

第7回八重瀬町公共施設等建設委員会 会議次第

○日 時 平成21年4月15日(水) 午後2時00分から

○場 所 八重瀬町役場本庁舎2階大会議室にて

- ## 1 金城委員長から開会の挨拶

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆ 審 議 ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

- 2 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

- ### 3 その他

- #### 4 次回の公共施設等建設委員会の開催日時について

- ## 5 金城委員長から閉会の挨拶

以上

案

八重企公施答申第 1 号
平成 21 年 5 月 日

八重瀬町長 中村 信吉 様

八重瀬町公共施設等建設委員会
委員長 金城 敏光

町庁舎の位置及び敷地の選定について(答申)

平成20年10月17日付け八重瀬町諮問第6号で諮問がありました標記の件について、八重瀬町公共施設等建設委員会設置条例第2条第1号の規定より慎重に審議した結果、下記のとおり答申いたします。

新庁舎は、新町のまちづくりと質の高い住民サービスを提供するうえで有益で不可欠であることから、早期に住民説明会等を開催し住民意見を反映させると同時に、厳しい町財政下での新庁舎建設事業の可能性と具体化に向け積極的に取り組まれますよう、本意見を付します。

なお、本委員会で審議した内容は、別添の検討報告書に取りまとめたので、ご確認されますようお願いいたします。

記

新庁舎の位置及び敷地は、伊覇土地区画整理事業地のタウンセンターゾーンの公共公益施設予定地とする。

以 上

案

新庁舎の位置及び敷地選定に関する検討報告書

平成21年5月 日

八重瀬町公共施設等建設委員会

目 次

	頁
はじめに	3
1. 町村合併からこれまでの取り組み	4
2. 新庁舎整備に関する検討経緯	5
3. 八重瀬町公共等建設委員会での審議内容	6
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)	
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)	
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)	
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)	
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)	
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)	
4. 新庁舎整備検討の必要性	7
1) 住民サービスの面	
2) 事務事業の執行面	
3) 定員管理の面	
4) 耐震性への対応	
5) まちづくりへの貢献	
5. 新庁舎の意義と役割	8
1) わかりやすく利便性の高い場所	
2) 経済性が高く負担の少ない環境	
3) 災害発生時の防災拠点	
4) 合併した八重瀬町の顔	
5) 庁舎の建設費の検討	
6. 新庁舎建設の基本指標	8
1) 新庁舎建設の基本指標	
2) 地方債算定基準による庁舎面積	
3) 庁舎の建築及び外構工事費の検討	
4) 庁舎の用地購入費の検討	
7. 新庁舎の位置及び敷地の選定	12
1) 候補地選定の視点	
2) 候補地の選定	
3) 候補地の現況把握	
4) 検討指標の設定	
5) 候補地の特徴の検討	
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する。	
8. 新庁舎の立地場所	17
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	
9. 新庁舎候補地の4指標による比較検討の基本評価	18
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	
10. 結 論	21
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	
5) 総 合 評 価	
11. 八重瀬町公共施設等建設委員会名簿	24

資 料 編

1. 主要道路網の中心部から各候補地までの直線距離
2. 沖縄県庁(県都)から新庁舎各候補地までの直線距離
3. 八重瀬町内の公共バス路線図
4. 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
5. 八重瀬町土地利用規制図
6. 公共公益施設の分布図(半径1km圏内)
7. 公共公益施設の分布図(半径5km圏内)
8. 那覇広域都市計画の将来都市構造図
9. 土地利用構想図(東風平町都市マスタープラン)
10. 町土に占める都市計画区域・農業振興地域概念図
11. 八重瀬町土地利用構想図(案)
12. 八重瀬町と近隣する市町の庁舎位置
13. 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
14. 用語の意味
15. 八重瀬町公共施設等建設委員会の議事録
16. 八重瀬町公共施設等建設委員会設置条例

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なりました。

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 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、このことが組織や人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おり、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。今年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予定。
- 5月 町広報誌「やえせ」へ掲載予定(第5・6回「八重瀬町公共施設等建設委員会」での状況報告)。
- 5月 第8回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、中村町長から諮問があった町庁舎の位置及び敷地の選定について答申予定。

