

新庁舎の位置及び敷地選定に関する検討報告書

資料編

	頁
1. 新庁舎候補地の長所・短所	1
2. 新庁舎候補地(5案)の周辺土地利用現況	3
3. 主要道路網の中心部から各候補地までの直線距離	8
4. 沖縄県庁(県都)から新庁舎各候補地までの直線距離	9
5. 八重瀬町内の公共バス路線図	10
6. 人口推計重心(平成30年人口フレーム)から各候補地までの直線距離	11
7. 八重瀬町土地利用規制図	12
8. 公共公益施設の分布図(半径1km圏内)	13
9. 公共公益施設の分布図(半径5km圏内)	14
10. 那覇広域都市計画の将来都市構造図	15
11. 土地利用構想図(東風平町都市マスタープラン)	16
12. 町土に占める都市計画区域・農業振興地域概念図	17
13. 八重瀬町土地利用構想図(案)	18
14. 八重瀬町と近隣する市町の庁舎位置	19
15. 新庁舎候補地の法適合性と敷地条件及び経済性(建設コスト)の比較検討評価	20
16. 用語の意味	21
17. 八重瀬町公共施設等建設委員会の議事録	24
18. 町庁舎の位置及び敷地の選定について(諮問文書)	57
19. 八重瀬町公共施設等建設委員会設置条例	58

新庁舎候補地の長所・短所(1)

