

## 第1回八重瀬町統合庁舎建設委員会 議事録



- 日 時： 平成24年10月1日（月）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： 14人
- 町出席者： 3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（八重瀬町統合庁舎「基本構想・基本計画」について）
- 内 容：
- 課 長： これから委嘱状及び任命状の交付を行います。
- 町 長： ※委嘱状の交付（省略）
- 課 長： それでは委員長及び副委員長の選任を行います。誰か立候補する方はいませんか。・・・なければ、事務局の副案でいいでしょうか。
- 委 員： はい。
- 課 長： それでは、委員長を屋宜宣詳委員、副委員長を久保正雄委員でよろしいでしょうか。

- 委員： ※拍手（同意）
- 課長： それでは、比屋根町長から当委員会の会長へ諮問を行います。
- 町長： 統合庁舎建設委員会へ庁舎建設の基本構想・基本計画について、調査、審議することを諮問します。
- 課長： 早速ですが、町長からご挨拶をもらいたと思いますので町長宜しくをお願いします。
- 町長： 皆さん今日は、忙しい中お集まりいただきありがとうございます。町民が待ち望んだ統合庁舎の建設について進めてまいります。去った6月にも伊覇土地区画整理地内に庁舎の位置が決まり平成25年度で設計を行い、平成26・27年度で建築工事をする予定であります。これから審議していただくわけですが、いろんな方面からの意見を出し合って、また、他の市町村の庁舎も見て良いところを取り入れるなどして下さい。しかし、厳しい予算の中で建設するので、町の予算にあった庁舎を皆さんで知恵をしばってよりよい庁舎建設を、町長も期待しております。
- 課長： 町長ありがとうございます。町長はこれから那覇で会議がありますので、ここで退席いたします。  
それでは、委員長の方で議長を務めていただくことになっておりますので、委員長のほうで議事進行をお願いいたします。
- 委員長： 挨拶省略  
それでは、事務局の方から「基本構想・基本計画」の策定について説明して下さい。
- 課長： 一括説明省略：別紙資料
- 委員長： これまでの経緯と、建設委員会の役割、これまで取り組んできた内容等についての細かい説明がありました。最初の委員会ですので、ざっくばらんにいろいろな質問をお願いします。
- 委員： 新庁舎の建物の概算費用については、ある程度分かるのですが、用地費について、聞かせてほしいのですが、予定街区については、全てが保留地になるのですか？それとも民間の方から購入して活用するのか教えてください。
- 委員長： はい、それでは用地費購入についての質問です。事務局から回答をお願いします。
- 課長： この街区全てが保留地でございます。それと、街区内にまだ未同意の方がいますが、今のところいい方向で調整中でありまして。用地費については平成21年度時点での価格で5.7億円となっておりますが、現在区画整理課の方で設定されている価格が6.6億円程

度となっております。

事務局：これは、造成工事完了後の見込み単価となっております。最終的には、工事完了後出来形測量を行い、面積の確定をして、評価委員会に諮って保留地価格の決定を行います。

委員：私も職業柄用地買収や評価を行っているものですから、地権者の問題や、価格に対して同意が得られない等があるので用地費のブレがどれくらいあるのか気になったものですから・・・。

委員長：資料では、5.7億であったが、現時点では6.6億円程度になり、また、未同意者についてもいい方向で調整が進んでいるとのことです。他に質問がありますか。

委員：区画整理地内において当初から庁舎予定地は換地されていたのですか。

課長：区画整理地内に公共施設用地として予定されておりますが、庁舎予定として明確に表現はしていない。

委員：底地の地権者がいるかと思いますが、地権者の土地はどこに換地されたのか。

課長：公共施設用地の近くに換地されています。

事務局：基本的に、原位置換地になるのですが、公園等の公共施設になる場所においては周辺に換地されます。

委員：飛び換地されるわけですが、地権者に対して金銭が発生するわけではないですね。

課長：減賦率で計算されるので、金銭は発生しません。

委員：用地代金については、区画整理から購入するのか。

課長：はい。区画整理課の特別会計に入っていきます。

委員長：その他に質問はないですか。

委員：新庁舎に配置する課については現時点を想定して計画するのか、それとも外郭団体や図書室、資料室など行政組織を一つの庁舎にまとめた方がいいのではないか。また、それ以外にも導入するものがあると思われませんがこれまで、話しあわれたことがありますか。

課長：これまでは、庁舎建設として話がされてきましたが、図書室を併設するという話はこれまでございません。

その他の公共施設で幼稚園や、図書室等を作る場合は、公共施設等検討委員会にて諮問し審議している。今回は、役場庁舎の位置について答申を受けており図書室の導入については考えておりません。