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人に委嘱状を手渡し、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貸料や、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、今年の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とがあるので、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位が伊覇土地地区画整理事業地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。

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高んでいます。

(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あります。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×7 m 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 $180 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 / \text{台} = 4,500 \text{ m}^2$ 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 $4,500 \text{ m}^2$ 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/ m^2 (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) $\times 1.16$ 倍 (沖縄地域))、②15.6 万円/ m^2 (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/ m^2 (南城市玉城庁舎 (SRC 造・耐用年数 50 年))、④30.6 万円/ m^2 (南城市大里庁舎 (SRC 造・耐用年数 50 年))、⑤25.5 万円/ m^2 (糸満市庁舎 S 造・耐用年数 38 年)、⑥25.0 万円/ m^2 (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/ m^2 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 $9,500 \text{ m}^2$ で検討します。

土地単価は、①6.0 万円/ m^2 (本町の市街化区域の宅地)、②2.8 万円/ m^2 (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

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

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 9 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する。

- (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) 上記等を踏まえて、新庁舎整備の可能性について判断

新庁舎候補地の長所・短所(1)

	1案 具志頭本庁舎 (宇具志頭 659 番地)	2案 南部工業高等学校 (宇富盛 1338 番地)	3案 東風平環境改善センター (宇東風平 1014 番地)
長所	1. 既存の用地がある。(町所有地の面積 7,872 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。	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。	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	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玉泉洞系満線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 7,872 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。	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部の当間氏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。(用地代が高む。)※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? 10. 学校背後地は農振農用地となっている。	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)*からのアクセス道路**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 伊勢土地区画整理事業・タウンセンターゾーンの公共公益施設予定地 (宇東風平 1180 番 外 9 筆)	5案 南部家畜セリ市場 (宇屋宜原 240 番地)	6案 南部総合福祉センター (宇東風平 965 番地) ※移転予定がないため検討を中止する。
長所	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(伊勢土地区画整理事業(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、伊勢・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。	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。	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),※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	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。(事業進捗が懸念?) 4. タウンセンターゾーンの商業・業務拠点地区への土地利用計画について関係地権者へ説明し、理解・協力が必要である。	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	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

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。(パーソ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。

新庁舎候補地の4指標による比較検討評価

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)