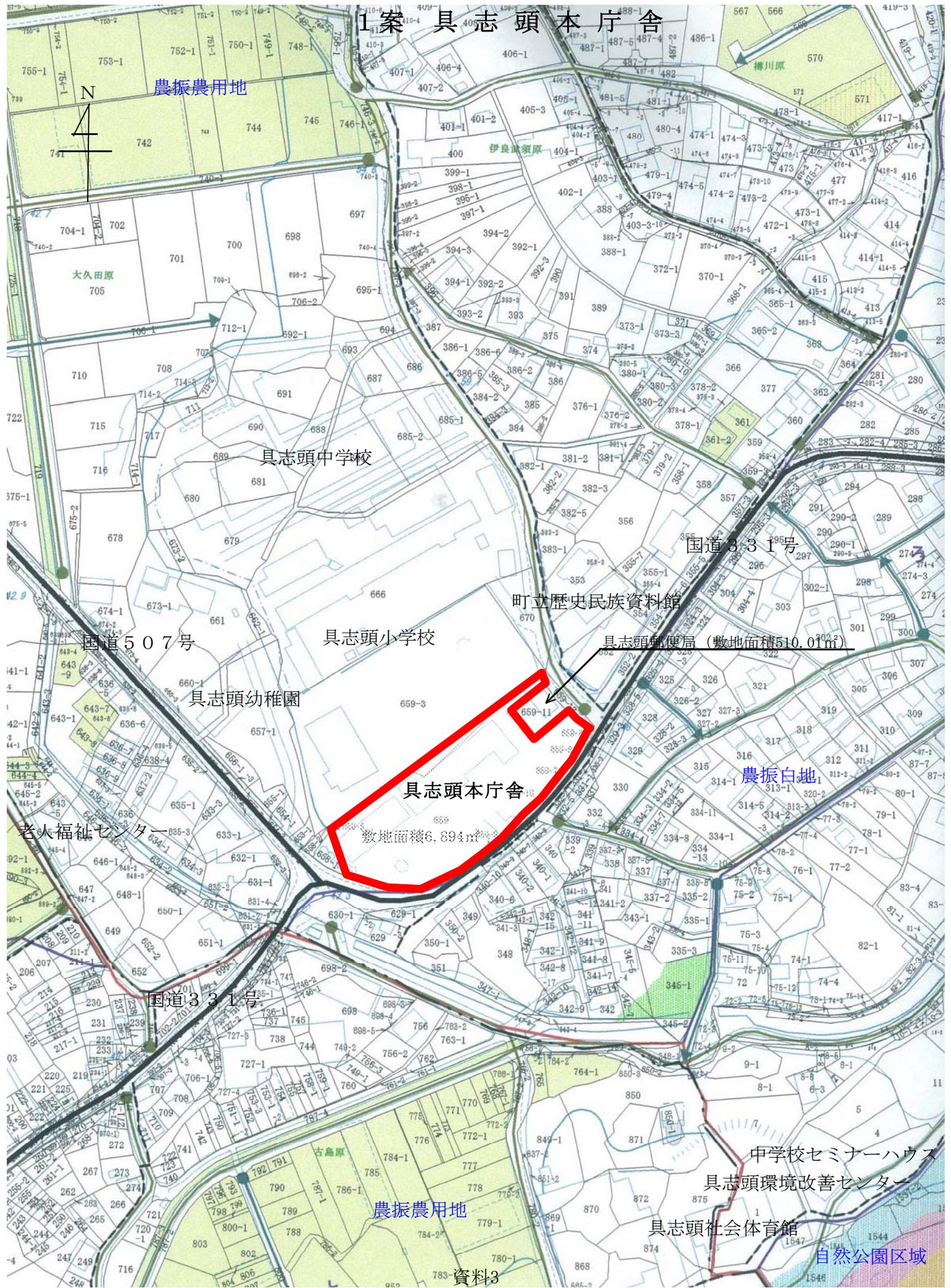
	1案 具志頭本庁舎 (字具志頭 659 番地)	2案 南部工業高等学校 (字富盛 1338 番地)	3案 東風平環境改善センター (字東風平 1014 番地)
長所	<ol style="list-style-type: none"> 1. 既存の用地がある。(町所有地の面積 6,894 m²) 2. 国道 331 号[*]に隣接している。※幅員 15m(両側歩道 3.5m)・改良済 3. 合併以降、本庁舎(分庁方式)として機能していることから、光ケーブル等の諸設備が整備されている。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. まとまった用地がある。(県所有地の面積 34,115 m²) 2. 富盛田園土地地区画整理事業地内((平成 22 年度事業完了予定))の整備されたアクセス道路[*]がある。※距離合計約 250m, 町道南部工業高校線幅員 9.5m(両側歩道 1.5m)→町道安里線幅員 11.0m(片側歩道 4.0m) 3. 国道 507 号[*]に近接している。※道路幅員 13.5m(両側歩道・左 3.5m,右 2.5m→国道 507 号(八重瀬道路)の幅員 26.5m(両側歩道 4.5m,平成 28 年度に完了予定) 4. 既設の一部校舎を使用可能。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 既存の用地がある。(町所有地の面積 6,400 m²) 2. 東風平運動公園に近い。
短所	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本町の南端部に位置し、旧東風平町の東部・西部・北部地区から遠い。 2. 旧東風平町の西部地区からは、バス[*]の乗換えとなる。※バス路線の運行状況:①百名東風平線,②玉泉洞線,③西崎向陽高校線,④玉泉洞糸満線,⑤前川線 3. 県都の那覇市から遠いため、将来的に近隣地域の都市的ポテンシャルが小さい。(現在、都市計画区域外の未線引き) 4. 平日 24 時間自動車交通量は約 4,000 台。 5. 新庁舎の概略敷地面積が 9,500 m²に対し、現敷地面積は 6,894 m²で狭い。 6. 本建物(中学校校舎を昭和52年・55年・56年の3月に竣工し、平成14年6月に狭隘・老朽化で校舎から庁舎に増改築)は、昭和56年の建築基準法改正以前に建設されていることから、耐震診断を実施し耐震性がないと判定された場合は、改修(補強)・改築(建替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保する必要がある。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市街化調整区域に位置する。 