

新庁舎候補地(5案)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

区分	候補地	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 伊勢志摩地区面整理事業地・タウンセンターゾーンの公共施設予定地	5案 南部家畜セリ市場	備考	
法適合性と敷地条件	敷地位置 都市計画線引き (容積率・延べい率)	同町字具志頭859番地 都市計画区域外(Ⅲ/Ⅰ)	同町字富盛1338番地 市街化調整区域(200%/60%)	同町字東風平1014番地 市街化調整区域(200%/60%)	同町字東風平1180番・外9番 市街化区域(100%/50%)	同町字豊原240番地 他 市街化調整区域(200%/60%)		
	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	計画の敷地面積9,500m ² (建築面積2,000m ² +駐車場面積6,250m ² +修繕施設等1,000m ²)	
	竣工年月日	昭和52年・55年・56年3月に具志頭中学校を竣工(新築・RC造2階)→平成14年6月に具志頭校役場に増改築	1. 機械科棟 平成7年3月竣工(RC造・4階) 2. 電気科棟 平成8年3月竣工(Ⅱ) 3. 設備システム科棟 平成8年3月竣工(Ⅱ)	昭和54年度竣工(RC造2階)	-	1. 南部家畜市場 昭和47年3月竣工(S造1階) 2. 存続留舎 昭和53年3月竣工(S造1階)	昭和56年5月以前に建設された建物は旧耐震基準により建築	
	建築面積	1,284 m ²	1,463 m ² 3棟計	900 m ² 概算	-	-	新庁舎の建築面積約2,000m ² (屋外附属工分を含む)	
	延床面積	2,381 m ²	5,851 m ² 3棟計	1,545 m ²	-	-	地方債算定基準による新庁舎の計画面積約4,500m ²	
経済性	残存耐用年数	18年 ※残存年数が20年未満なので算定で計画	35年 ※残存年数が20年以上なので算定で計画	21年 ※老朽化しているもので算定で計画	-	-	耐用年数①SRC造50年②RC造50年③S造38年(減価償却費の耐用年数等に関する省令より)	
	建築物用途の変更	庁舎(既設)→庁舎(新築)	学校(既設)→庁舎(改築)	環境改善センター(既設)→庁舎(新築)	庁舎(新築)	庁舎(新築)		
	建築面積	1,500 m ²	1,463 m ²	1,500 m ²	2,000 m ²	2,000 m ²	建築面積については3階建て程度とし、庁舎本体に屋外附属工分を含めて計画面積を2,000m ² に設定	
	延べい率	17 %	17 %	17 %	20 %	16 %		
	延床面積	4,500 m ²	5,851 m ²	4,500 m ²	4,500 m ²	4,500 m ²	計画の延床面積4,500m ² (3階建て)	
	容積率	51 %	67 %	51 %	44 %	36 %		
	駐車場面積	6,250 m ²	6,250 m ²	6,250(4,800) m ²	6,250 m ²	6,250 m ²	計画の駐車場面積6,250m ²	
	修繕施設等面積	1,000(122) m ²	1,000 m ²	1,000(0) m ²	1,912 m ²	4,140 m ²	計画の修繕施設等1,000m ²	
	1. 用地取得費	26,340 千円	1,023,450 千円	117,500 千円	609,720 千円	619,519 千円	①南部工業高等学校約30千円/m ² ②伊勢志摩地区面整理事業地タウンセンターゾーン約60千円/m ² ③南部家畜セリ市場約60千円/m ² (沖繩県の地価変動率より想定)	
	2. 庁舎建設費 1)+2)	1,605,327 千円	935,138 千円	1,376,213 千円	1,385,466 千円	1,432,280 千円		
	1)庁舎工事費	1,413,933 千円	935,138 千円	1,376,213 千円	1,385,466 千円	1,432,280 千円		
	1年当たりの換算工事費	28,279 千円/年	25,976 千円/年	27,524 千円/年	27,709 千円/年	28,645 千円/年	耐用年数はRC造50年で換算。今回の比較検討は、一般的なRC造(耐用年数50年)で検討する。	
	新築費用	1,125,000 千円	-	1,125,000 千円	1,125,000 千円	1,125,000 千円	250千円/m ² (南風原庁舎RC造を参考)、100千円/m ² (具志頭校役場増改築工事を参考)	
	改築費用	-	585,100 千円	- 千円	-	-	20千円/m ² (参考算出)	
	既存解体費	47,621 千円	135,720 千円	30,900 千円	-	-	25千円/m ² (参考算出)	
	屋外駐車場費	156,250 千円	158,250 千円	158,250 千円	158,250 千円	158,250 千円	25千円/m ² (参考算出)	
	外構・緑地費	20,000 千円	20,000 千円	20,000 千円	38,240 千円	82,807 千円	20千円/m ² (参考算出)	
	設計監理費	65,063 千円	38,068 千円	64,063 千円	65,975 千円	68,203 千円	工事費の5%	
	2)仮設庁舎(プレハブ設置)費	191,394 千円	-	-	-	-		
	建築工事費	52,920 千円	-	-	-	-		
	設備工事費	55,650 千円	-	-	-	-		
	リース料	29,925 千円	-	-	-	-		
	解体工事費	21,000 千円	-	-	-	-		
	経費	31,899 千円	-	-	-	-		
庁舎整備費算定合計 1+2	1,631,687 千円	1,958,588 千円	1,493,713 千円	1,995,185 千円	2,051,779 千円	SBOs-2階建て(床面積2,268m ²)(壁・外構・電気・給排水引き込み工事は別途)(※参考見取り)		
摘要		1. 本施設(増改築)は旧耐震基準(昭和56年5月以前の耐震基準)により建設された建物であることから、概ね震度6強の地震に対して不安定であるとされている。よって、耐震診断を実施し、耐震性がないと判定された場合には、改修補強・改築(建て替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保するため早急に対策を講じる必要がある。しかし、耐用年数を50年とした場合、耐震補強工事を実施しても約20年後には建て替えが必要となることから、多額の費用をかけて耐震補強と増改築工事(2階建てから3階へ階数増)をすることは現実的ではない。また、建築物は、建設時に必要なインシナルコスト(建設コスト)に比べ、その後のランニングコスト(維持コスト)の比重が高くなる傾向があることから、本コスト比較では建替(RC造3階建て)で検討することとする。(建築士の見解を参考)	1. 「沖繩県立高校校舎建築整備計画」の抜粋(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風原総合高等学校(仮称)の計画が盛り込まれている。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日に沖繩県教育委員会企画部の当面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、地球説明会等を開催し、平成21年9月頃までに決定したいとのこと。	1. 本施設(勾配の崖地)は旧耐震基準(昭和56年5月以前の耐震基準)により建設された建物であり老朽化していることから、概ね震度6強の地震に対して不安定であると想定されている。よって、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(建て替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保するため早急に対策を講じる必要がある。しかし、耐用年数を50年とした場合、耐震補強工事を実施しても約20年後には建て替えが必要となることから、多額の費用をかけて耐震補強と増改築工事(2階建てから3階へ階数増)をすることは現実的ではない。また、建築物は、建設時に必要なインシナルコスト(建設コスト)に比べ、その後のランニングコスト(維持コスト)の比重が高くなる傾向があることから、本コスト比較では建替(RC造3階建て)で検討することとする。(建築士の見解を参考)	1. 公共施設施設予定地は、伊勢志摩地区面整理事業地のタウンセンターゾーンの1街区(地形)に位置する。	1. 南部家畜セリ市場の移転計画(平成22年度に糸満市北波平へ移転予定)	2. 敷地面積12,390m ² (①(附)南風原農舎の所有面積約7,000m ² 、②個人地権者等の所有面積約5,400m ²)	3. 建築面積①(附)南風原農舎の建築面積1,963m ² 、②存続留舎の建築面積875m ² ※改修費が老朽化しているため、取り壊し予定。
		2. 修繕施設等の面積678m ² が不足するため、当該面積の用地買収が必要となる。	2. 今回、既設校舎の竣工年次と延べ床面積と校舎配置から検討した結果、機械科棟(4階・延床面積1,380m ²)と電気科棟(4階・延床面積1,648m ²)と設備システム科棟(4階・延床面積2,005m ²)の3校舎(合計・延床面積5,951m ²)を新庁舎へ改築することとする。(建築士の見解を参考)	3. その他の校舎については、新庁舎の屋外駐車場や外構・緑地等の整備のため取り壊す(解体すること)とする。その場合、当該校舎の残耐用年数に対する残存価格の取り扱い(補助金返還の有無)について不明。	2. 駐車場及び修繕施設等の両施設の必要面積2,350m ² が不足するため、当該面積の用地買収が必要となる。			

用語の意味

○都市とは

商業、流通などの発達の結果、限られた地域に人口が集中している集落を称する言葉として使われることが多い。

○市街地とは

家屋や商業施設が密集した賑やかな土地。

○集落とは

単に人が住む家屋の集合した状態の場所のことを指す。

○人口重心とは

ある地域について、その地域に住んでいる全ての人が同じ体重を持つと仮定して、その地域を支えることができる点(重心)のこと。

○耐震とは

建築物及び構造物が地震に耐えられる設計となっていること。

○モータリゼーションとは

自動車社会が進行すること。

○都市計画区域とは

都市計画区域は市町村の行政区域にとらわれず、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を県知事が指定する。八重瀬町の東風平地域は那覇広域都市計画区域に含まれている。

