

八重瀬町統合庁舎建設 「基本構想・基本計画」



平成 25 年 3 月

八重瀬町

八重瀬町統合庁舎建設基本構想・基本計画

【目次】

はじめに

【1】 統合庁舎建設のこれまでの経緯

【2】 統合庁舎建設の背景

町庁舎の位置及び敷地の選定について(答申資料抜粋)

- (1) 統合庁舎整備検討の必要性
- (2) 統合庁舎の意義と役割

【3】 統合庁舎の基本的な考え方について

- (1) 町民のだれもが利用しやすく、ユニバーサルデザインを基本とした庁舎
- (2) 町民の安心・安全な生活を守る防災拠点としての庁舎
- (3) 省エネルギー等環境に配慮した庁舎
- (4) 新たな行政需要に対応する庁舎
- (5) 町民とふれあいのある協働のまちづくりを推進する庁舎
- (6) 費用低減を目指し簡素で機能を重視した経済的な庁舎
- (7) タウンセンター地区における庁舎の役割

【4】 統合庁舎の規模について

- (1) 統合庁舎の基本指標
- (2) 統合庁舎の面積算定
- (3) 統合庁舎の駐車場面積算定
- (4) 統合庁舎の課の配置計画

【5】 事業計画について

- (1) 事業手法
- (2) 設計者選定方法
- (3) 事業費
- (4) 財源の内訳
- (5) 財政シミュレーション
- (6) 事業スケジュール

添付資料

はじめに

本町は、平成 18 年 1 月 1 日に東風平町と具志頭村が合併し、新生八重瀬町として誕生し、7 年が経過しました。

現在、住民サービスの維持、効率的な行財政運営に努めていますが、現状は、庁舎の狭隘による部署・組織の分散が余儀なくされ、行政サービスにおいては、住民に不便をきたしているところであります。

さらに、その部署・組織の分散化の影響により職員の定員管理の適正化や、事務の効率的執行にも支障を及ぼしている状況であります。

また、現本庁舎は昭和 51 年から昭和 55 年にわたって造られた学校施設を一部改修して利用していることから、昭和 56 年の建築基準法の一部改正に伴う「新耐震基準」の適用を受けておらず、防災活動の拠点となるべく施設としては不相当であり「安心・安全なまちづくり」を行う上で、早急に基準に合致した施設にする必要があります。

さらに、合併後の新しいまちづくりの観点からも、平成 22 年 9 月の議会定例会に「八重瀬町役場の位置を定める条例の一部改正」の議案が提出され、特別委員会において約 2 年間調査審議の後、平成 24 年 6 月に可決され、新たな庁舎の位置が決定したところです。

以上のことから、本町の新たな顔となる中心市街地の核として、土地の高度利用が見込まれる伊覇土地区画整理地内に統合庁舎を建設し、住民サービスの充実と職員の定員管理の適正化、事務の効率的執行を図るとともに、防災活動の拠点となる相応しい施設として整備することが必要です。

また、町の将来像として目標に掲げている「活気とうるおいのある豊かなまち」の形成が図られ、新市街地を中心に町内全域と連携できる充実した施設となるよう、八重瀬町統合庁舎建設に関する「基本構想・基本計画案」を策定し、統合庁舎建設を進めることとしました。