2. 八重瀬町の南部に位置し、旧東風平町の東部・西部・北部地区から遠い。 3. 旧東風平町の西部地区からは、バス[*]の乗換えとなる。※バス路線の運行状況:①糸満東風平線 4. 県都の那覇市から遠いため、周辺の将来発展が小さい。(市街化区域から離れた市街化調整区域である。) 5. 平日 24 時間自動車交通量は約 9,000 台。 6. 「沖縄県立高校編成整備計画」の後期(平成19年度～23年度)において、南部農林高等学校と南部工業高等学校の両高等学校を統合する南部総合実業高校(仮称)の計画が盛り込まれているが、具体的な移転・跡地利用計画が不明である。 ※平成21年1月16日に沖縄県教育委員会企画班の担当者へ進捗状況について確認したところ、現時点では平成24年度から統合することになっているが、未だ確定ではないとのこと。今後、地域説明会等を開催し、平成21年9月頃までには確定したいとのこと。 7. 国道 507 号のアクセス道路は上り坂[*](距離約 200m)となっているため、老人等の足の不自由な方々はバスによる来庁はきつい。※距離約 200 m, 町道南部工業高校線幅員 9.5m(両側歩道 1.5m),国道507号からの本高校敷地までの高低差は約 17m 8. 用地が広すぎる[*]ため、必要面積だけ買収できるかどうかの課題がある。或いは、全面積を買収し、他の活用方法があるのか検討を要する。(用地代が嵩む。)※概略敷地面積 9,500 m²の3～4倍 9. 校舎[*](建物面積 12,637 m²)買収の有無 ※起債の一括償還の有無 10. 学校背後地は農振農用地となっている。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市街化調整区域に位置する。(市街化区域から近い。) 2. 旧具志頭地区からはバス[*]の乗り換えが必要であり不便である。※バス路線の運行状況:①糸満志多伯線,②志多伯おもろまち線,③糸満新里線 3. 平日 24 時間自動車交通量は約 8,000～9,000 台。 4. 国道 507 号(津嘉山バイパス)から約 700m離れている。 5. 糸満与那原線(都市計画道路)^{*1}からのアクセス道路^{*2}の幅員が狭い。 ※1 道路幅員 12.0m(両側歩道・左 2.0m・右 3.0m)(計画道路の幅員 20.0m・平成 25 年度に完了予定), ※2 距離約 100m,道路幅員 8.5m(片側歩道 2.0m) 6. 新庁舎の概略敷地面積が 9,500 m²に対し、現敷地面積は 6,400 m²で狭い。 7. 本建物(昭和54年度竣工)は、昭和56年の建築基準法改正以前に建設されていることから、耐震診断を実施し耐震性がないと判定された場合は、改修(補強)・改築(建替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保する必要がある。