○都市計画区域外とは

都市計画区域に含まれない地域であり、八重瀬町の具志頭地域が該当する。

○市街化区域と市街化調整区域と都市計画区域外

都市計画区域内においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため市街化区域と市街化調整区域に区分する。(線引き制度)

○市街化区域とは

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。この区域内では、土地の合理的な利用を図るため、建物の用途や形態を規制誘導する用途地域が定める。

○市街化調整区域とは

市街化を抑制すべき区域。この区域内においては、原則として、住宅の建築や宅地化のための開発は制限される。(都市計画法第7条第3項)

○用途地域とは

都市の土地利用計画の一つで、建築基準法によって建築できる建物の種類、用途、容積率、建ぺい率、日影等について制限する地域。第一種低層住居専用地域など12種類がある。

○農業振興地域とは

農業振興地域の整備に関する法律(農振法)に基づき、都道府県知事が農業振興地域整備基本方針を定め、自然的経済的社会的諸条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域を農業振興地域として指定する。

○農振農用地とは

県知事が指定した農業振興地域について、町は農業振興地域整備計画を策定し、その中で、今後おおむね10年以上にわたり農業上の利用を確保し、農業振興を図っていかうとする優良農地について、農用地等として利用すべき土地の区域(農用地区域)を指定する。これを農用地利用計画といい、ここで指定された農用地等を農振農用地という。

○農地転用とは

農地を農地以外のものにすること。

○まちづくり三法とは

土地の利用規制を促進するための改正都市計画法、生活環境への影響など社会的規制の側面から

大型店出店の新たな調整の仕組みを定めた大規模小売店舗立地法、中心市街地の空洞化を食い止め活性化活動を支援する中心市街地活性化法の総称。

○土地区画整理事業とは

都市基盤が未整備な市街地や市街化の予想される地区を健全な市街地にするために、道路・公園・河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

○保留地とは

土地区画整理事業地区内の地権者の方々から減歩により 土地を提供していただいて新たに生み出した土地。

○インフラとは

基盤を意味するインフラストラクチャーの略語で、一般にインフラといった場合には、道路や港湾、鉄道などといった一般の社会経済基盤のことを指す。

○地区計画とは

地区計画とは、良好な住環境を形成又は保全するため、安全性・快適性・景観(まち並み)・環境に配慮したまちづくりを進めるための地区のルール。

○国道とは

国が建設・管理する道路である。一般的には、国道が全国的な幹線道路網を構成し、下位の道路がそれを補完する。

○一般国道とは

日本における高速自動車国道以外の国道のことで、一般に国道と呼ばれている道路のことである。

○幹線道路とは

歩車道の区別があり、車道幅員がおおむね14m以上(片側2車線以上)あり、車が高速で走行し、通行量の多い国道や一部の県道のことをいう。

○補助幹線道路とは

幹線道路と区画道路とを連絡し、これらの道路の交通を集散させる機能をもつ道路で、住宅地では近隣住区内に目的をもつ人々が、日常生活に利用する道路のうち、幹線的な道路をいう。

○主要地方道とは

国土交通大臣が指定する主要な県道である。高速自動車国道や一般国道と一体となって広域交通を担う幹線道路として位置付けられており、整備や維持管理に要する費用の一部を国が補助することができる。(道路法第56条)

○一般県道とは

県道のうち主要なものであるとして国土交通大臣が指定した道路を主要地方道という。主要地方道以外の県道は、一般県道と呼ばれる。

○新町建設計画とは

町村が合意した合併後の地域のビジョン(将来目標)であり、このビジョンを住民に示し、このビジョンによって町村の議会が合併の適否を判断することになる、いわば合併の意思を決定する際の前提となるものです。また、この計画は、合併後の新町のマスタープランともなるべきもので、その主要事業について、町村の総合振興計画等並びに国・県の計画との整合性を踏まえつつ、新町の一体性を醸成する事業などを加えたものとするとともに、地域の将来ビジョンとして、合併後の新町が策定する総合振興計画の基礎となることを踏まえて策定する。(地方自治法第2条第4項)

○総合計画とは

自治体の全ての計画の基本となる計画のことで、言い換えれば自治体の全ての事務事業はこの総合計画に沿って行われる。これにより、福祉・環境保全・都市基盤整備・産業振興・教育など様々な分野にわたる事務事業を、一つの方向性のもとに計画的に推進していくことが可能となる。一般に、長期のまちづくりのビジョン(目指すべき将来都市像)を示す基本構想、基本構想で示された都市像を実現するための施策を定める長期計画である基本計画、基本計画で方向付けられた施策を具体的な事業として実現する実施計画の三つの計画で構成されている。(地方自治法第2条第4項)

○市町村国土利用計画とは

市町村計画は、市町村における土地利用に関する行政の指針となるもので、個別規制法(都市計画法、農振法、森林法等)の調整役となる。(国土利用計画法第8条)

○都市計画区域マスタープランとは

県が、すべての都市計画区域について、市町村界を超える広域的な観点から、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを定めるもの。(都市計画法第6条の2)

○都市計画マスタープランとは

市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映させて、地域社会共有の身近な都市空間を重視したまちづくりを目指す、都市計画に関する基本的な方針をあらわすもの。(都市計画法第18条の2)

○防災拠点とは

地震などの大規模な災害が発生した場合に、被災地において救援、救護等の災害応急活動の拠点となる施設。

○地方自治法（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

3 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。

規定事項 番地まで決定すべきが原則

事務所 地方公共団体の主たる事務所を指す。市町村にあつては市役所又は町村役場と呼ばれている。

第1回八重瀬町公共施設等建設委員会会議録(抜粋)

- 日 時： 平成20年10月17日(金) 午後2時から4時
- 場 所： 本庁舎2階大会議室にて
- 委員出席者： 計11人
- 諮 問： 1. 町長から委嘱・任命状の交付
2. 委員長及び副委員長の選任
3. 町長から委員長へ諮問(新庁舎の位置及び敷地の選定について)



○審議内容：

- 町 長： ※委嘱状の交付
- 課 長： ※省略・別紙資料参照(新庁舎の必要理由と整備スケジュール)
- 課 長： ※省略・別紙資料参照(現庁舎の現状と行政改革)
- 課 長： ※省略・別紙資料参照(伊覇土地区画整理事業内タウンセンターゾーンの都市計画・土地利用)
- 課 長： ※省略・別紙資料参照(伊覇土地区画整理事業内タウンセンターゾーンのこれまでの経緯と今後の進め方)
- 委 員： 今回の建設委員会では庁舎を建設するとは決まっていないが、位置選定をするわけですか。
- 課 長： 庁舎建設に向けて検討する。合併特例債が70億円あり、特例債の活用の中に庁舎建設計画の枠は取っている。未だ、長期的な財政シミュレーションの10年スパンがないので、財源は合併特例債を使う計画です。
- 委 員： 旧具志頭地域では土地区画整理では理解できないと思う。候補地

については、もっと広範囲から検討するのであれば旧具志頭地域の方々は納得すると思う。

課 長： 庁舎が来なくなった場合、伊覇土地区画整理事業計画や換地計画の変更が必要となる。

委 員： 具志頭の本庁舎が旧東風平地域の方々から遠いということなので、土地区画整理地区だけではなく旧具志頭と東風平地域の方々が納得できるように進めてもらいたい。

委 員： 確かに旧東風平町では、住民と議会での合意形成がタウンセンターに庁舎を造る予定でしたが合併と同時に白紙になったので、委員の方々はそれぞれの立場から意見を出してもらいたい。いきなり、位置や敷地の選定では難しいと思ったので、1回目は現状の説明をし、第2回に新庁舎の概略の規模・建設費とか財政シミュレーション等の説明をして、第3回目ぐらいからどのように手法で位置選定を進めるのかの検討を開始したいと思います。決して、この本庁舎が移転ありきの話ではない。この本庁舎も候補地として考えている。

副委員長： 今回の公共施設建設委員会を設置した理由は、現庁舎は問題があるということで設置されているので、我々は旧東風平町や旧具志頭村の枠にとらわれずに、住民の利便性や新町の役場としての効率化を検討するために設置されていると思う。伊覇土地区画整理事業のタウンセンターゾーンも1つの案だし、具志頭本庁舎も含めて住民の利便性を考えることが我々の役目だと思う。我々は利便性や生活環境の向上を図るために、庁舎を造る造らないのかで議論するよりも庁舎を建設する方向で持っていくべきである。

委 員： 合併については、当分の間、具志頭庁舎を本庁舎とするということですが。合併特例債の活用期間10年以内に造らないと難しいと聞いた。特例債を70億円確保していると聞いた。私も新しい庁舎を造った方がいいと思う。庁舎を造る方向で質問したいが、無理のあるスケジュールだと思う。財政的なことをお聞きしたいと思う。これから庁舎建設が始まって平成26年度で完成予定と聞いたが、地権者との調整で3～4箇年遅れた場合、合併特例債の活用期間10年を過ぎた場合、財政的にどうなるのか教えてください。