- 委員 長： 公共施設等建設委員会にて今後審議していただくとして、予定地の面積規模において配置するのは可能ですか。
- 課 長： 駐車場等もありますので、大変厳しいと思われます。図書室を配置すると多数のお客さんが来るので駐車スペースが取れません。
- 委員 長： 3時を過ぎておりますので休憩したいと思います。  
10分休憩
- 委員 長： 引き続き質疑応答して下さい。
- 委 員： スケジュール表の中で庁内委員会と統合庁舎建設委員会、そして「基本構想・基本計画」策定業務とありますがその違いについて教えてください。
- 事 務 局： 特に違いはないのですが庁内委員会にて、本委員会へ審議する内容や資料の素案を作成し、最終的に「基本構想・基本計画」を策定するものです。
- 委 員： P2の役割と運営についてとP3の委員会の進め方として流れがありますが、この内容についてチェックするのはどこが行うのか。
- 事 務 局： この資料については、案として考えてください。もちろんこれが全てではありません抜けがあれば皆さんからも意見を頂戴し、また、庁内委員会においても確認作業を進めながら取り組んでいきたい。
- 課 長： 追加してほしい等の項目があれば追加してほしいと思います。
- 委 員： あと一点、スケジュール表でみると、後が決まっている状況でかなり厳しい工程になると思われますが、これまで町は合併して住民参加や協働とか旗を挙げてまちづくりを進めてきたわけですが、このフロー図の中で町民への説明についてどの部分にそれが入っているのかそれとも入れる余地がないのか伺いたい。
- 課 長： 住民説明会については、両地区でやっていきたいと思ひます。また、パブリックコメント等についても町のホームページ等に掲載し2~3週間程度期間を取って住民の意見を多く取り入れるように進めていきたい。
- 委員 長： 委員から話がありました、P3の内容項目については、今後追加などありましたら、事務局に連絡してほしいと思ひます。  
また、住民説明会というのは、なかなか集まらないのが現状で、あまり意味がないとか効果がないような気がしみますので、もっと効果的にできる方法を事務局でも検討して下さい。
- 課 長： 補足説明します。八重瀬町の9月定例議会において特別委員会が設置されました。議会として庁舎の規模や利用しやすい庁舎とか

八重瀬にあった庁舎など調査審議していくとのこととなっており、また、別の市町村庁舎視察も予定しているそうです。

委員長： 議会としての立場からいろいろ審議していくということですね。その他に質問はありませんか。

委員： 庁舎周辺では、マンションの建設等が進められていると思いますが、規制といいますか、土地利用についてどうなっているのか。

課長： タウンセンターゾーンについては、高度な土地利用ができるようになっております。準住居地域となっており建築の緩和がされており町の中心市街地の形成をすることとなっております。

委員(課長)： 補足します。タウンセンターゾーンについては、伊覇地区の地区計画に沿って用途の制限や、高さの制限がされております。

課長： 店舗やスーパーができる商業系の地域や、またそれ以外には第一種低層住居地域などがありますが、タウンセンター地区においては商業施設などができるようになっております。

委員： この場所については、とてもいい所で近くに運動公園などの施設もあり利用度も上がると思うのですが、商業系ということで飲み屋街などあまりふさわしくない施設が増えてくると、せっかく造る庁舎の活用がどうなのかと思います。

委員長： その制限ということでどうなっているのかということですが。

委員(課長)： 先ほど企画財政課長から話がありました第一種低層住居地域でも小規模な店舗はできます。町は国道 507 の主要幹線を中心としたところで準住居専用地域や、第一種住居専用地域の用途で、店舗面積と高さなどの制限があります。タウンセンター内の地権者は互いに寄り添ってそこで潤うまちづくり、また、中心的な役割を持つことから、多くの企業を誘致しやすくするためにある程度緩和されるような用途地域となっています。

また、居酒屋などについては規模の制限はありますが、建築することは可能となっています。

委員長： 他に質問はありませんか。

委員： 第3回予定の委員会で導入機能について審議されると思われませんが、八重瀬町の一等地に建つということで住民がより良く利用される庁舎がいいのかなと思うのです。もちろんコンセプトが大事なことですが、ただ、市町村においては厳しい財源の折、その一方で必要なインフラの整備や、中央公民館なども今後整備するというようなことが別資料に書かれていましたので、判断する資料として、今後整備する必要がある施設があればリストアップして

いただけると統合庁舎の機能をどこまで伸ばせるかを判断する観点として有効な資料となりうるのでご検討いただけないでしょうか。

課長：これは町民が利用する機能でいいですか、それとも庁舎以外といいますと、今後整備予定の具志頭幼稚園や新城小学校なども入れますか。それとも庁舎と併設できそうな施設だけでいいですか。

委員：集積することで、より利用度が高まるための可能性を探るためです。先ほどあった併設すると駐車場との関係でできないとか、維持管理費などの面からも併設したほうが良いとか、これからいろいろな意見が出てくるだろうと思いますのでそのたたき台としての資料となればありがたいなと思います。