【1】統合庁舎建設のこれまでの経緯

平成 11 年 10 月	旧東風平町において、「東風平町役場の位置を定める条例」の一部改正により「伊覇地区土地区画整理事業地内」へ位置決定
平成 17 年 03 月	合併協議会策定の「新町建設計画」において、当分の間、分庁方式で有効活用することで決定
平成 18 年 01 月	東風平町と具志頭村が合併し、新町「八重瀬町」が誕生。新庁舎は白紙
平成 18 年 10 月	「第 1 次八重瀬町行政改革大綱」において統合庁舎建設の是非について答申
平成 19 年 11 月	「八重瀬町行政事務改善委員会」から、新庁舎建設の可能性を検討
平成 20 年 03 月	「平成 20 年度八重瀬町長施政方針」の中で新庁舎建設の検討が盛り込まれた
平成 20 年 07 月	第 1 回「八重瀬町新庁舎庁内検討委員会」において、課題や庁舎の位置選定の候補地を選ぶ手法を協議
平成 20 年 08 月	第 2 回庁内検討委員会にて規模と可能性について協議
平成 20 年 10 月	第 3 回庁内検討委員会にて新庁舎に係る基本指標、規模、事業費の協議
平成 20 年 10 月	第 1 回「八重瀬町公共施設等建設委員会」へ町庁舎の位置及び敷地の選定について諮問
平成 20 年 10 月	第 2 回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、新庁舎の基本指標、規模、事業費、財政シュミレーションについて協議
平成 20 年 11 月	第 4 回庁内検討委員会にて新庁舎候補地の選定方法について協議
平成 20 年 11 月	第 3 回「八重瀬町公共施設等検討委員会」にて、候補地について協議
平成 21 年 01 月	第 4 回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、現場視察及び建設コストの比較検討について確認
平成 21 年 02 月	第 5 回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において候補地を 4 指標による比較検討について確認
平成 21 年 03 月	第 6 回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、4 指標による比較検討の集計結果について確認
平成 21 年 04 月	第 7 回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、町庁舎の位置及び敷地の選定に関する答申案及び報告書の確認
平成 21 年 05 月	第 8 回「八重瀬町公共施設等建設委員会」において、町庁舎の位置及び敷地の選定について答申
平成 22 年 10 月	八重瀬町役場の位置を定める条例の一部を改正する条例について議会へ提出
平成 22 年 11 月	町議会において八重瀬町役場の位置に関する調査特別委員会を平成 24 年 6 月までに計 8 回開催
平成 24 年 06 月	八重瀬町役場の位置に関する調査特別委員会審査報告及び委員長報告

- 平成 24 年 6 月 八重瀬町 6 月定例会にて役場の位置を定める条例の一部を改正する
条例を賛成多数にて可決「伊覇土地区画整理事業地内仮換地 37 街
区 1 画地」に改正
- 平成 24 年 6 月 町議会において「新町建設計画」の一部変更について可決
- 平成 24 年 7 月 八重瀬町統合庁舎建設委員会設置条例制定について可決

現在の具志頭本庁舎



現在の東風平庁舎



【2】 統合庁舎建設の背景

町庁舎の位置及び敷地の選定について(答申資料抜粋)

八重瀬町統合庁舎建設の「基本構想・基本計画」を策定するにあたりこれまで、「町庁舎の位置及び敷地の選定について」は統合庁舎建設の基礎となっており、これを踏襲することから答申資料を抜粋し、以下の内容で前提条件整理を進めていきます。

(1) 統合庁舎整備検討の必要性

次の事由から、庁舎を一体化し、組織・機構の集約化を進め、すべての住民サービスが一つの窓口で可能となる「ワンストップ行政サービス」体制の構築が必要となっています。

○住民サービスについて

庁舎が分散していることにより、用件が一箇所で済ますことができない。また、本庁舎が南端に位置するため、本町の中北部地域の方々の利便性を欠き、路線バスなどの乗換えや都市部とは逆方向となるため時間的ロスや経費負担が生じています。

○事務事業の執行及び維持管理経費について

庁舎の分散により、会議や決裁など庁舎間の移動に時間と経費がかかり、また、東風平庁舎においては年間 16,200 千円の賃借料などの維持管理費が嵩んでいます。

○定員管理について

庁舎の分散により、職員の定員管理を阻害する要因となっています。

○耐震性への対応について

災害時の防災拠点、復興拠点として町民が利用する施設の耐震化を進め、地震や自然災害による人命への被害や町民生活への影響を抑止する必要があります。

○まちづくりへの貢献

住民サービスの提供のための効率的な行政サービス拠点としての役割と、新市街地の活性化を促進させる拠点施設としての役割を期待している。

(2) 統合庁舎の意義と役割

統合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たせることとし、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つつ、庁舎の建設費コストや、維持管理費等についても長期的に経済性が高く、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が図れること。