課 長： 合併特例債の総枠が70億です。内訳が、地域イントラネットとか、戸籍の電算化や土地区画整理事業の単独事業とか、補助率の安い都市公園事業に使われている。これから具志頭小学校や白川小学校の裏負担に充てる予定である。庁舎建設に関しては町の単独事業か特例債しかない。特例債の活用は平成27年度までしか使えない

ので、平成27年を過ぎると町単費なので特例債を活用しないと庁舎建設は難しいと思う。このスケジュールでは1年余裕を持っている。合併特例債を使うのであればこのスケジュールではないと難しいと思う。

委員長： 合併特例債とは、町単費起債で町の借金です。

委員： 旧東風平町では庁舎を造るために基金を積み立てし、町民は造るものと考えていた。その後、財政が厳しくなってきた。このような経緯があったことを頭に入れてもらいたい。

委員： 具志頭本庁舎が北部地域の方々から不便と聞きましたが、もし検討するのであれば、伊覇土地区画整理事業は合併前の事業なので東風平と具志頭本庁舎の中間を取って利便性がいいところを検討してもらいたい。庁舎の位置選定は町民の合意は難しいと思う。できたら時間をかけて話をしてもらいたい。

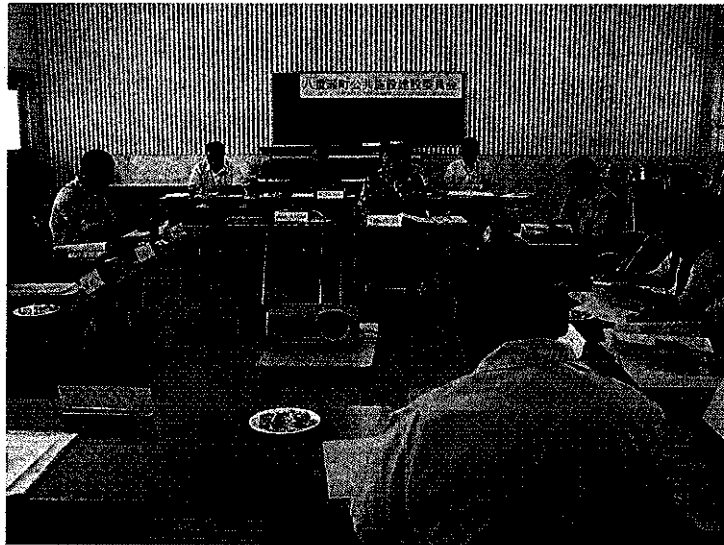
委員長： 今日は大まかな各課の課題説明だったので、次回からは、財政シミュレーションとか建設に向けての具体的な検討に入る。

委員長： それでは今日はこれで終わります。

以上

第2回八重瀬町公共施設等建設委員会会議録(抜粋)

- 日 時： 平成20年10月29日(水) 午後2時から4時
- 場 所： 本庁舎2階大会議室にて
- 委員出席者： 計11人
- 審議事項： 1. 新庁舎整備の基本指標、規模及び建設費(案)について
2. 町財政シミュレーション(実質公債費比率の推移)からみた新庁舎整備について
3. その他



○審議内容：

委員長： 本委員会は庁舎の位置と敷地を選定する責任があるので、スピード感を持って進めたいと思います。主管課の説明をお願いします。

課長： ※ 説明省略・別紙資料参照(新庁舎整備の検討経緯、整備の必要性・分庁舎体制の問題点、検討にあたっての留意事項、財政シミュレーションからみた新庁舎整備、妥当性と整備に向けて)

職員： ※ 説明省略・別紙資料参照(新庁舎整備の基本指標、規模及び建設費案)

職員： ※ 説明省略・別紙資料参照(実質公債費比率の推移見込)

職員： ※ 説明省略・別紙資料参照(平成19年度普通会計決算状況)

委員： 地方債は、何で平成20年度から多くなるのか。

職員： 平成19年度の地方債残高136億円あり、平成20年度に起債額が17億1986万2千円借りますと、136億円に17億円を加える。しかし、平成20年度に元金を返し部分もある、元金を差し引くと平成20年度の地方債残高が145億2484万5千円となる。今、元金は毎年返していく金額よりも、現在、8億7千万円返しています。実際に借りているのは17億円借りています。ということは、毎年、8億円増えたことになる、どうしても返していくお金よりも借りるお金が多くなっているのです。

委員： 平成23年度が一番ピークですか。

職員： はい、そうです。今現在の事業からすると164億円となります。

- 委員： 学校建設も特別会計も入れてか。
- 職員： 普通会計は、一般会計と土地区画整理事業が入っている。健康保険税は入っていない。
- 委員： 我々は、財政計画で建設可能かどうか判断した後に新庁舎を造るのか、それとも町長の新庁舎の施政方針にも出ているように、新庁舎を造るための中味の検討なのか教えて欲しい。
- 課長： 諮問のとおり、庁舎の位置及び敷地の選定となっている。あくまでも、財政資料はあくまでも参考資料です。庁舎を造る造らないは町長の政策なので、我々が造る造らないとは言えない。建設に向けては事業の優先順位をつける必要がある。
- 委員： 現在の財政状況は厳しい状況ではあるが、どの程度まで進めていいのか。あるいは、位置と敷地だけ選定すればいいのか。
- 委員長： この諮問委員会は位置と敷地についてのみ選定し、議論し、町長に答申すればいい。答申を受けて地方自治法から最終的には議会の3分の2以上が必要となる。あくまでも関係各課の資料は、我々にとっては参考であるので、最終的には町長が判断する。
- 委員： 我々はどのスタンスで議論すればいいのか。経済性とかいろいろあると思うが、財政も一体となすのでは。財政的なシミュレーションは材料となると思うのでまだ整理できない。
- 課長： シミュレーションは平成24年度分の5年分です。庁舎建設は25年以降なので入っていない。毎年、5年スパンで出すが、皆さんが10年先のシミュレーションが必要であれば出したい。しかし、ブレが大きい。新規事業を削って新庁舎を優先するのであれば、町長は優先できるが、未だ打ち出していない。
- 委員： 市街化区域や市街化調整区域にするかによって全然単価が違ってくる。財政的な面からも見たら自ずとどここの位置がいいのか導かれてくるので、順序良く議論して欲しい。
- 委員長： 大変厳しい財政状況だと思いますが、最終的な判断は町長が住民説明会を開催して判断すると思う。委員会の中ではいろいろな角度から考えていきたい。
- 委員： 庁舎の位置の敷地は1本にするのか2本にするのか。
- 課長： 位置選定の手法には未だ入っていません。今のところは未だ議論の段階になっていない。いくつかの案を皆様で出すか、事務局から何案か出すか、町民全体から広報等で案を出してもらえるか。その中から、ふるいにかけていくか。まず、こういった手法を考えてからやった方が順序として良いと思う。
- 委員長： 選定手法から順序よくやっていきたい。
- 委員： 候補地の建築費とか用地費とか利便性を考えてはどうかと思う。
- 委員： 私も、今の意見が良いと思います。候補地に対してのメリットとデメリットを出した方が良いと思います。ある程度、事務局で案を出してから委員会で検討してはどうか。
- 委員： 事務局が出したらどうですか。
- 委員： 先ずは何らかのある程度の案を出してもらいたい。事務局が案を出して、委員からも出した方が検討しやすい。

- 委員長： 委員から案が上げにくいので、事務局の方からで案を出してもらう。候補地毎に、財政的に建設費、用地毎にはめていき、それをたたき台にして審議していく方向でいいですか。
- 委員： 委員会で位置と敷地の諮問を受けているので、財政とは別に皆で考える必要がある。
- 委員長： 位置を判断するための財政的な資料が必要です。
- 委員： あくまでも町長が決定します。財政のことは考えずに、位置と敷地を選定すればよい。
- 委員： ある程度、財政的な資料がないと、直ぐ決めなさいと行っても考えられない。
- 委員： 位置と財政は一緒だと思う。シミュレーションは町長が判断する材料となる。
- 課長： 住民参加型からすると、諮問は新聞等に掲載していますのでわかると思うが、やはり広く住民へは広く募ってふるい落とす方法もある。ホームページや広報紙に載せることが必要です。
- 委員： 総合計画でうたわれているので、住民参加を担保するために、議論された案を広報誌等で流しアンケートを取り、それを踏まえてここで位置選定を最終的にする。庁舎を建替えした場合、どれくらいの費用がかかるかとか、誰が見てもわかるような資料を作るのが建設委員会の役目だと思う。
- 委員： ある程度は候補地を出してもらって、その候補地に基いて住民に問うては。
- 委員長： 町長は、施政方針にもあるように庁舎を造ると前提で委員会に諮問しているので、速めに敷地を答申する必要がある。最終的には、候補地を事務局にあげてもらって、それについて検討する。
- 委員： 9,000㎡という敷地が言われていますので、造れる場所は限られていると思う。庁議の方では、庁舎の建設の話し合いはどのように議論されているのか。
- 課長： 庁議の方では話し合いはない。候補地の選定手法を皆様で決めてもらいたい。
- 委員： 実質公債比率の推移のところで、普通交付税が下がって行きます。平成28年までは出されているが、合併後10年以降は両町村で交付税を算定し、10年後は現人口でいくので交付税は落ち込むはずだが。その辺は大丈夫か。
- 職員： 合併に伴う普通交付税の財政措置としてですが、八重瀬町は、旧東風平町と具志頭村の合併をして、そのまま両方を合算しているので、合併していない町村よりは普通交付税を大きく算定されている。シミュレーションにおいても、合併算定替で計算されている。10年以後においては、当然、低くなる。
- 委員： そうすると、公債比率が上がる可能性がある。そこらへんは予測できないか。後5年間は。
- 職員： 可能です。平成28年度までは合併算定替の対象となっているが、それ以降の予測は可能です。
- 委員： というのは、一番高いので庁舎建設費で用地を含んで21億円位な

