

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ても、その後に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： ○△×の概念をしっかりと入れる必要がある。

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ですが、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、後で数値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。次回は、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もどうか。

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みようか。

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なので、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はないかと思う。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

新庁舎の候補地（５案）の現場視察状況



新庁舎候補地（５案）の敷地規模及び建設コストの検討審議状況