【3】統合庁舎の基本的な考え方について

統合庁舎の基本的な考え方については、統合庁舎として質の高い行政サービスを提供するため効率的な業務機能と今後の行政需要の変化に対応できることとし、町民が利用しやすい庁舎であることはもとより、まちづくりの中心拠点と位置づけ、町民と議会、行政が協働でまちづくりに参加できるような庁舎とし、さらに、大規模な自然災害の際には復興活動の拠点としての役割を果たすことを基本とします。

よって、次の考え方に沿った統合庁舎建設を推進します。

(1) 町民のだれもが利用しやすく、ユニバーサルデザインを基本とした庁舎

[基本方針]

庁舎は、町民や来庁者のだれもが利用しやすい庁舎とするため、ユニバーサルデザインを取り入れた庁舎とする。

[整備方針]

ユニバーサルデザインの考え方

- ※ユニバーサルデザインとは、年齢、性別、障がいの有無、人種などにかかわらず、できるだけ多くの人が利用しやすいように、製品、建築物、空間、生活環境に配慮しデザイン(設計)すること

- ◎ 統合庁舎を利用するすべての利用者が便利で安心して利用できるよう「バリアフリー新法」を基準に「沖縄県福祉のまちづくり条例」に基づく施設整備とします。
- ◎ 窓口相談など、個人のプライバシーに配慮した相談室を配置します。
- ◎ ワンストップ行政サービスに配慮したわかりやすい窓口を八重瀬町の町花や町魚などのイメージを取り入れたサインで表現した庁舎とします。
- ◎ 小さなお子様をもつ利用者に対応できるよう、おむつ交換台を備えた授乳室やキッズコーナーの配置、また、誰もが利用できる多機能トイレなども配置します。

(2) 町民の安心・安全な生活を守る防災拠点としての庁舎

[基本方針]

大規模な自然災害などの際に対応できる災害対策機能を備え、また復興活動の拠点としての役割をはたす庁舎とする。

[整備方針]

- ◎ 地域防災計画における初動体制の人員を確保できる機能とします。
- ◎ 復興活動の拠点となることから、十分な耐震性をもった庁舎とします。
- ◎ 災害時にも行政機能を継続できるように、自家発電システムを配置します。
- ◎ 防災無線や防災システム機器を設置する場所を配置します。

(3) 省エネルギーなど環境に配慮した庁舎

[基本方針]

地球環境にやさしい新エネルギーの導入と、維持管理費低減に向けた省エネルギーの導入、太陽光などの新エネルギーを活用した庁舎とする。

[整備方針]

- ◎ 太陽光・風力・地熱発電などの活用可能な検討を行い、効率の良い新エネルギーを導入した庁舎とします。
- ◎ LEDなどの省エネルギーで経済的効果が得られる機器を導入した庁舎とします。
- ◎ 夜間電力を利用した氷蓄熱や、ガス空調設備などランニングコスト低減を図る機能を検討した庁舎とします。
- ◎ 自然の太陽光や通風による換気効率の高い庁舎とします。
- ◎ 節水型の機器の選定及び雨水や処理水など循環型システムによる環境に配慮した庁舎とします。
- ◎ 空調設備の運転効率を高めるため、屋上や壁面緑化の検討及び、敷地内においても緑化空間を創出し環境負荷の低減を図ります。

(4) 新たな行政需要に対応する庁舎

[基本方針]

新たな行政需要の変化に柔軟に対応できる庁舎とする。

[整備方針]

- ◎ 地方分権による権限移譲など行政事務の拡大に配慮した庁舎とします。
- ◎ 情報公開制度や、個人情報保護に対応する執務室を配慮した庁舎とします。

(5) 町民とふれあいのある協働のまちづくりを推進する庁舎

[基本方針]

町民が利用しやすく、職員との話し合いなどが気軽にできる空間のある庁舎とする。

[整備方針]

- ◎ 町民と行政の情報交換が図られる場を確保し、気軽に訪れることができるスペースを配置した庁舎とします。
- ◎ 窓口業務と連携した待合所や、議会中継、広報活動設備などを配置し町民に対して開かれた庁舎とします。
- ◎ 町民交流ホールと窓口ロビーは、一体利用の可能性も視野に入れた空間構成とし、町民交流の場やイベント講演等の場、また、災害時における一時避難場所として多目的な機能をもった庁舎とします。