ので、合併特例債をするにしてもたぶん25年・26年に造ると、3年据え置きしてから平成29年位から元利償還金が上がってくるのではないか。その辺の資料も作った方がいい。

職員： はい、わかりました。表の下にも、A3事業の算出費でもさらに右側の方にも年度を拡げて算出したいと思います。資料を作成しだい説明します。

委員： 基本的には可能性があるのは幹線道路沿いだと思う。敷地面積9千㎡と利便性を考慮して選んでもらいたい。購入可能な箇所を選んでもらいたい。

課長： 候補地案は3～5箇所、507号沿いで、まとまった敷地面積9千㎡以上あるところを検討する。

委員： 町民のことを考えると、島尻プラザの拠点からの広域的な視点を考慮すべきである。

委員長： これで終わります

以上

第3回八重瀬町公共施設等建設委員会会議録

- 日 時： 平成20年11月26日（水）午後2時から4時
○場 所： 本庁舎2階大会議室にて
○委員出席者： 計10人
○審議事項： 1. 新庁舎の候補地（6案）の長所及び短所について
2. 新庁舎の候補地選定の指標について
3. その他



- 内 容：
委員 長： ※ 挨拶を省略
課 長： ※ 説明を省略・別紙資料を参照（新庁舎の候補地（6案）の長所及び短所について）
職 員： ※ 説明を省略・別紙資料を参照（新庁舎の候補地選定の指標について）
委員 長： タウンセンターゾーンの庁舎候補地は、全て保留地ですか。
課 長： 全て保留地の1筆です。
委員 長： 事務局の方から6案の候補地が出ていますが、委員の方々からも他に候補地がありましたら提案してください。
副委員長： 4案の伊覇土地区画整理事業地内の短所として用地費が最も高いと書かれているが、経済的な面からいうと、用地費だけではなく、建物の取壊し費とか、用地費とか、仮設庁舎の建設費とかの金額的な資料も出してもらえれば、経済的な評価を委員の中でしやすくなると思う。
課 長： 南部家畜セリ市場は造成費がかかると思う。この本庁舎は、取り壊して新しい建物を造ろうとすると仮設庁舎が必要となる。東風平環境改善センターや南部工業高校とかの建物は使えるが、改修工事が必要となり金がかかると思う。
委 員： データ的に資料をもっと揃える必要があると思う。検討指標の設定の中で点数化したらいいと思う。資料の「候補地の視点」の（3）「八重瀬町の顔づくり」を（2）「まちづくりの整合性」に入れ込み、（4）

を「適合性」にしたら4つのキーワードになる。「利便性」と「整合性」と「適合性」と「経済性」になる。「利便性」では公共アクセス性とか幹線道路に近いとか年寄りが使いにくいとかの細かい指標を、「整合性」とかはまちづくりの相乗効果とか活性化とか、「適合性」では敷地条件とか、「経済性」では前回の建築費や用地費とかの基盤等が出てくる。その辺を、1点、2点の点数制にするのか、◎、○、△、×の記号制にすることによって、6つの候補地のある程度の優先順位がわかると思う。

委員： 4案の伊覇土地区画整理事業地内の用地費は約6億円かかる。前回のデータを使えば建築工事費が出てくるので、ラフな金額的な検討はできる。具志頭本庁舎の代替施設の借用とかどのように見積もるかどうかが問題である。

委員： 金は高く掛かるが、敢えてこの場所がいい場合もある。

副委員長： 他の市町村では、検討項目を設けてそれぞれの指標で一つずつ検討していく。検討指標の中で経済性も大事な項目ですので、ある程度の用地費や移転費や仮設庁舎の建築費とかの金額を出して検討指標で評価するのが一般的である。その方法が住民にもわかりやすい。次回の委員会で検討指標の優劣を検討していきたい。

課長： 土地や建物は経済性に入れますが、この4の「検討指標の設定」の5項目だけでいいですか。

委員長： 大筋この程度でよい。細かくするとわかりにくい。

課長： 敷地面積が9千㎡に足りない敷地はどのように扱うのか。例えば、具志頭本庁舎は足りませんが、わざわざ9千㎡に拵けて用地費を計算するのか。

委員： ここでの評価はアバウトでよい。敷地が足りない場合は△とかでよい。指標はシンプルにした方がよい。課題は別のところで検討してはどうか。

委員： 絞込みをどの時点でするのか。東風平環境改善センターの場合は実際の撤去費用とか、撤去する場合は補助金の一部返還とか、南部家畜セリ市場の造成費とか、南部工業高校の場合はいつ統合するのか・修繕経費とか、移転計画がないのに南部総合福祉センターを敢えて入れているが。6候補地をどのように絞り込むのかわからない。

委員長： 今の事項をまとめて委員の方々に評価できるようにしたい。

委員： 委員会では、この6案で検討しているが、町民への問いかけはいいのか。

委員長： 町長からこの委員会へ諮問されているので、この諮問については、この委員会で町長に答申すればよいと思う。町長が後で判断する。

委員： 後で町民から他の候補地が上がってきた場合、委員会の検討が無駄にならないか。

副委員長： 町民の意見やアンケートを聴取すると膨大な時間が掛かるし、委員会で選定した場所についても住民の代表である議会の方で採決・評価するので、住民の意見が代弁されると思う。

委員： 総合計画の中でも住民参加とか協働とかのキーワードを出しているので、何らかの情報の出し方とか、何らかのキャッチボールや合意形成

が必要だと思う。おそらく、私は、候補地選定の出し方について、資料の5「財政上からの検討」のところで、6「新庁舎候補地の位置及び敷地の選定」は同時並行的に行くのかとイメージしているが。検討をしている情報を投げることも重要だと思う。指標の情報とか、検討内容とか、財政的なものが煮詰まってきたら総合的に評価するとかの節目節目の情報を出した方がいいと思う。

課 長： 新聞や12月町広報誌の方にも情報を出す予定です。公聴会を開催する予定です。

委員長： 公聴会は答申後ですか。

課 長： 検討中です。ホームページ等を使って情報を発信していきたいと思う。

委 員： ホームページに情報を出して欲しい。

委 員： 町の総合計画は答申されていますよね。

課 長： はい、基本構想のみ答申されている。12月議会に出す予定です。

職 員： ホームページを活用し情報を出している。総合計画の中では、合併して新しいまちづくりをしているので、庁舎の建設が必要であると書いている。それを受けて、今、皆様に検討している状況です。

委 員： 6案の南部総合福祉センターの移転計画がなければ、本候補地から抜いていいのでは。

課 長： 役場内の検討委員会から言われたので、敢えて追加した。

副委員長： 可能性がある場所は、全て候補地として入れてもいいと思います。

委 員： 最終的にどのように候補地を絞り込むのか。

副委員長： 通常は、優先順位をつけて1番、2番、3番…6番と決める手法が一般的です。

委員長： では、これで委員会を終わります。

以 上

第4回八重瀬町公共施設等建設委員会会議録

○審議日時： 平成21年1月21日（水）午後1時30分から4時

○審議場所： 本庁舎2階大会議室にて

○委員出席者： 計12人

○審議事項： 1. 新庁舎の候補地（5案）の現場視察
（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）
2. 新庁舎候補地（5案）の敷地規模及び建設コストの比較検討

○審議内容：

※ 候補地（5案）の視察終了後に審議開始

委員長： ※ 挨拶を省略

課長： 南部総合福祉センターの移転計画はありませんので、新庁舎の候補地から削除してよいでしょうか。

委員： （財）南部振興会所有の南部総合福祉センターの移転計画がないことについて事務局の方から説明をお願いします。

課長： 当初の候補地は5案でしたが、役場内の新庁舎庁内検討委員会で南部総合福祉センターを候補地とする案が上がったことから6案に増えた。その後に（財）南部振興会に問い合わせたところ、南部総合福祉センターの移転計画がないとの報告を受け、再度、役場内で協議し、南部総合福祉センターを外すことにした。

委員長： 前回の委員会でも新庁舎の候補地から南部総合福祉センターを外してもいいかどうかの話が出ましたが、再度、6案の南部総合福祉センターを外してもいいでしょうか。

