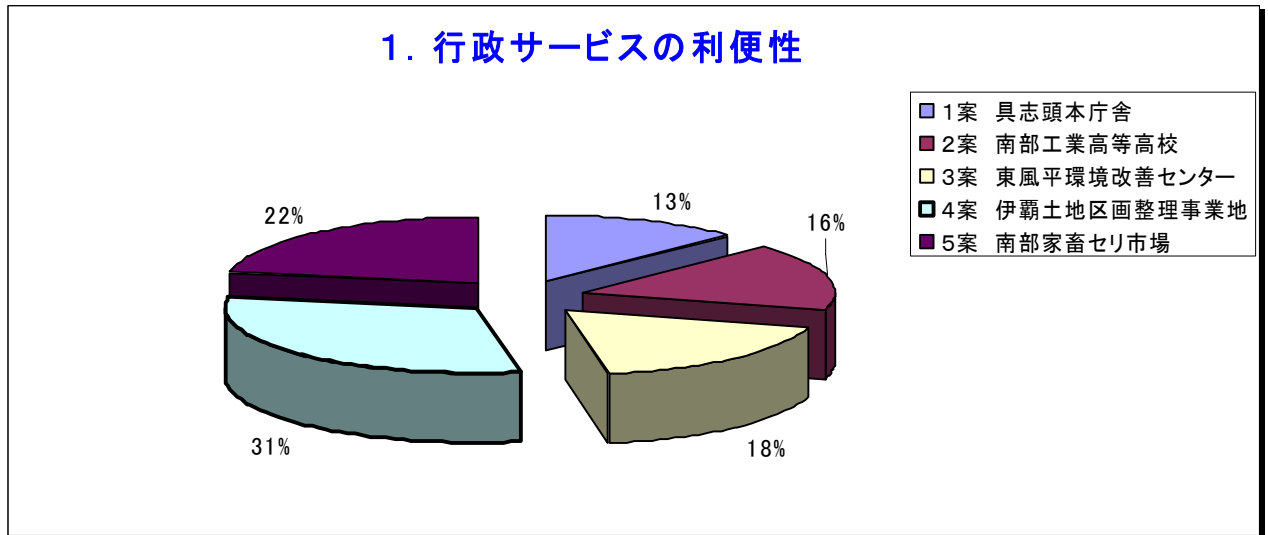
候補地 指標区分		1案 具志頭本庁舎 (同町字具志頭659番地)		2案 南部工業高等学校 (同町字富盛1338番地)		3案 東風平環境改善センター (同町字東風平1014番地)		4案 伊弉土地区画整理事業地・タウン センターゾーンの公共公益施設予定地 (同町字東風平1180番・外 10筆)		5案 南部家畜セリ市場 (同町字屋宜原240番地 他)		評価の方法	
1・行政サービスの 利便性	1)本町の道路網中心部 から候補地までの直線距離	△	4,250 m	○	1,910 m	○	850 m	◎	350 m	○	1,180 m	※直線距離の短い順位で評価する。	
	2)県庁から候補地までの 直線距離	△	11,680 m	○	9,420 m	○	7,550 m	○	7,080 m	◎	6,720 m	※直線距離の短い順位で評価する。	
	3)公共路線バスの運行 本数	○	5 本	○ △ ×	2 本	△	3 本	◎	6 本	◎	6 本	※路線バスの運行本数で評価する。	
	1. 評 価	32点		41点		45点		76点		56点			
2・まちづくりとの 整合性	1)上位計画との整合 ①新町建設計画 ②総合計画(案)	△	商業・サービス施設の充実など新町 の行政の中心地。 各種公共施設や商業・業務施設の集 積。 優れた生活環境を保全。	△	集落地域 優れた生活環境を保全。	○	田園環境と調和した住宅地形成。 優れた生活環境を保全。	◎	本町の拠点に資する商業・業務、 都市機能の拡大。 タウンセンターゾーンを核に、新た な中心市街地(商業・業務地)の形 成。	○ △	商業空間の創出及び市街地の整備 推進。 優れた生活環境を保全。	※上位計画と整合するかどうかで評価す る。	
	2)人口推計重心から候 補地までの直線距離	△	3,540 m	○	1,380 m	○	1,140 m	◎	1,070 m	○	1,730 m	※直線距離の短い順位で評価する。	
	3)周辺の土地利用可能 性	○ △	農振白地(周辺は市街地を形成して いる。)	○	農振白地(北・西・南側は農振農用地で 囲まれている。)	○	農振白地(西側は農振農用地で囲ま れている。)	◎	新市街地の形成に向け土地区画 整理事業を施行中(造成中)。	○	農振白地(周辺を都市計画法第34 条第11号区域で囲まれている。)	※周辺の市街地開発の可能性で評価す る。	
	4)公共公益施設の分布 状況(1km圏内)	○	18 施設	○	11 施設	○	19 施設	◎	31 施設	○	18 施設	※圏内の公共公益施設の数の多い順位 で評価する。	
	5)公共公益施設の分布 状況(5km圏内)	△	38 施設	○	60 施設	◎	103 施設	○	79 施設	○	78 施設	※圏内の公共公益施設の数の多い順位 で評価する。	
	2. 評 価	50点		75点		78点		123 点		58点			
3・法 適合性と敷地 条件	1)都市計画線引き (容積率／建ぺい率)	△	都市計画区域外(一%/一%)	◎ △	市街化調整区域(200%/60%)	○	市街化調整区域(200%/60%)	◎	市街化区域(100%/50%) ※用途地域の変更予定	○ △	市街化調整区域(200%/60%)	※法理念との適合性で評価する。	
	2)敷地面積	△ ×	6,894 m ²	◎	34,115 m ²	△	6,400 m ²	◎	10,162 m ² ／ 街区	○	12,390 m ²	※必要敷地面積9,500m ² であることから、 本面積に近い位順で評価する。	
	3. 評 価	14点		40点		22点		53点		31点			
4・経 済 性	1)用地取得費	×	※隣接地に空地がない 千円	◎ △	1,023,450 千円	○	117,500 千円	○ △	609,720 千円	△	619,519 千円	※費用の安価順位で評価する。	
	2)庁舎建設費	△	1,605,327 千円	◎	935,138 千円	○	1,376,213 千円	○	1,385,465 千円	△	1,432,260 千円	※費用の安価順位で評価する。	
	4. 評 価	18点		44点		38点		32点		17点			
	総合評価	5位	114点	2位	200点	3位	180点	1位	284点	4位	162点	※上記の4指標を総合的に評価する。	