新庁舎候補地の長所・短所(2)

	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 (字東風平 1180 番 外 10 筆)	5案 南部家畜セリ市場 (字屋宜原 240 番地)	6案 南部総合福祉センター (字東風平 965 番地) ※移転予定がないため検討を中止する。
長所	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地区画整理などの都市基盤整備や土地利用計画により新たに形成される本町の中心市街地(商業・業務地の拠点地区)としての発展が期待される。 2. 国道 507 号(津嘉山バイパス)^{※1}からのアクセス^{※2}がよく、比較的どの地域からも交通の利便が良い。^{※1}道路幅員 30.0m(両側歩道・5.0m,平成 21 年度から供用開始予定), ^{※2}距離約 160m,都市計画道路・幹線6号線幅員 16.0m(両側歩道・3.5m)~12.0m(両側歩道・2.5m)平成 21 年度完了予定,平成 24 年度供用開始の平日 24 時間自動車交通量予想は約 3,600 台 3. バス路線の運行が多い。(運行状況:①糸満志多伯線,②志多伯おもろまち線,③糸満東風平線,④百名東風平線,⑤玉泉洞線,⑥前川線(東風平経由)) 4. 国道 507 号(津嘉山バイパス 30.0m)と糸満与那原線(計画道路幅員 20.0m)の交差点に近く、他の市町村へのアクセスが良い。 5. 市街化区域の中央部(伊覇土地区画整理事業(将来人口フレーム 3,400 人)は平成 27 年度を完了予定とし、現場工事は平成25年度を完了予定)に位置し、伊覇・屋宜原土地区画整理事業地に人口が集積しつつある。 6. 整った用地(保留地 1,0162 m²/街区)が確保され、面積的にもほぼ概略敷地面積 9,500 m²と一致している。(平成 22 年度に造成予定) 7. 東風平運動公園へのアクセス道路沿いにある。 8. 平日 24 時間自動車交通量は約 11,000~12,000 台。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 国道 507 号[※](道路幅員 10.0m(片側歩道・1.5m)から近く(距離約 200m)、比較的どの地域からも交通の利便が良い。[※]国道 507 号歩道整備事業(視距改良)の幅員 14.0m(両側歩道・3.5m,平成 23 年度に完了予定) 2. バス路線の運行が多い。(運行状況:①糸満志多伯線,②志多伯おもろまち線,③糸満東風平線,④百名東風平線,⑤玉泉洞線,⑥前川線(東風平経由)) 3. まとまった用地面積 12,390 m²がある。その内、(財)南部振興会所有の土地が約 7,000 m²ある。 4. 南部家畜セリ市場の移転計画がある。(平成 22 年度に糸満市北波平へ移転予定) 5. 県都の那覇市に最も近い。 6. 平日 24 時間自動車交通量は約 11,000 台。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 国道 507 号^{※1}に近接し、アクセス^{※2}がよい。^{※1}道路幅員 12.0m(両側歩道・左 3.05m,右 2.0m→国道 507 号(八重瀬道路)の幅員 26.5m(両側歩道 4.5m,平成 28 年度に完了予定),^{※2}距離約 200m,町道東風平中学校線幅員 8.5m(片側歩道 2.0m) 2. 平日 24 時間自動車交通量は約 9,000~11,000 台。
短所	<ol style="list-style-type: none"> 1. 用地費[※]が最も高い。[※]地価は約 20 万円程度/坪(約 6 万円程度/m²) 2. 幹線6号線については、国道側の幅員は 16mであるが、タウンセンター地区の十字路を挟んで、地形勾配(高低差)に制約され 16mから 14mから 12mに幅員が狭まる。 3. 公共公益施設用地(保留地)の底地権利者との調整が難航していることから、事業進捗が懸念される。 4. タウンセンターゾーンの商業・業務拠点地区としての土地利用計画について関係地権者へ説明し、理解と協力が必要である。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新庁舎の概略敷地面積が約 9,500 m²に対し、(財)南部振興会所有の土地面積約 7,000 m²は狭い。 2. 市街化調整区域に位置する。(市街化区域から近い。) 3. 進入道路は幅員が狭く[※]、勾配がきつい。[※]道路幅員 6.0m(歩道なし) 4. 現在、南部家畜セリ市場は個人(8 人地権者)と約 2,200 坪の借地契約を締結しているので新たな用地交渉が生じる。 5. 現敷地は窪地[※]であることから、豪雨時の冠水が懸念される。(衛生的な面からも土地造成が必要である。)[※]国道507号及び国道507号バイパスからの高低差が約 10~20m 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現時点では移転計画がない。 2. 用地はまとまっているが、新庁舎の概略敷地面積が 9,500 m²に対し、(財)南部振興会の所有地面積 6,129 m²は狭い。 3. 市街化調整区域に位置する。(市街化区域から近い。) 4. 旧東風平町の西部地区からは、バス[※]の乗換えとなる。[※]バス路線の運行状況:①糸満東風平線,②糸満新里線,③前川線(東風平経由),④百名東風平線,⑤玉泉洞線

1案 具志頭本庁舎

農振農用地



国道331号

町立歴史民族資料館

具志頭郵便局 (敷地面積510.01㎡)