委員： はい、よろしいです。

委員長： では、6案の南部総合福祉センターは新庁舎の候補地から外したいと思います。では、会議次第の2番目の敷地規模及び建設コストの比較検討に入ります。

課長： 町広報誌やホームページ等で昨日の1月20日（水）まで候補地募集を行いました。町民一般からは候補地の案は上がってきませんでした。審議に入る前にその報告をします。では、本題に移ります。今回、4つの検討指標中の、1の行政サービスの利便性、2のまちづくりとの整合性、3の敷地条件と庁舎規模確保の適合性、4の経済性のうち、上記の3及び4の比較検討の結果を説明いたします。では、資料の新庁舎候補地5案の敷地条件と庁舎規模確保の適合性及び経済性・建設コストの比較検討評価について優先順位をつけてもらいたい。

事務局： ※ 新庁舎の候補地の敷地規模及び建設コストの比較検討について説明を省略・別紙資料を参照

委員長： 5案までの意見を求めたいと思います。

課長： 4指標の1の行政サービスの利便性、2のまちづくりとの整合性、3の敷地条件と庁舎規模確保の適合性、4の経済性についてどれを重

視するかによって点数のウエイトが変わると思うので、今回は3と4の指標についてそれを踏まえ点数をつけてください。1と2については次回に審議したいと思います。

副委員長： 前は5つの検討指標だったが、今回、「八重瀬町の顔づくり」が減らされ4つの指標になった理由を教えてください。

事務局： 前回の委員会で委員の方から5指標から4指標にまとめた方がいいと意見がありましたので、今回、4指標に見直しました。

委員： 「八重瀬町の顔づくり」は消したわけではなく、「まちづくりの整合性」の中に含んでいるため、指標の2と3が重複するためまとめた方がいいということで、今回、まとめたと思う。今日のA3の資料はいいデータが出てきているので、直ぐに5案に点数をつけるのはもったいないと思う。比較表なので一目で解かるように○△×で表示した方がよい。一目で解かるようにすべきである。表中の「現況・既設」のところに「適合性」と入れ、「計画」のところには「経済性」を入れた方がいいと思う。できれば、○△×の具体的な概念を入れた方がいいと思う。例えば、敷地面積9千5百㎡に近い数字は○とか、面積が足りないものは×とか、面積がかなり上回っているものは△とかにして、誰が見ても解かるようにすれば。例えば、◎は3点とか、×は1点とかにすれば誰が見ても評価できる。この表はそのままにして別に評価書を作成した方がよい。例えば、計画のところでは、用地取得費と庁舎建設費と改築・プレハブのその他を1つにひっくるめて評価するのではなく、別々に評価した方がよい。建設費は2案の南部工業高校以外は、全て点数は一緒なので、用地費で差がつく。他との比較が直ぐ解かるようにした方がよい。差の見せ方をもっと考えた方がよい。たぶん、広報やホームページで情報を流しているの、できれば住民の方々が指標を見て解かるように考えた方がいいと思う。

委員長： さらに細分化して細かく項目を入れて比較した方がいいわけですね。

委員： いえ、その逆です。いいデータですので解かりやすいようにまとめた方がよい。「現況・既設」のところは、都市計画線引きと敷地面積の2つの項目にした方がいい。都市計画線引きのところは「法的適合性」にして、タウンセンターゾーンの市街化区域は都市計画法の趣旨からして市街化する場所なので○とか、建築が建てられない農地は×とか、その他は△とかにし、敷地面積は、近いものは○とか、足りないものは×とか、かなり上回っているものは△にして、誰が見ても解かるようにもう少し単純化した方がいいと思う。点数化のところは4指標を並べないとバランスが見えてこないと思う。

副委員長： 4指標が決められているので、当然、4指標で決めるわけですが、今回の3の「現況・既設」と4の計画の資料は細かい資料ですので、一般の住民が解かるようにまとめた方がいいと思う。今回の資料は参考資料として、次回の委員会で委員の方でも評価できるように事務局の方で資料を、再度、考えて欲しい。

委員長： すばらしいこの資料に基づき比較できる大項目を作成し、委員が

評価できるように、今年度までには答申したいので、細かく評価する時間はない。来月までには比較検討できるようにしたいが皆さんどうですか。課長からも説明ありましたように、優先順位をつける場合、4指標をどのように優先順位の点数をつけるまでであるが、地方自治法のポイントからすると、委員会に諮問されている内容からすると、1と2について重きを置くべきだと思う。3と4については町長や町民や議会が判断すると思うので、今日は4評価の評価方法について決定したいと思うがどうですか。

委員： せっかくですので、4つ指標は同列で並べて単純に出してみ、その後判断した方がいいと思う。

委員： 委員の言うとおりの一目でわかる比較検討資料が来月迄にできるのであれば、その場でできると思うが。

委員長： ですので、指標の仕方についてどのようにすべきかを聞いている。

副委員長： それぞれ、その場でどれがいいとか討議をしながら委員会でまとめる方法がよいと思う。

委員： 4つに単純にまとめて、それを話しながらまとめてはどうか。一般住人は解からないと思う。

委員長： 点数のつけ方は先に決めていた方がいいと思う。

副委員長： 1位とかの順位よりは、単純に○△×にした方がいいと思う。

委員： ○△×の概念をしっかり入れる必要がある。

委員： それよりも前に、今日の資料について検討した方がいいと思う。

副委員長： 今回は2つの指標しかないので、2つの指標しか検討できない。

委員： 経済性のところは計画になっているが、そこは、もう既にできている。建ぺい率とか容積率とか細かい項目が一杯あるので見にくい。が、用地所得費と新庁舎の建設費用とその他（既設解体・プレハブ）の3つの項目にして、後は○△×の概念を決めて、例えば平均の建設費の以上のところ、以下のところを○△×にするとか、経済性も一発だけでなく、用地費とか建築費のところは南部工業高校を除けば全部点数は一緒ですので、問題は用地費が高い所と低い所が出てくると、後は建て替えとプレハブは嵩むとかの両方を表で解かるようにした方がよい。委員長が言うように最終的に4つの指標にして大項目と小項目とに並べて、後で数字的評価とか定性的な評価を書いて、町が抱えている事情を摘要に書けば、両方ともひとつで整理できると思う。

副委員長： 経済性の項目で既に安い高いは、行政サービスの利便性とかまちづくりの整合性の評価を事務局の方で作った方がいいと思う。

委員長： 3と4については、意見があったように大項目と小項目にして比較検討できるに容易にする。1と2についても簡単にA4用紙で評価できるようにする。この評価できる方法については、次回でいいですか。今、それとも議論しますか。

課長： 具志頭本庁舎は、実際、用地が足りない、周辺は囲まれており、背後は小学校で用地面積が足りないので困難とか、南部工業高校とかは面積が大きいのでどのように用地購入するかとか、後で、切り売りするのか、県の跡利用計画も未だできていないとか、東風平改

善センターも面積がかなり足りないとか、東風平中央保育所は未だ新しいのでの民営化する予定があるので伸ばすことは難しいので用地買収は難しいとか、南部家畜セリ市場は（財）南部振興会が所有しているのは面積7千㎡で、後の2千㎡は新たな用地買収が必要だとか、建築についてはおそらくどこに造っても建築費は一緒なので、南部工業高校については校舎は新しいので未だ使えるとか、用地がもし買えなかった場合は5階建てとか上に伸ばすとかもあるが、もう少し関係する事項についてまとめたいと思う。今回は、1と2を含めて4つの指標を簡潔にまとめたいと思う。事務局が心配するのは○△×式にすると同点と同レベルになる場合がある、点数性にした場合はどこにウエイトをつけるのかの判断が重要になると思います。

委員長： この資料で簡単に4指標を比較検討できるようにしたいと思います。1から4までの評価方法をどのようにするのか、点数にするのか、○×△の場合は簡単に比較できないと思う。例えば、1については地方自治法で町長から諮問された大きな事項だと思うので、2番についてもまちづくりの整合性も重要事項だと思う。3と4については、我々は1と2について答申したら、町長と議会と町民の方々が判断する事項なので、点数のつけ方をどのようにするのか、今回、決めるのか、次回にするのかどうですか。

委員： 4指標のウエイトですが、仮に○△×でつけた場合、1の行政サービスと4の経済性の○とでは同じウエイトですか、当然、我々は財政面も考慮する必要があるが、どこにウエイトをかけるかは自ずと多少違うと思う。今日の3と4は点数をつけようとしたら数字は出ているので直ぐに評価できると思う。ですから、事務局から言ったことですが、同点になった場合はどのようにするのか、ウエイトをかければズレると思うので、ある程度はウエイトをかける必要があるのでは。

委員： やはり3と4も重要なので、本委員会では住民からすると当然3と4も検討していると思うので、同じように評価する必要があるのでは。

委員： だから、3と4を無視するとか、全く悪いとか言うわけではない。先程も言ったように、何らかのウエイトを考える必要はあると思う。

委員： ウエイトですれば100点満点のうち6割から7割とかでやって評価すればいいのでは。その辺について今日は時間的に厳しいので、次回に1と2の評価で事務局の方でウエイトのたたき台を作ればいいのでは。

