

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(企画財政課)



- 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と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良いと思います。
- 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した。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した。
- 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見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：まずは各委員で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uzzy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らないと思いますので、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。何ですか。

事務局：建ぺい率と容積率のことで、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。

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。

※ 休憩

委員長：新庁舎建設についてある程度答えが出てきていると感があるので、東風平幼稚園についてもこれから検討していきたいと思います。委員の皆様、本日は長時間ご苦労さまでした。

以上