11. 結 論

4指標の集計結果を分割円グラフで順位化しました。結論は、次のとおりです。

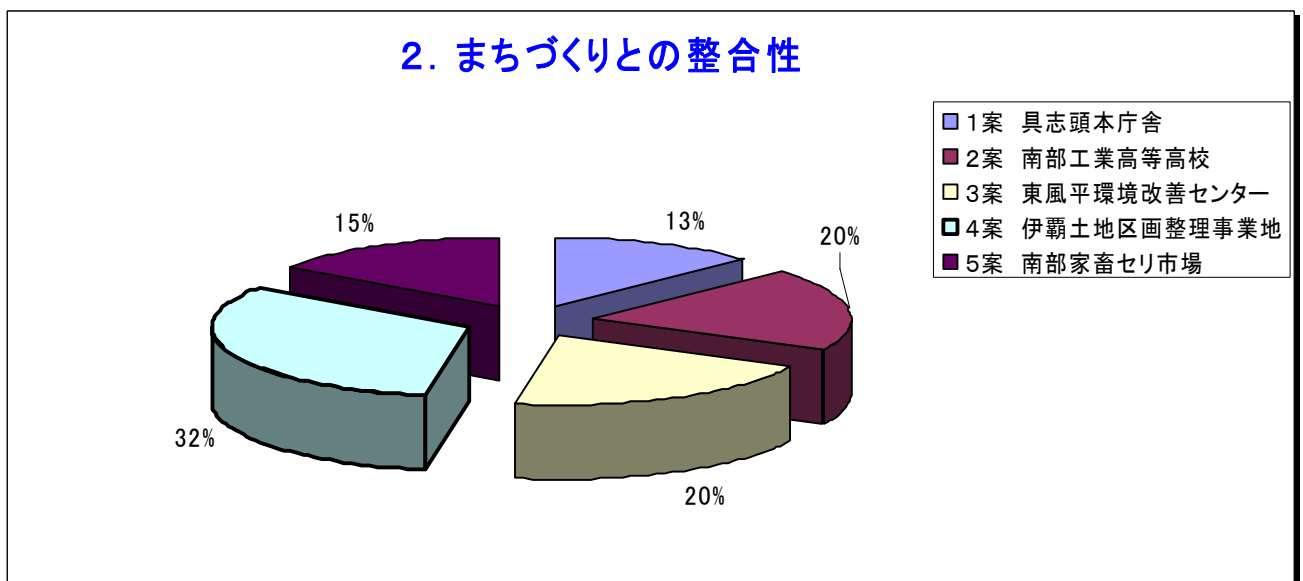
1) 行政サービスの利便性

1位は伊覇土地区画整理事業タウンセンターゾーン、2位は南部家畜セリ市場、3位は東風平環境改善センター、4位は南部工業高等学校、5位は具志頭本庁舎の順です。



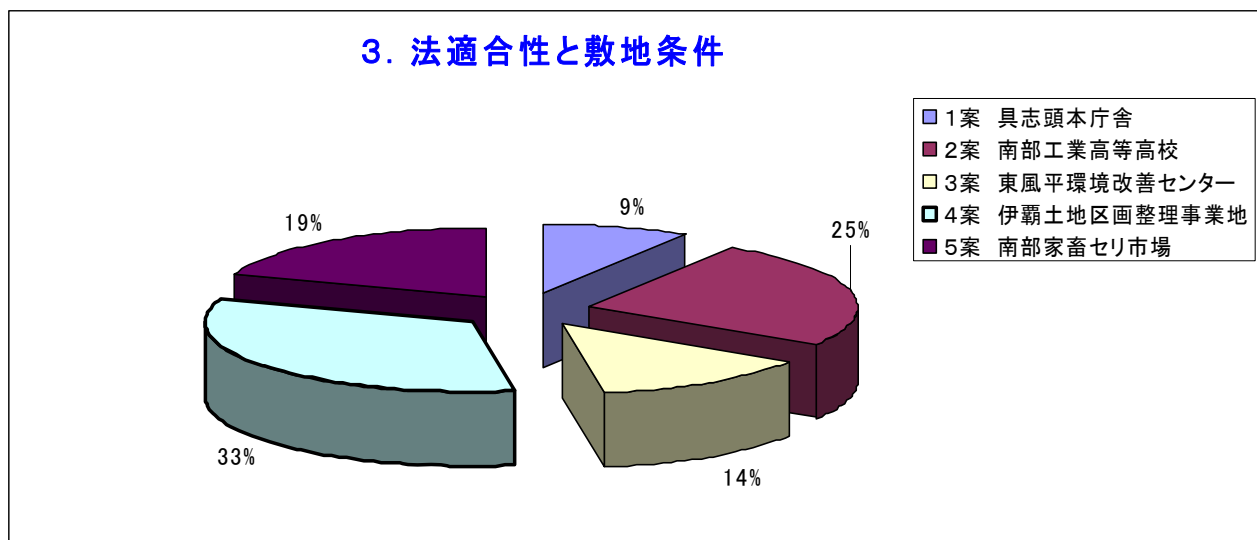
2) まちづくりとの整合性

1位は伊覇土地区画整理事業タウンセンターゾーン、2位は南部工業高等学校及び東風平環境改善センター、4位は南部家畜セリ市場、5位は具志頭本庁舎 の順です。



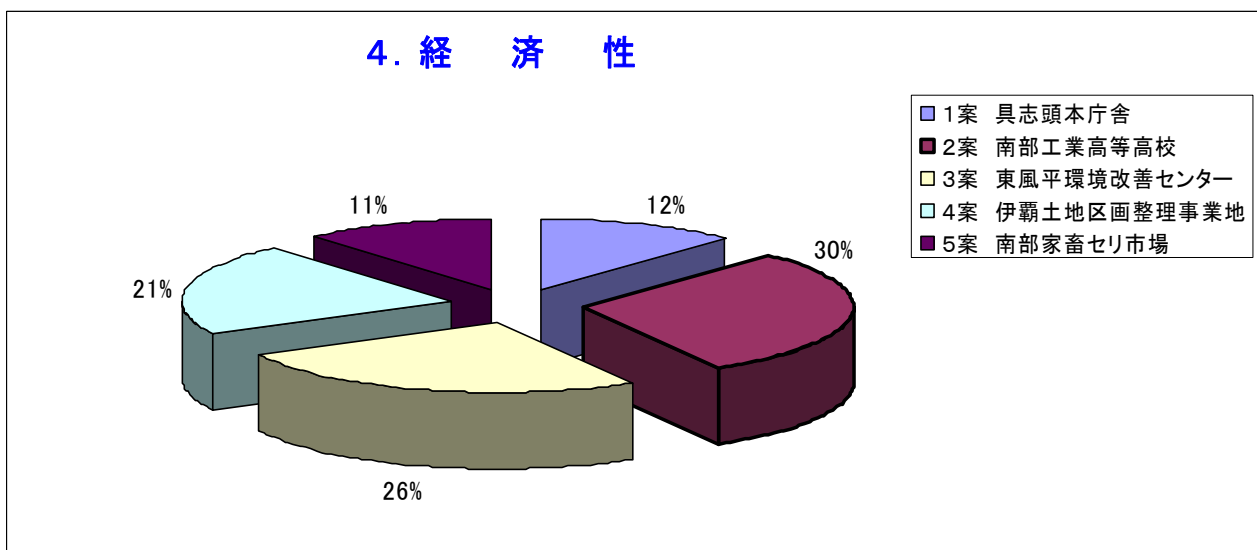
3) 法適合性と敷地条件

1位は伊覇土地区画整理事業タウンセンターゾーン、2位は南部工業高等学校、3位は南部家畜セリ市場、4位は東風平環境改善センター、5位は具志頭本庁舎 の順です。