委員： 4指標を必ず違わす必要はない。例えば1と2は同じウエイトですよ。3と4は同じウエイトですよ。そんな気がする。必ず全て変えるとかではない。

副委員長： 4指標を評価の方法についてですが、5候補地が出ていますので、検討指標について◎○△×で説明しにくいのであれば、それぞれ検討指標について各項目ごとに場所を1位から5位までつけて、それをトータルで評価する1つの方法もある。例えば、1位は5点とか、

5位は1点とか、それを4指標でトータルすれば総合的な順位は出てくる。一つの方法だと思う。

委員： 極端に言えば、例えば4項目ですから、25点満点でトータル100点になるので、意見があるようにある程度ウエイトを勘案した方がいいと思う。

委員： 作業のストーリーからするとウエイトをなくし、1回は評価した方が流れとしていいと思うので、その辺のところは1度作業をしてもらって、やり方としては数字化できる部分と数字化できない部分があるので、その辺については総合評価でやってはどうか。

副委員長： 1つの項目だけで評価判断するよりは総合評価の方がよい。

委員： その辺の見せ方は、単純で誰が見ても解かるようにした方がよい。まずは作業してみてはどうか。

委員： 評価するためには利便性とかを数値化するとわかりやすくなる。

副委員長： 点数をつけるためには1位から5位までの順位をつけた方がいい。

委員： 指標ごとに順位をつけた方が点数をつけやすい。その方がわかりやすい。

委員長： 比較検討できる評価できる項目を作って評価していきますか。

副委員長： 他の市町村の事例を参考に資料を入手し参考にしてはどうか。

委員長： 提案した事項について、次回の委員会に諮っていいでしょうか。

委員： はい。

委員長： わかりました。

委員： 1案から5案までありますが、新築は同じ費用ですが、南部工業高校の用地費15億円と建築費が気になるが、今の不動産価格で出したのか。それと、リフォーム費用は。

事務局： 近隣で取引事例がないので、用地費は富盛の土地区画整理事業の保留地の単価より低く、具志頭地区の用地単価を勘案して万円単位で概算単価を設定しました。南部工業高校の改築については、建物用途の改築によって全然違うので、具志頭庁舎の増改築工事費を参考に概算単価を設定しました。新築単価の半分以下で設定しました。実際には、現地調査をしないと改築単価はでないので、今回はあくまで概算として設定しています。

委員： 以前、4～5年前に統廃合の話が出たとき、定かではないが土地購入と校舎購入を含めて安く買えると聞いたので、もっと実際は安く買えるのでないかと思う。はっきりはわからない。今はこのレベルでしかやれないと思うが。

副委員長： アバウトでやるしかない。

課長： 次回、4指標を簡潔にまとめたいと思います。

委員長： 3月までに答申しないといけないので、次回までに大筋目処をつけたいと思います。今日は、皆様大変お疲れ様でした。

以上

第5回八重瀬町公共施設等建設委員会会議録

○審議日時：平成21年2月24日(火) 午後2時00分から4時

○審議場所：本庁舎2階大会議室にて

○委員出席者：計12人

○審議事項：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

○審議内容：

委員長：※挨拶を省略

事務局：※配布資料の説明を省略

事務局：※配布資料の説明を省略

委員長：今回、4指標について採点可能な資料を作成していますので、委員の皆さんのご意見をお願いします。

委員：人口推計重心の考え方の説明をお願いします。

事務局：配布資料の「用語の意味」を見てください。その中に、人口重心とは、その地域に住んでいる全ての人が同じ体重を持つと仮定して、その地域を支えることができる点・重心のことです。今回、コーホート法推計により字毎に平成30年の人口推計フレームを算出し、字毎の人口フレームに当該字の地理的な中心座標のX座標とY座標を各々にかけて合算し、その加重合計を全体の人口フレームで割り戻すことにより、人口重心座標のX座標とY座標が算出できます。この手法は厳密に計算しているわけではなく、統計的な加重平均を用いて算出しています。

委員：要するに、平成30年人口の中心円ですね。北部地域に人口が増えれば北部側に重心が移り、南部地域に人口が増えれば南部側に重心が移るわけですね。

事務局：はい、そうです。

委員：開発の定着人口とは住み着く人口のことですか。

事務局：伊覇・屋宜原地区土地区画整理事業地内に張り付く人口のうち、町外から新しく移り住む人を指しています。土地区画整理事業地内に張り付く人口のうち7割を町外からの人口として推計しています。

副委員長：A3様式のとおり評価すれば、今後、議会や住民の方々に説明できると思います。

委員：「法適合性」からすると線引きだけが上げられていますが、それだけで十分ですか。他に関連できるものがないか教えてください。

事務局：町内には農振法の農用地や森林法や自然公園法等があります。候補地は農振白地になっており、農地や原野等の地目はありませんので、今回の評価は都市計画法による線引き制度だけとなっています。

委員：このA3の中で一番大事なものは評価方法です。「法適合性」を「法理念」に修正し、市街化区域とは市街化を図る区域で、市街化調整区域とは市街化を抑制する区域で、都市計画区域外とは都市計画法の対象外となっていることから、本タイトルを「法理念」に直した方がいいと思います。

事務局：「法適合性」を「法理念」に直したいと思います。

- 委 員 : 2と3を合体するという意味ですか、「法適合性」を2の「まちづくり」に持っていくことも可能ですが、前回の審議で3に落ち着いたので特に問題ないかと思います。最終的な合計評価には問題ないと思います。
- 委 員 : 前回の委員会までは、具志頭本庁舎には金額が入っていましたが、今回、入ってない理由は何ですか。
- 事 務 局 : 前回までは、足りない分は用地を買うことで入れていました。もし、具志頭郵便局が買えるのであれば面積を入れもいいと思います。
- 委 員 : 5案の南部家畜セリ市場は、半分は借地で買えるか買えないかはわからないのに入れているのはおかしいのでは。
- 事 務 局 : 既に具志頭郵便局が建っており空き地がないことと、南部家畜セリ市場は移転後には全て更地になります。東風平改善センターには隣地に農地があるので金額を入れています。農地については他の項目で評価されています。
- 委 員 長 : 以前の本庁舎の面積には、計画面積への不足面積を入れていました。
- 委 員 : 具志頭郵便局を本敷地に入れたら適合しますか。
- 委 員 : 以前、役場敷地の一部を具志頭郵便局に売ったので、それをまた役場が買い戻すのはおかしいと思います。
- 事 務 局 : 現況平面図を見たらよくわかると思います。農振農用地の転用を厳しく規制していますので、新庁舎を造るために役場だけ簡単に見直すのはいかがだと思います。今回、東風平改善センターについては、まちづくりの指標で農振農用地として評価しているので、隣接する農振農用地の面積を入れています。
- 委 員 : 「経済性」の庁舎建設費が各候補地の金額と違う理由は何ですか。南部工業高等学校の建設費用の内容はどのように算出したのですか。
- 事 務 局 : 昭和56年を耐震基準日として、南部工業高等学校内の昭和56年以降に建築した校舎から、計画面積から必要な校舎を選び、具志頭中学校から具志頭村役場への改築費用を参考に本改築単価を設定し、本校舎の改築費用を算定しました。南部家畜セリ市場とタウンセンターの庁舎建設費が異なるのは、駐車場面積の整備費用が異なるためです。既設の建て替えの場合は、撤去費用やプレハブ費用を加算するので、1案の費用は高くなっています。
- 委 員 : 南部工業高等学校は必要面積の3～4倍ありますが、膨大な敷地を全てみている理由は何ですか。必要な面積分だけをみることはできませんか。
- 事 務 局 : 前回も説明しましたように、町道安里線沿いに使用可能な校舎のみを購入するのは一般的に難しいと思われます。便利な道路沿いの土地だけを購入して、不便な奥側の土地は残して買わないとは、現時点では何とも言えないと思います。よって、今回はプラス評価とマイナス評価との土地合計で想定しています。
- 副 委 員 長 : 個人個人いろいろな評価するかと思いますが、候補地の長所短所等を基に評価すべきだと思います。今の質問については、南部工業高等学校の短所で計画的に使用しにくいとか書かれているので、その内容を見たらわかると思います。
- 委 員 長 : 先ずは各委員で1から4までの指標に基づき評価し、それを事務局で