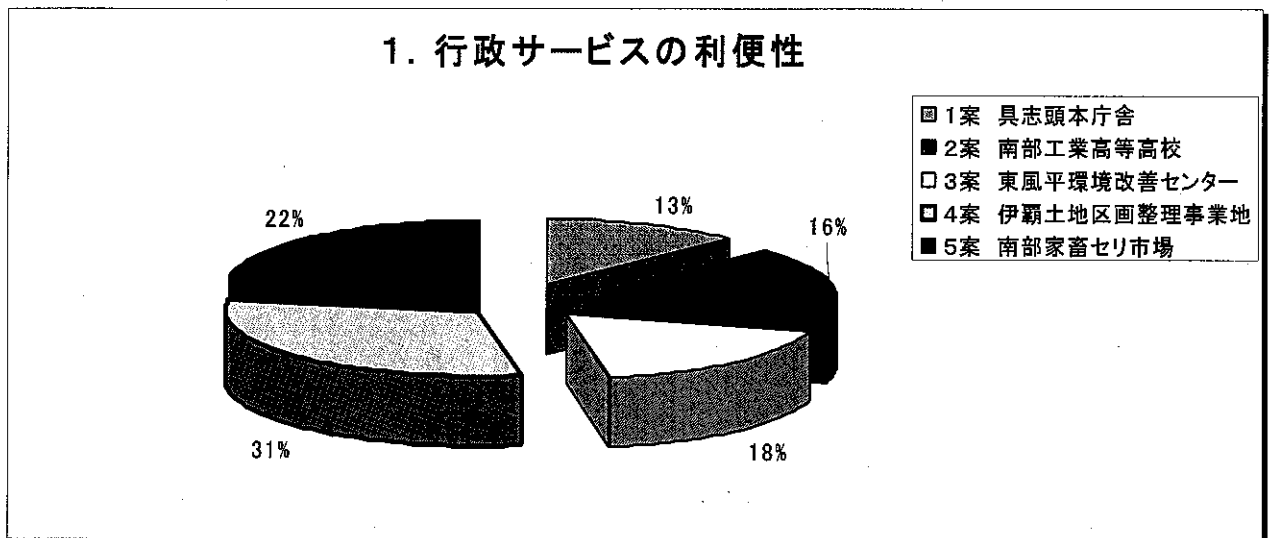
候補地 指標区分		1案 具志頭本庁舎 (同町字具志頭659番地)	2案 南部工業高等学校 (同町字富盛1338番地)	3案 東風平環境改善センター (同町字東風平1014番地)	4案 伊勢土地区画整理事業地・タウン センターゾーンの公共施設敷予定地 (同町字東風平1180番・外9番)	5案 南部家畜セリ市場 (同町字屋宜原240番地 他)	評価の方法
1 行政サービスの利便性	1) 本町の道路網中心部から候補地までの直線距離	4,250 m	1,910 m	850 m	350 m	1,180 m	※直線距離の短い順位で評価する。
	2) 県庁から候補地までの直線距離	11,680 m	9,420 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	_____点	_____点	_____点	_____点	_____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(第案)(参考) 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。	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) 周辺の土地利用規制	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) 公共施設施設の分布状況(1km圏内)	18 施設	11 施設	19 施設	31 施設	18 施設	※圏内の公共施設施設の数の多い順位で評価する。
	5) 公共施設施設の分布状況(5km圏内)	38 施設	60 施設	103 施設	79 施設	78 施設	※圏内の公共施設施設の数の多い順位で評価する。
	2. 評 価	_____点	_____点	_____点	_____点	_____点	
3 法理念と敷地条件	1) 都市計画線引き(容積率/建ぺい率)	都市計画区域外(－%/－%)	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%)	※市街化の可能性で評価する。
	2) 敷地面積	7,872 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、本面積に近い順位で評価する。
	3. 評 価	_____点	_____点	_____点	_____点	_____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	_____点	_____点	_____点	_____点	_____点	
総合評価		_____点	_____点	_____点	_____点	_____点	※上記の4指標を総合的に評価する。

10. 結 論

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、各委員で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)を記入し、それを事務局の方で点数集計と順位化を行いました。その集計結果は、次のとおりです。