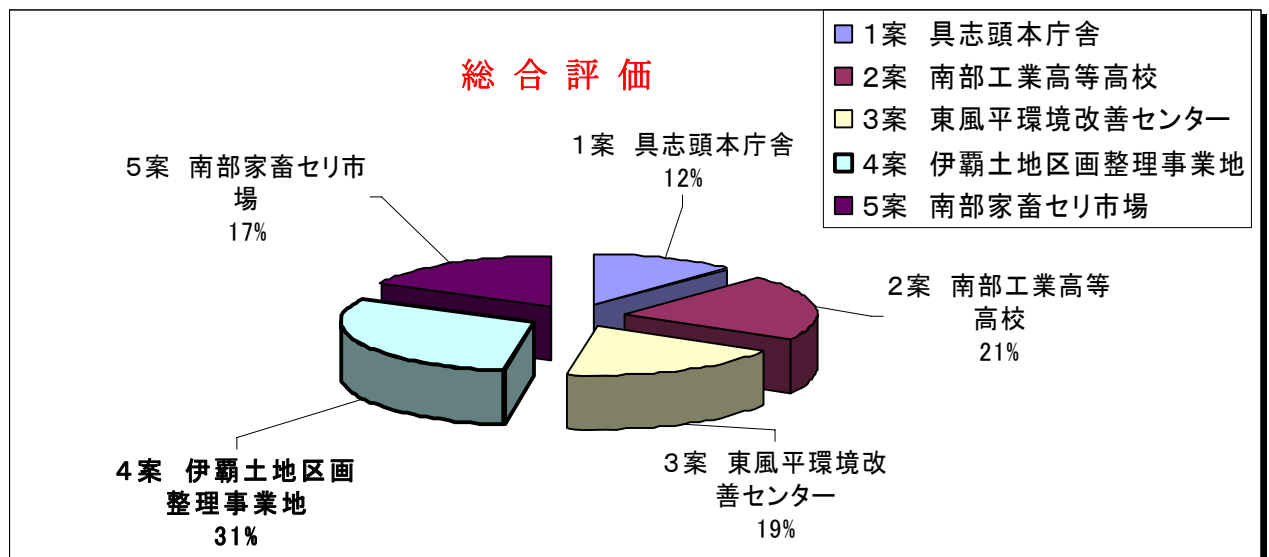
4) 経 済 性

1位は南部工業高等学校、2位は東風平環境改善センター、3位は伊覇土地区画整理事業タウンセンターゾーン、4位は具志頭本庁舎、5位は南部家畜セリ市場 の順です。



5) 総合評価

1位は伊覇土地区画整理事業タウンセンターゾーン、2位は南部工業高等学校、3位は東風平環境改善センター、4位は南部家畜セリ市場、5位は具志頭本庁舎 の順です。



上記の評価を踏まえ、本委員会で、町庁舎の位置及び敷地の選定について慎重に審議した結果、伊覇土地区画整理事業地内のタウンセンターゾーンの公共公益施設予定地と決定いたしました。

12. 八重瀬町公共施設等建設委員会 委員名簿

	(ふりがな) 氏 名	役 職 名	条例第3条の選出区分
1	(きんじょう としみつ) 委 員 長 金城 敏光	町選挙管理委員会委員長 行政書士・元東風平町課長	2号・都市計画審議委員
2	(あらかき りょうこう) 副委員長 新垣 良剛	元那覇市課長	
3	(みやぎ せいとく) 委 員 宮城 政徳	八重瀬町教育委員 元小学校校長	1号・総合開発審議会委員
4	(あらかき いさお) 委 員 新垣 勲	八重瀬町商工会会長	3号・公共的団体役員
5	(のほら しげる) 委 員 野原 繁	沖縄県農業協同組合 東風平支店支店長	
6	(あさと みつお) 委 員 安里 美津男	町農業委員会委員長 農業・元具志頭村課長	
7	(いは みさこ) 委 員 伊波 操子	八重瀬町婦人会会長	
8	(くによし ひでこ) 委 員 国吉 秀子	八重瀬町婦人会前会長	
9	(のほら みねかず) 委 員 野原 峯和	八重瀬町区長会代表 元八重瀬町課長	
10	(ちねん ひろかず) 委 員 知念 弘聡	(株)真南風 主任研究員	4号・学識経験者
11	(いじゅ もりかず) 委 員 伊集 守和	八重瀬町副町長	5号・町 職 員
12	(あらかき せいとく) 委 員 新垣 清徳	八重瀬町教育長	