- 集計したいと思いますがどうですか。
- 委 員 : 個人の視点でいいのですか。評価の方法で直線距離の短い順位で評価してもいいと書かれています。例えば、逆の評価になってもいいのですか。
- 委 員 : この辺はファジーです。県庁からの直線距離は1案と2案と3案がほぼ並んでいるので、私は3つを◎にすると思うし、他の人は本当に短い順位でひとつひとつ評価する方もいると思います。
- 事 務 局 : まとめて評価する方もいれば、ひとつひとつ評価する方もいますが、大きな考え方は変わらないと思います。大きく基本的な考えを逸脱しなければいいのでは。
- 委 員 : 私は、大体の評価は似てくると思います。ここで評価した場合、時間がかかりまともなと思いますので、個人個人の評価がいいと思います。
- 委 員 : 大評価を1つにするのか、いくつにするのか決めていた方がいいと思います。個人の視点で評価すればいいのですか。
- 委 員 長 : 一般常識の範囲内で逸脱しなければいいと思います。指標3の「法理念」に修正しましたが、他に修正する箇所はないですか。なければ、この資料を基に個人個人で評価し、その後に事務局で集計したいと思います。今日は評価する時間がないので、来月までに集計したいと思いますがいかがですか。来月の委員会までに提出したいと思いますが、いいですか。
- 委 員 : はい、いいです。
- 委 員 長 : わかりました。「法理念」に修正し、提出用にもう1枚ずつ評価書のコピーを渡してください。
- 委 員 : 市街化区域の箇所で〇〇パーセントと書かれていますは何ですか。
- 事 務 局 : 建ぺい率と容積率のことです。敷地面積に対する建物面積の比率と延べ床面積の比率のことです。
- 副 委 員 長 : 4案の容積率と建ぺい率は、将来、見直すということで計画しています。現在、タウンセンターゾーンは抜いて、その他の区域で都市計画を立てています。今後、高い用途地域へ変更を予定しています。
- 事 務 局 : このゾーンは、3千㎡以上の建物ができるように用途地域の見直しを予定しています。
- 副 委 員 長 : 「法理念」においては、市街化区域なのか市街化調整区域なのかをしっかりと確認する必要があります。用途地域はあまり気にする必要はありません。
- 委 員 長 : 次回の委員会は何日に開催しますか。
- 事 務 局 : 来月から議会が入るので日数が制限されます。予備費を含めて3月10日から31日まで日程が組まれています。19日は空いています。3月18日の15時からでもいいですか。この場所で開催を予定します。
- 委 員 長 : 今配布しました評価書は、3月9日までに直接届けるか郵送してください。
- 事 務 局 : タウンセンターゾーンの現用途地域は暫定ですが、公共公益施設予定地にどういった施設が来るのか、どういった企業や店舗が来るのかはわかりませんので、今、用途地域を決めることはできませんが、おそらく第1種住居専用地域以上を予定していると思います。

委 員 : 評価できない×は、何を想定していますか。

事 務 局 : 点数評価上から×の0点を設定していますが、各委員によって評価が異なるので特には想定はしていません。評価の方法とか内容がわからない場合は説明しますのでご連絡ください。おそらく大きく評価が異なることはないと思いますが。

委 員 長: 町長から諮問を受けた地方自治法の位置敷地の考えが基本となりますので、それを踏まえ委員毎に評価をお願いします。では、東風平幼稚園の移転の諮問に入る前に休憩に入ります。

以 上

第6回八重瀬町公共施設等建設委員会会議録

○審議日時：平成21年3月18日(水) 午後3時00分から5時

○審議場所：本庁舎2階大会議室にて

○委員出席者：計11人

○審議事項：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 及び④経済性)による比較検討の集計結果報告

○審議内容：

委員長：※挨拶を省略

委員長：新庁舎候補地の4指標による比較検討の集計結果を議題に審議を行います。それでは、事務局の方から説明をお願いします。

事務局：委員の方々に4指標による基づく評価を3月9日までに提出をお願いしましたところ、全委員から評価書を提出していただきました。それでは、担当の方から配布資料の説明をさせます。

事務局：※配布資料の説明を省略

委員長：事務局の説明のとおり委員皆様の集計結果が出ております。これに対して皆様の意見をお願いします。

委員長：何か意見ないですか。意見なければ数字のとおり取りまとめてよいですか。

委員：事務局が作成した1から2頁の比較検討の基本評価の考え方と、各委員から出された3頁の得点とは必ずしも一致しませんよね。この辺はほぼ一致すると考えていいのですか。

事務局：委員の個人個人を見たら一致しませんが、委員全体を見たらほぼ一致するものと考えています。全委員の考え方を基でまとめています。

委員：私が言いたいのは、このデータを外に出す場合、表の同じ箇所でも〇にする人もいれば△×にしている委員もいますので、単純に委員点数の割合と事務局の出した考え方とがほぼ同じ考え方であれば、検討委員会として1つの意見として出しますので、各委員からの細かい個別の〇△×の情報を外に出さない方が理論として成り立つと思います。

事務局：この資料は、あくまでも検討委員会の中のもので、これを対外的に公表するかどうかは委員の皆様の審議になるかと思います。確かに、この集計結果を出した場合、どの委員が偏っているかがわかりますので、できれば委員会全体として何点だったと総合的な評価で考えてもらって、事務局としては、細かい委員評価については出さない方がいいかと思います。

委員：基本評価のところで矛盾点とか教えてもらいたいのですが、1)の行政サービスの評価の中で、500m、2km、5kmと評価がありますが、それと、4)のまちづくりの整合性の中で、二輪車は1kmと2kmと両方でしていますが、パーソンの中で細かい概念があるのですか。

事務局：パーソンでは1km、2kmとか細かい概念はなく、実際に自動車は何パーセントとか、二輪車は何パーセントとかと、そういうふうに表示されており、大まかにはつきり分類するのは難しいですので、主に一番パーセントが大

い乗り物について表示しています。ですので、500m圏内は確実に徒歩圏内で、1km圏内では徒歩が多いのですが、一部乗り物を使う方も少しは入っていますので、はっきり区分はできませんが、主にということである程度区分して、今回の評価で利用させてもらっています。

委員：概念は、別に一緒にしなくてもいいですね。

事務局：はい、そうです。

委員：総合的な評価の数値については大方でしており、個人的にこれでいいと思いますが、ただ総合評価の経済性のところで違っている、具体的に言えば大方の人が南部工業高校のところを数字で見ているのですが、意見をまとめる段階でいいのですが、この答申の中で、以前にも議論したこともあるが1つだけですかという意見もあったと思いますが、しかし、複数案もどうかという意見もありましたが、その時、結果を受けて1・2位の中で特に経済性の中で表面的にこのような結果が出ていると、具体的にいうと敷地面積からいうと大きな難点があり、大き過ぎると、そこをもう少し、1・2案として出す場合、大きいことはいいことなんですよ、できたら話がまとまったら、将来のために一括で敷地を取れるのであれば取っておいて、将来のために利用する方法も残っていると思います。具体的に幼稚園の話が出ていますが、或いは新城小校区の話とかいろいろと絡んでくるのですが、せっかくの学校敷地ですので何か利用できないかどうか個人的に思っている。あれだけの敷地を今の時代にパッと手に入ることはなかなかないので、そこら辺を答申の段階で結構ですので、1案については・・・、2案について・・・、2案を出す前提なんです、個人的にはやりたいと思いますが、そこら辺も考慮しながら皆でもう少し考えたらいいと思います。

委員長：答申の中身として附帯意見として、あるいは2案まで結果として附帯意見として出すのか、その辺を答申の仕方を考えてよろしいですね。

委員：皆で諮ってやったらいいと思います。次の段階だと思います。

委員長：来月にはまとめて答申したいと思いますので、今日でまとめないと事務局の方は答申書を作れませんので。

事務局：南部工業高校跡が経済性として評価された結果となっております、南部工業高校については移転ということで新聞報道されており、私も、直接、県の教育委員会の方に問い合わせしました。9月頃にならないとわからないということでしたが、県の方としては、南部工業高校跡地の跡地利用検討委員会を発足させるとのことでした。県の方もその土地利用をどうするかということで検討委員会を発足すると、おそらく、八重瀬町としても意見を求められるかもしれません。その中で役場庁舎として予定に入っているということで、9,500㎡しか必要ありませんが、こちらは面積34,000㎡ありますので、残りについても全て買い上げとなるのか、そういったこともでてくると思います。資金的なものもどうするのかとなってしまいますので、9,500㎡の入り口部分だけを切り売りするかどうかのいろいろ難しい部分もでてくるかと思ひます。何れにしても町が残りの部分をどのように跡利用をどのようにするのかそこまで考えておかないと、すべて買い上げて大金を使って買い上げても、この跡利用をしなければいけないとあります。これは予定では9月頃に検討委員会を立ち上げてわかるという話でした。

委員長：他にないですか。

副委員長：今回の総合評価の結果は、あくまで4つの評価で判断されており、委員が言われた、例えば将来のまちづくりを見据えてとか、今後、大きな土地が得られにくいとか、これはあくまで委員個人の意見として出しておくべきであって、4つの評価で5つの場所を評価していこうと、今までの議論をまた最初の話に戻すことになるので、附帯意見とか附帯決議とは別に、議事を進めてきた中でそういう意見がありましたと留めておいていいと思います。

委員：やはり、経済性での用地取得費とか建設費とかはある程度の予想でやっていますよね。私も何回か前かの委員会で5～6年前の話をしましたが、経済性で評価を高くしている委員については、この企画検討の基本条件よりもある程度個人的な視点で評価しているので、経済性で高い点数を付けていると思う。今、事務局の話では9月以降に聞き取りをするというそういう話があります。そういった中で、学校の編成で統合されることがはっきりしているのに、跡地利用について、今後、話が出てくると思うので、今の評価全自体では1点しかないのですが、そこら辺は答申する場合は、複数答申するのか順位付けて答申するかはわかりませんが、やはり委員会の意見として入れるべきではないかと個人的に思います。