委員長：事務局は資料の準備をして、提供できるようお願いいたします。その他に質問はありませんか。

委員：糸満市はオールソーラーにしていますよね。八重瀬町はどのように考えているのか

課長：職員間では太陽光も必要であるのではと考えています。それについてもこの委員会に諮って決めていきたいと思っています。

委員：判断基準として糸満市の太陽光のイニシャルコストとランニングコストを比較できる資料を取ることも可能ですか。例えば太陽光の経費と年間の発電量、維持管理費などの資料を糸満市から取っていただきたい。

委員長：委員の意見と合わせてデータの収集をお願いします。

委員：庁舎規模の指標となる人口について、都市マスタープランの P10 の将来人口は H35 で 26,000 人、P12 の目標人口では 30,000 人となっています。現在八重瀬町では、那覇広域都市計画区域に入っている東風平地区と未線引き区域となっている具志頭地区について、町は今後既存のままで進むのか、それとも南城市のような独自の都市計画区域を作り上げていくのか教えてください。

課長：現在の八重瀬町の都市計画区域については、職員間でも話はできるが、具体的な方向性については、現段階では決まっていません。

委員長：庁舎の規模を決める指標となる将来人口なので、この具志頭地区が今後都市計画区域に編入することで、人口の増が見込まれると思うがこの将来人口フレームでいいのですか。

課長：都市計画区域に編入されると、市街化区域と市街化調整区域に分けられますが、調整区域の場合、所有者の次三男の分家住宅しか作れない等の規制や、場合によっては次三男でも作れないという

こともあります。現在では農業委員会にて農地転用さえできれば可能ですが、都市計画区域に編入されると都市計画法の開発許可を受けないといけない等、規制がきついで編入しない方がいいという意見もあり、現時点では結論が出ていない状況であります。

- 委員長： P10の将来人口の推計は、現状でやっているということですか。
- 事務局： コーホート要因法による将来人口の推計は P10にあるような計算にて推計しておりますが、今回庁舎の指標としては屋宜原地区や伊覇地区、富盛地区などの区画整理区域で町外からの流入者が約3500人程度入ってくる想定で算定されており、実際のコーホート要因法で計算するよりもかなり多く見込んでおります。
- 委員： これには、具志頭地区における都市計画区域の編入予定などは考慮しないということですね。30,000人でいいということですね。
- 事務局： 総務省の算定基準においては、庁舎が完成して3年後の職員数で算定することができるので、今後集中改革プランにおける、役場職員の定員管理を指標として庁舎の規模を決めていきたいと考えております。
- 委員： 組織体制ですが、本委員会と庁内委員会で素案の調査審議を行い、素案は企画財政課で作っていくと思いますが、後ろが決まったスケジュールの中で、建築工事などの専門の職員とか、どのような体制で進めていくのか、それと、P2にありますプロポーザルによる設計者の選定で随意契約とありますが、町としてどのような業者を選定する方針なのか、また設計者のフリーなアイデアなどを取り入れるような考えはあるのですか。
- 委員： 事務局の組織体制について、専門職を配置して進めるのか、それとも現体制で進めるのかという質問と、プロポーザルの件、それと、設計者のアイデアを取り入れる素地はあるのかという質問です。回答をお願いします。
- 課長： 組織体制として、現在企画財政課において、専任の職員が配置されております。プロジェクトチームについては、現在、上司と検討中でまだ人数やどこの課に配置するのか具体的に決まっておりません。次に、策定された「基本構想・基本計画」を基にプロポーザルによって設計者の選定を行い、基本設計と実施設計を一括して発注する予定です。その時にいろいろなアイデアが出されると思います。それとプロポーザルで提案していただける業者については、これから委員会の中でも意見を聞いて今後決めていきたいと考えております。

- 委員： 設計業務については、競争入札ではないのですか。  
それとも、いくつかの設計書案が出されたものを選考するのですか。
- 課長： 指名競争入札する方法と、企画提案型のプロポーザル方式、または、設計競技方式がありますが、町としてはプロポーザル方式で進めていきたいと考えています。
- 事務局： プロポーザル方式とは、庁舎建設の設計者を選定するために、技術や組織力のある複数の設計者に対し、今回策定している基本構想や基本計画などをベースに企画提案していただき、審査会にて設計者の創造力、技術力、経験など町が考えている庁舎イメージと一致する設計者の選定を行うことです。
- 委員長： これまでの質疑等でいろいろ資料の要求等もありましたので、事務局の方で準備していただき次に備えていただきまして、今回はこれで質疑については締切りたいと思いますがよろしいですね。
- 全委員： はい。
- 委員長： それでは、次に次回の日程について事務局よりお願いします。
- 課長： 次回の建設委員会の説明・・・平成24年10月17日（水）  
県内市町村役場の視察研修を予定しております。以下省略
- 委員長： 第3回以降の日程についても、他の行事と重ならないよう前もって連絡ください。本日は、ありがとうございました。

以上