具志頭小学校

具志頭幼稚園

具志頭本庁舎

敷地面積6,894㎡

農振白地

国道331号

農振農用地

中学校セミナーハウス
具志頭環境改善センター

具志頭社会体育館

自然公園区域

2案 県立南部工業高等学校

農振農用地

国道507号

農振農用地

町道安里線

南部工業高等学校

敷地面積34,115㎡

富盛田園土地地区画整理事業地

農振農用地

富盛中央公園

市街化調整区域

集落地

太規模既存集落区域

県道52号線

農振農用地

3案 東風平環境改善センター

東風平運動公園

市街化区域

東風平環境改善センター
敷地面積6,400㎡

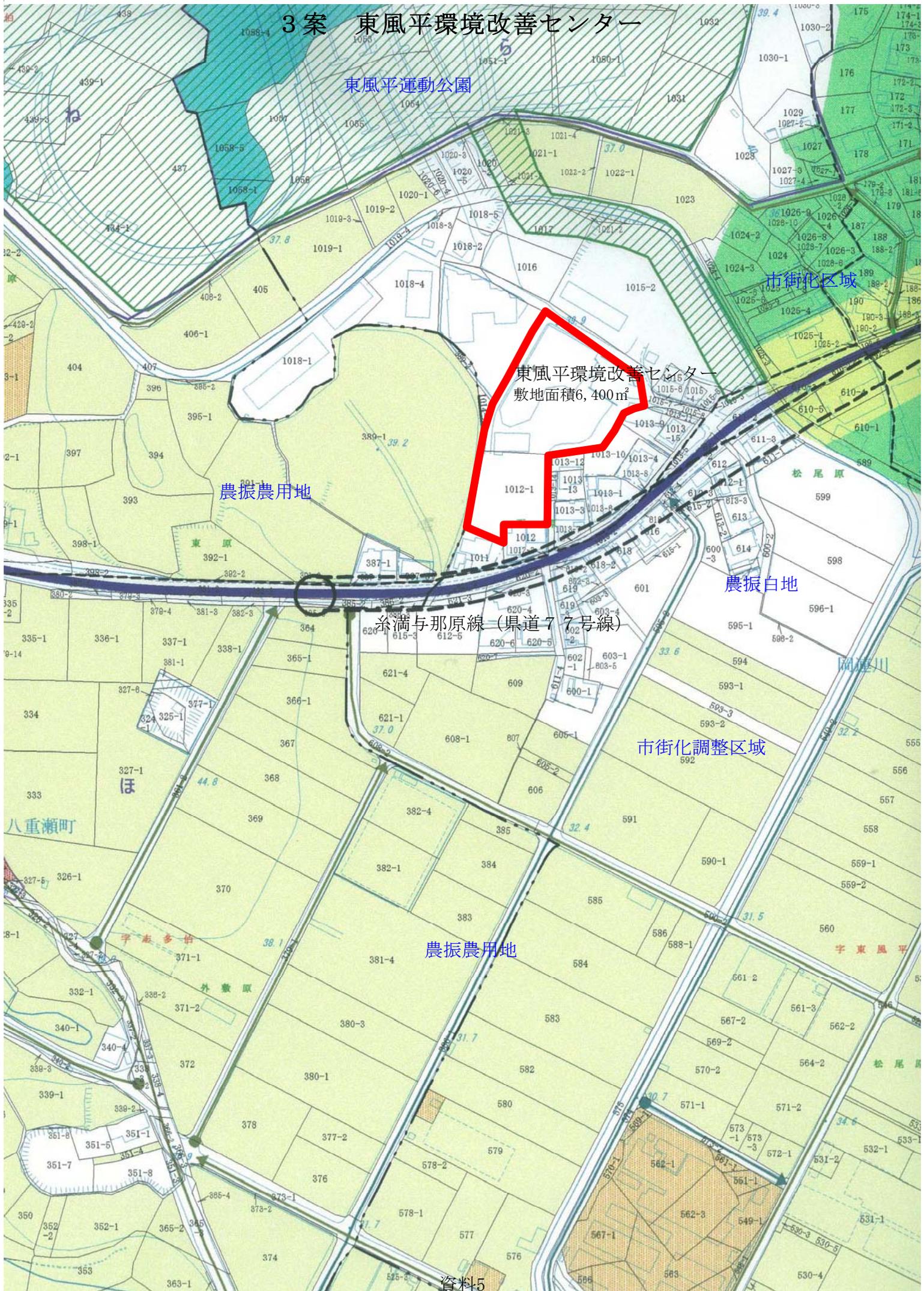
農振農用地

農振白地

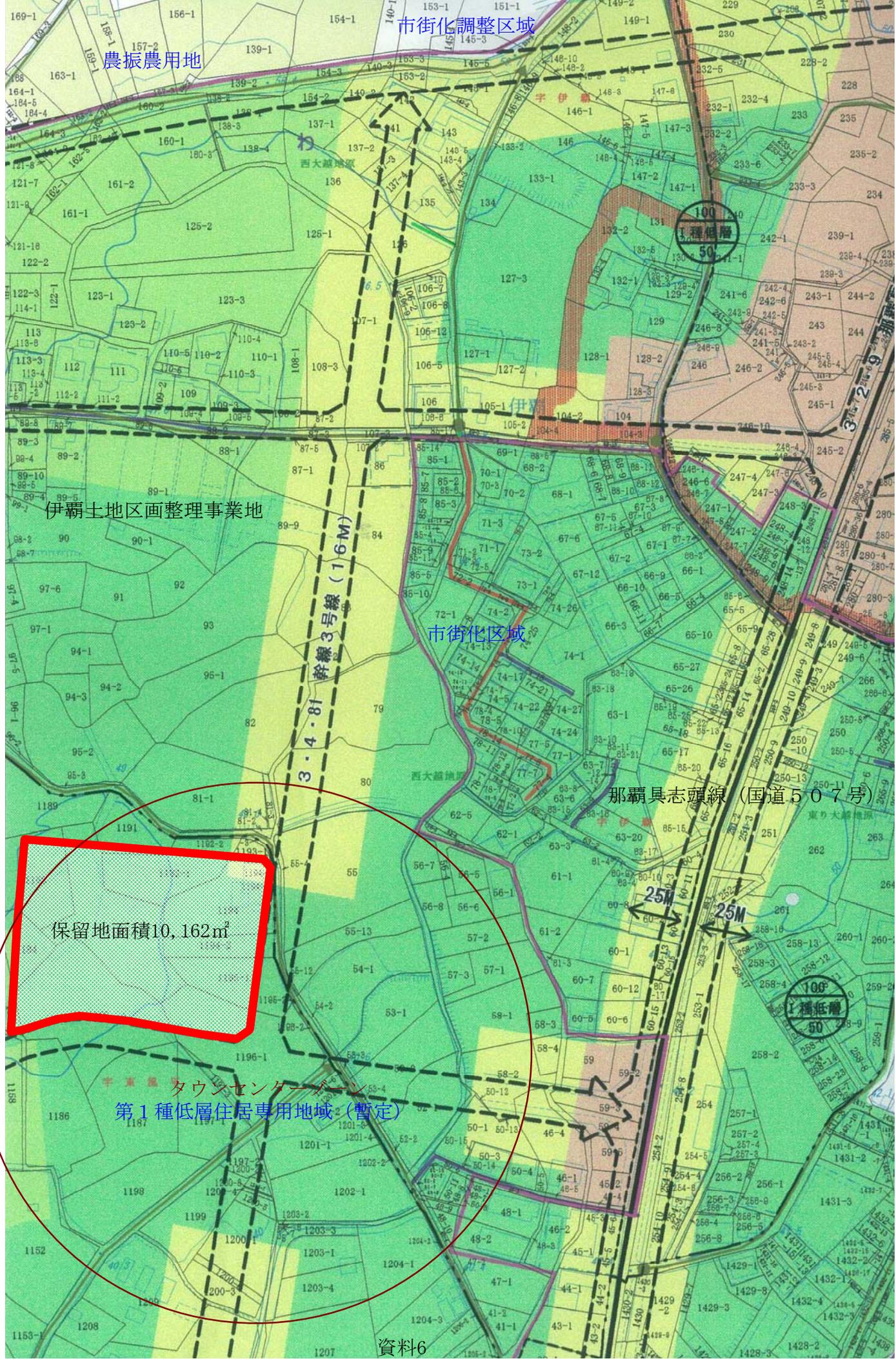
糸満与那原線（県道77号線）

市街化調整区域

農振農用地



4案 伊覇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



市街化調整区域

農振農用地

伊覇土地区画整理事業地

市街化区域

那覇具志頭線 (国道507号)

保留地面積10,162㎡

第一種低層住居専用地域 (暫定)