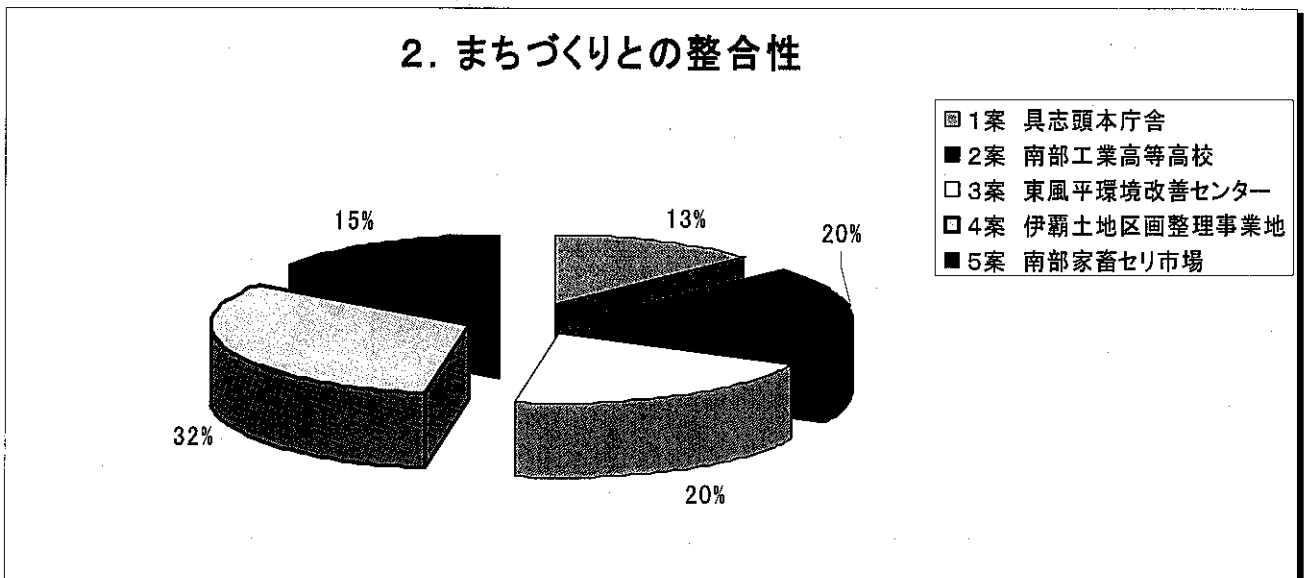
1) 行政サービスの利便性

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。



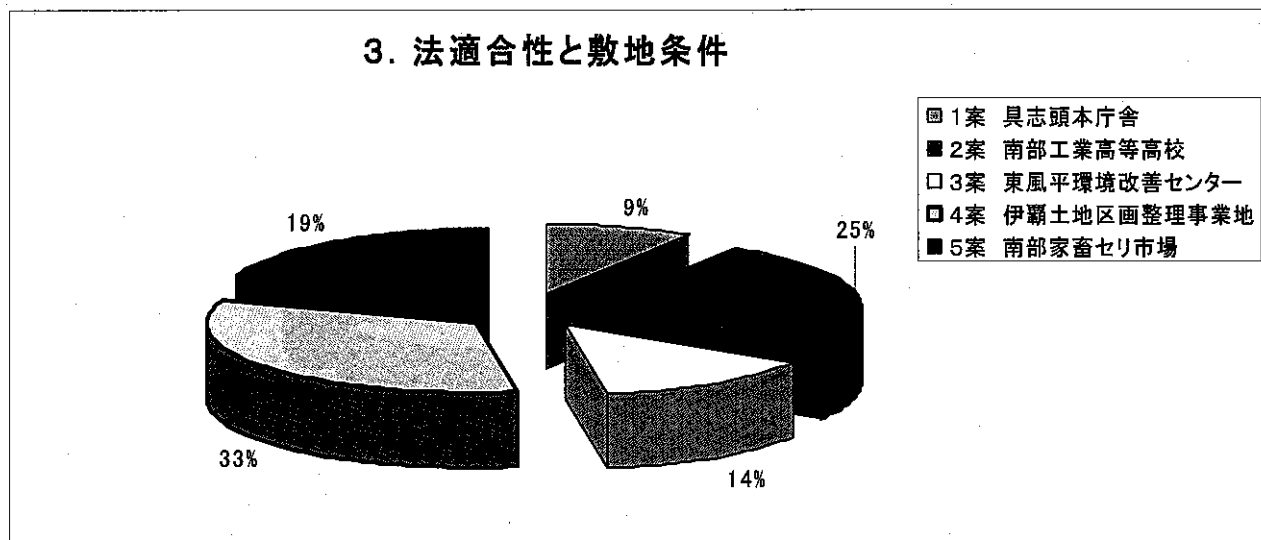
2) まちづくりとの整合性

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。



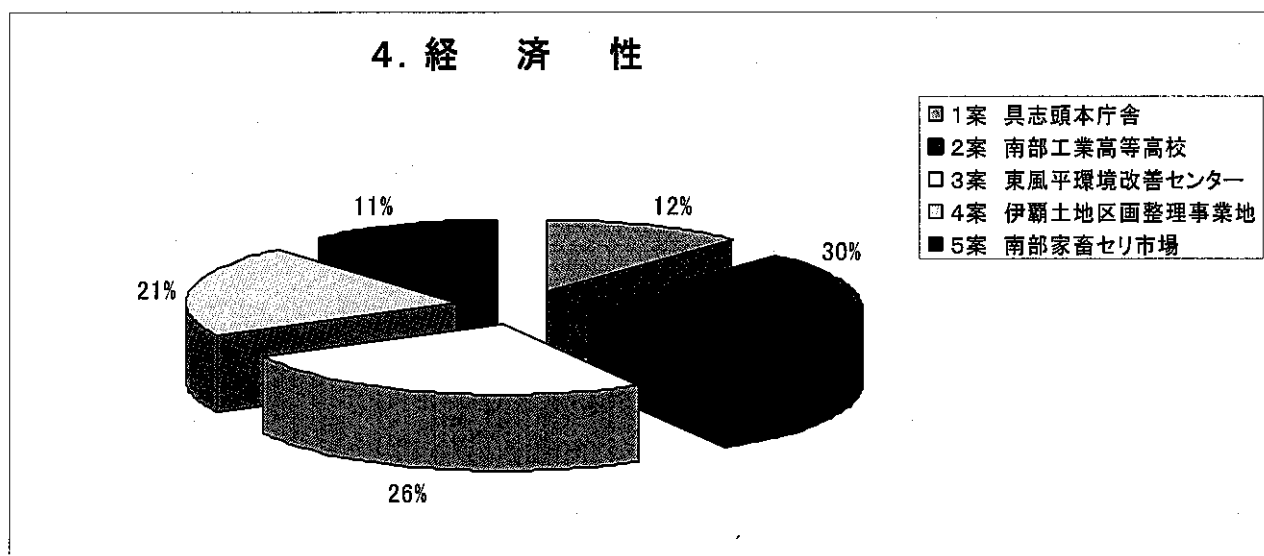
3) 法適合性と敷地条件

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。



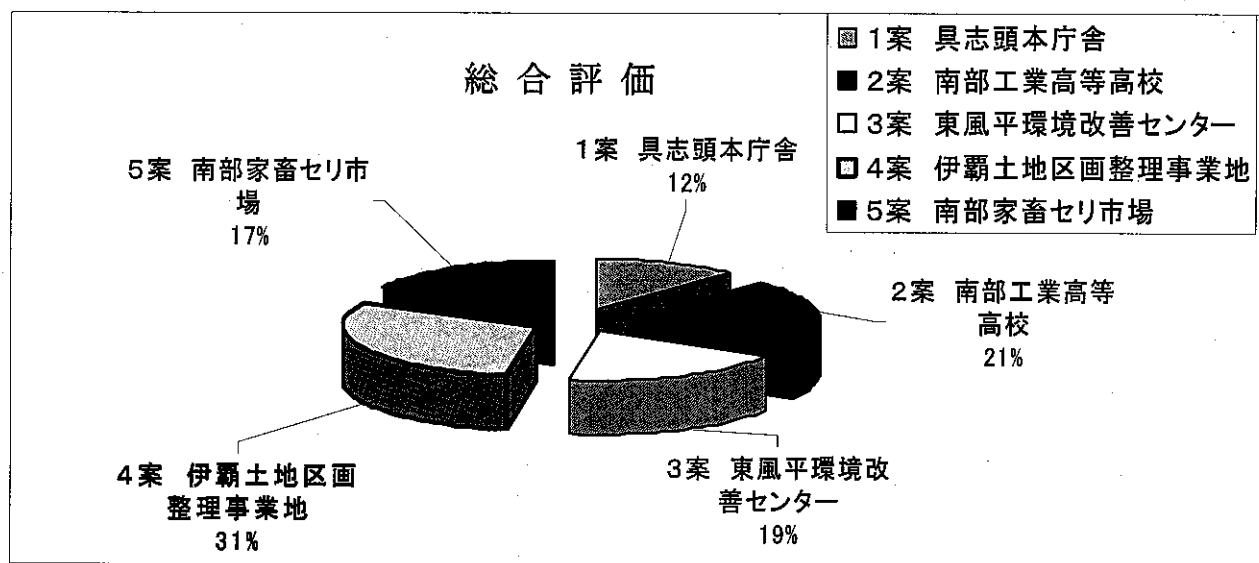
4) 経 済 性

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 の順位です。



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	(みやぎ せいとく) 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
2	(あらかき りょうこう) 新垣 良剛	元那覇市課長	2号・都市計画審議委員
3	(きんじょう としみつ) 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	
4	(あらかき いさお) 新垣 勲	八重瀬町商工会会長	3号・公共的団体役員
5	(のはら しげる) 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) 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) 伊波 操子	八重瀬町婦人会会長	
8	(くによし ひでこ) 国吉 秀子	八重瀬町婦人会前会長	
9	(のはら みねかず) 野原 峯和	八重瀬町区長会代表 元八重瀬町課長	4号・学識経験者
10	(ちねん ひろかず) 知念 弘聡	(株)真南風 主任研究員	
11	(いじゅ もりかず) 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) 新垣 清徳	八重瀬町教育長	