

新庁舎候補地の4指標による比較検討

I. 新庁舎の意義と役割について

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を図れること。

II. 新庁舎の立地場所について

新庁舎の位置については、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。
→ 町の人口分布の中心(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る。

→ 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。

- ・ まちづくりの骨格となる都市軸との関係が弱まる。
- ・ 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る。
- ・ 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する。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る。
- ・ 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る。
- ・ 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る。

→ 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。

以上

参 考

○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。市町村にあっては市役所又は町村役場と呼ばれている。

新庁舎候補地の長所・短所(1)

平成21年2月24日時点

	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. 用地費が要らない。(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 3.5 m)・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. 用地費が要らない。(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 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。 	<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。 	<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)*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)

平成21年2月24日時点

	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 9 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)※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。(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。 	<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

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 伊弉土地区画整理事業地・タウン センターゾーンの公共施設予定地 (同町字東風平1180番・外9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	_____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(原案)(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。	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	_____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(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%)	※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、本面積に近い位順で評価する。
	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。	