5案 南部家畜セリ市場

那覇具志頭線バイパス

市街化調整区域

農振白地

南部家畜セリ市場

敷地面積12,390m²

農振農用地

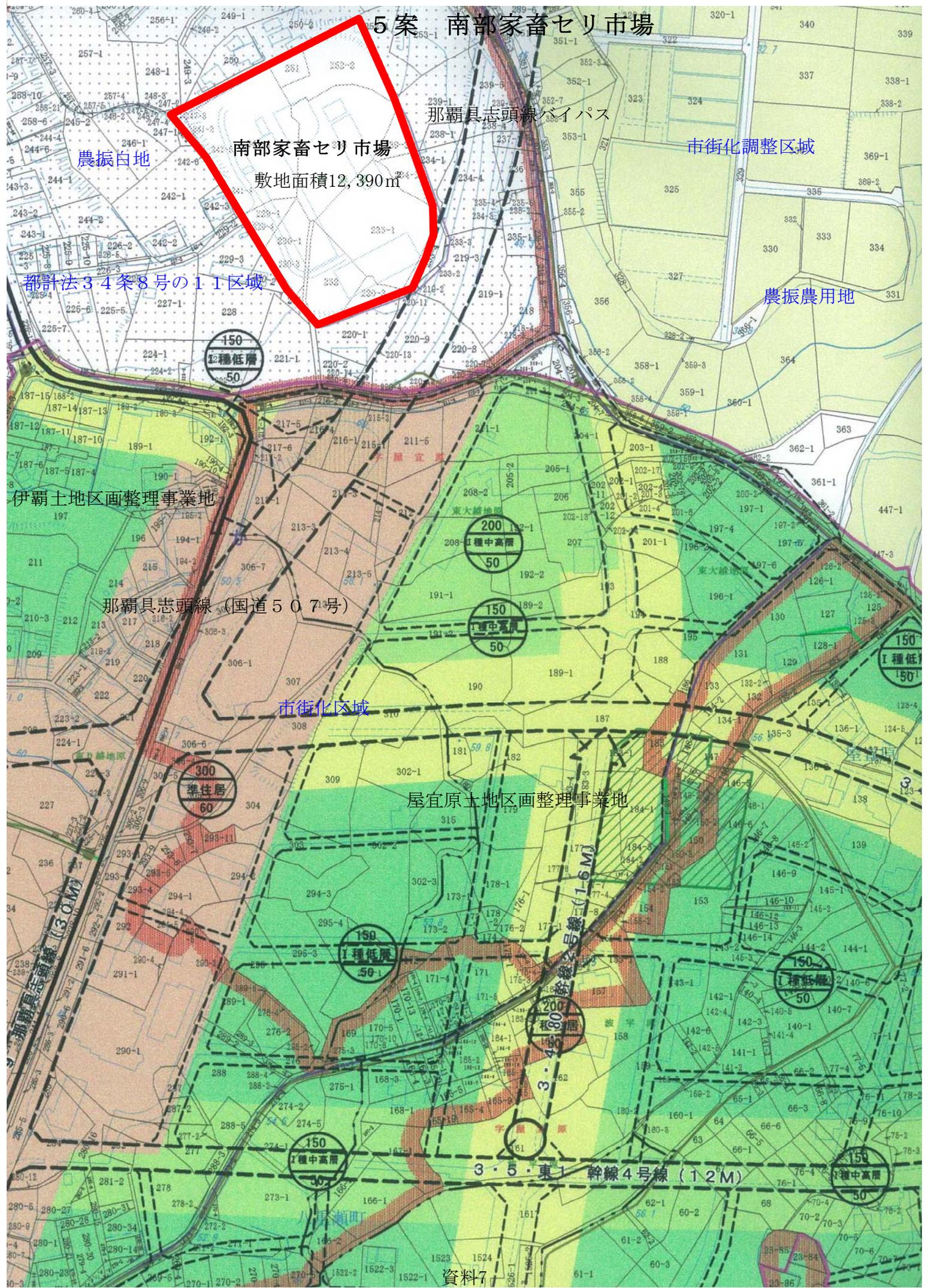
都計法34条8号の11区域

伊覇土地地区画整理事業地

那覇具志頭線(国道507号)

市街化区域

屋宜原土地地区画整理事業地



主要道路網の中心部から各候補地までの直線距離