委員長：附帯意見を取り入れるべきという意見ですね。

委員：結果は結果ですので、この順位は変わりませんので、順位的に言えばこの通りでいいと思う。我々諮問を受けた立場かすると結果だけを出すのは当然なことです、これだけ議論してきた中でせっかくのというのがあるのです。僕らが仮に来月答申して議会にまたかけるわけですよ。特別議決でやる、一般の会期中でやるやらないはできるできないは、これは向こうの話ですので、仮に長期になったとした場合、9月時点で教育庁とのどうのこうの出てくると、十分、附帯決議を付けて置かないと、この辺も十分議論しましたよ。しかし、23年ですか、統合する話、跡地利用の問題もどうなるかわからない中で、順位として2位にきていると付けておかないと、将来的な利用についてはもっともっと検討して欲しいと意見があつと強調してもらいたいと思う。必ず出てくると思う。委員会として県の委員会となると思いますが、現地の意見として出てくると思う。

委員長：今の意見は、まとめる上で大事な点だと思いますのでどんなですか。

副委員長：そういった意見があつたと大事な意見は、どっかに書き加えていいのでは。

委員：今の話の私の感想なんです、この検討委員会の役割としたら筋としては副委員長が言った4つの指標を平等に経済性を全て平等にやった点数が出てきたと、結果は結果として、附帯決議の問題で将来的にこんなご時勢の時にまとまった土地が入るとか、この辺を考えると附帯決議をするのも1つの意見で、ただ私は最初に検討会が始まったときに質問したように、実はここ一番の問題は位置を決めてきたわけですが、ある程度答えができた、次の本当の問題は、今、内部検討している財政の問題で、うまくすり合って、タイミングよく議会で議論に入っていくとか、うまくタイミングよく住民にこの結果がいくと、このタイミングをズレながら附帯意見をつけると、たぶんもう收拾がつかなくなる。一回枠組みが崩れると、

経済性だけもう1回点数を重くする形で議論するのか、そうすると、まちづくりはどうなるかとか、たぶん意見が最初に戻る可能性がある。この辺はとても難しいところで、次の行政内部で検討しているところの話とうまく、今見たいのところがもう一回すり戻しながらまとまるのであれば、その辺を考えながら附帯決議みたいなもの考えたらいいいと思います。

委 員 : 答申する場合は一本ですか、複数で答申するのかどのようにするのか。

委 員 長 : 複数でやる場合は、野原委員が言われた附帯意見をつけないと理由が通らない、答申する意味がなくなります。全体を順序良く、こう結果を答申するのか、2番目までするのか、3番目までするのかそういうことを決めないと附帯が決まってこない。

委 員 : 附帯の基準を作らないと附帯はつけられないと思う。基準を作らないと筋が通らないと思います。

委 員 : 5案出ていますが、5案についてここで審議をしてそういう結果になりましたとそのまんま全て挙げるかと思っていました。さらに、順番をつけていくつかに絞って出すのはこれからの話ですか。

委 員 長 : 今、こんがらがって附帯のことが出てきてますが、全部の中で附帯もつけないでそのまま答申する、或いは2番目までつけて附帯をつけて答申するか、或いは3番目まで付けて答申するのか、これは何々理由で3番目とか、そういふ風に理論付けまでできていますので、そこをどうするか。

委 員 : 通常は、そういう場合は答申は1本ですか、複数答申もできるのですか。

委 員 : 要するに、複数案の中からこの案が1番よかったという簡単な答申に通常するのですか。

委 員 : 今までこれだけ審議して話し合いをしてきましたので、ここに出ている一本でいいのではないですか。その結果は議事録も残っていますので。附帯案とか私たちは納得と理解に苦しむ。

委 員 : 要するにこの結果、場所は伊覇区画整理が適当であると単純に答申するのか、議論の経過については本来であれば別なので、しかし、敢えて複数と言い出したのはこれもある。せっかくやったのに、経済性のところはどうかという気持ちがあるので、だから、本当に皆がこんがらがうようであれば、今おっしゃられた単純の複数案の中から慎重に審議した結果、伊覇区画整理が適当であるというような答申で簡単に決まりますので。

委 員 長 : 数値からも経済性の中からすると、南部工業高校ですので、そういうのも結果として数字を見れば結果として出したと委員皆さんの考えが反映されていますので、そのままでいいのでは。

委 員 : こういう記録性の問題です。この記録が消えると思いますが、やはりお互い南部工業高校という大きな声もあるので、そういのも大事にしたいので今まで言ってきました。いろんな意見の中からとにかく結果として伊覇区画整理ですと、我々、委員会としての意見として伊覇区画整理ですと、この割り切り方の問題です。

委 員 長 : この結果表は、一緒に当然添付するのですよね。

副 委 員 長 : 普通、答申はその場所を決めてくれということで町長から付託を受けてやっているわけで、当然、一箇所の場所を決めるわけですよ。当然、説明としては5つの候補地の中から4つの評価指標で検討して、どこそこに決

めましたと答申をして、資料としてこういう今までの表とかを提出すればいいわけで、これを2箇所・3箇所なんか付けるなんか必要はないですよ。

委 員 : 野原委員の話もよくわかりますが、たぶん、私も先が全然スケジュールが全然見えないので、その間に条件が変わる話があつて、ただ検討委員会の筋としては、副委員長が言うような話だと思います。これが意思決定ではなく、答申されても行政内部で議会やる間で、議会でも直ぐに意志決定できなくて、こんなデータをもう一回住民側に出して、説明会なりシンポジウムなりそこで今見たいな議論をなされて、そのためにも検討会の筋としては結果通り出しておいた方がベターだと思う。で、その議論の後に事務局の方で前もって次のステップですよね。意見集約してここで答申の結果が住民の合意形成なので、別の結果が出たとしてもそれは住民合意形成なので、ここは議論の積重ねを結果として出した方がいいと思います。

委 員 長 : その時の資料として、非常にいい資料ですので。それに基づいて町民が議論できればいいと思う。

副 委 員 長 : これで決定ではないので、委員会の方で候補地として決定したわけであつて、これから議会とか住民から新たな意見が出てくる可能性がありますので。

委 員 : 委員毎の集計は出さなくてもいいが、この結果と総合評価をつけた方がいい。

委 員 : 野原委員が言っているのはここで議論したことの結果を住民側にちゃんと情報として流すことが重要なことで、今までの膨大なデータがあるわけですよね。これからエキスが出てくれば必要性とかいろんな過程で結果があつて、簡単な説明書類をやれば、事務局側で住民にやれば、今やっている話は全部クリアできる話だと思います。

副 委 員 長 : また、資料をつけていないと今までの作成資料を付け十分に説明しないと議会で承認されないはずだし、一般住民の方でも納得・理解できないと思います。ですから、答申は1つということにして、資料を付けるわけですよね。

委 員 長 : ある程度見えてきたので、まとめたいと思いますが、答申はこの1本で1番目の伊覇地区に決まりましたと答申し、添付資料としてこれを添付していくことで決定したいと思いますがいかがですか。これは委員会で答申しますので、おそらくこれに基づいて広報とか町民に流れていくと思いますので、後は答申したものについて、町長、町民、議会で議論して決定していくと思います。これで町長から諮問を受けました、新庁舎の位置及び敷地選定については伊覇土地区画整理事業地内に決定したいと思いますので、民様のご賛同を得たいと思いますがよろしいでしょうか。

全 委 員 : はい、異議なし。

委 員 長 : 有難うございました。

以 上

○八重瀬町公共施設等建設委員会設置条例

(平成 18 年 3 月 15 日条例第 122 号)

(設置)

第 1 条 八重瀬町公共施設等建設に関し必要な事項を調査審議するため、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、八重瀬町公共施設等建設委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、町長の諮問に応じ次の事項について調査審議する。

- (1) 町庁舎の位置及び敷地の選定に関すること。
- (2) 町庁舎建設の基本的事項に関すること。
- (3) 公共施設建設の位置及び敷地の選定に関すること。
- (4) 公共施設建設の基本的事項に関すること。
- (5) その他必要な事項に関すること。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員 12 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 総合開発審議委員
- (2) 都市計画審議委員
- (3) 公共的団体役員
- (4) 学識経験を有する者
- (5) 町職員

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第 5 条 委員会に委員長及び副委員長 1 人を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選による。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときはその職務を代理する。

(会議)

第 6 条 委員会は、委員長が招集する。

2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数となったときは、委員長の決するところによる。

(事務局)

第 7 条 委員会の事務局は、企画財政課に置く。

(委任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。



八重瀬町諮問第6号
平成20年10月17日

八重瀬町公共施設等建設委員会

会 長 金城 敏光 殿

八重瀬町長
中村 信吉



町庁舎の位置及び敷地の選定について(諮問)

八重瀬町公共施設等建設委員会設置条例第2条に基づき、町庁舎の位置及び敷地の選定について調査、審議して下さるよう諮問いたします。