(6) 費用低減を目指し簡素で機能を重視した経済的な庁舎

[基本方針]

庁舎の規模や意匠については、適正規模で簡素な庁舎とし、機能性及び効率性を重視した庁舎とする。

[整備方針]

- ◎ 庁舎の規模は将来の職員数における適正規模とし、会議室など間仕切りにより共有できる機能については有効活用し、可能な限りコンパクトな庁舎とします。
- ◎ 本町の財政計画との整合性を図りつつ簡素で機能的な庁舎とします。
- ◎ 建築後の維持管理費を考慮した構造とする庁舎とします。
- ◎ 既存備品類については再利用を前提とし経費節減に努めます。
- ◎ 庁舎の意匠は、なるべく曲線部分を排除し簡素でスマートな庁舎とします。

(7) タウンセンター地区における庁舎の役割

[基本方針]

町民等のコミュニケーションと機能的な行政サービスを提供する場として庁舎敷地にオープンスペースを配置し、タウンセンターでのイベント等の連携を図る。

[整備方針]

- ◎ 庁舎敷地内に町民が憩い集える広場を検討します。
- ◎ タウンセンター地区において、町民が有効活用できる駐車スペースや、各種イベント、大規模な自然災害の際には復旧活動の場としてオープンスペースの配置を検討します。
- ◎ 八重瀬町の中心市街地の顔となるような景観に配慮した庁舎とします。



【4】統合庁舎の規模について

(1) 統合庁舎の基本指標

統合庁舎の規模を算定するための基本指標については、将来人口と将来職員数及び議員数により必要面積を算定します。

また、統合庁舎の規模算定は、総務省による「地方債庁舎面積算定基準」のほか国土交通省による「新営一般庁舎面積算定基準」による基準を基に比較検討し適正な規模を算定します。

1) 将来人口

将来人口については、総合計画の基本構想及び都市マスタープランにおいて平成30年度の目標人口を30,000人と設定していることからこれを踏襲します。

2) 将来職員数

平成24年度地方公共団体定員管理調査表によると類似団体及びモデル定数では、将来人口を30,000人と設定すると職員数は202人となっています。

そのうち、幼稚園13人、保育所5人、小中学校司書4人、給食センター2人、歴史資料館2人、保健センター5人の計31人を除いた職員を入居職員として算定します。

3) 議員数

議員数については、「八重瀬町議会の議員の定数を定める条例」により16人とします。

基本指標

項目	事項	備考
①将来人口	30,000人	平成30年度(2018年)総合計画の将来人口
②将来職員数	202人	類似団体及び定数モデルを参考
③議員数	16人	「八重瀬町議会の議員定数条例」より

※②の類似団体とは、人口20,000人以上の町村で、就業人口総数のうち第2、第3次産業就業割合が80%以上かつ第3次就業人口が就業人口総数の55%以上の団体のことをいいます。(全国132団体)平成23年度調査現在

(2) 統合庁舎の面積算定

庁舎規模(床面積)を算定する方法として以下の方法が考えられます。

総務省地方債庁舎標準算定基準を基に算定する方法

国土交通省新営庁舎面積算定基準を基に算定する方法

※地方債庁舎標準算定基準は、平成23年1月に廃止されていますが、統合庁舎に必要なと思われる面積を算定するための参考として用いています。

統合庁舎入居予定職員数

役 職	職 員 数
特 別 職	3 人
課 長 級	16 人
補佐・係長級	57 人
一 般 職 員	98 人
合 計	174 人

1) 総務省地方債庁舎標準算定基準

室名	職区分	イ)職員数	ロ)換算率	ハ)基準面積	イ)×ロ)×ハ) 必要面積(m ²)
事務室(換算職員数×4.5 m ²)	特別職等	3	12	4.5	162.0
	課長級	16	2.5		180.0
	課長補佐・係長級	57	1.8		461.7
	一般職員	98	1.0		441.0
① 事務室 小計					1,244.70 m ²
倉庫	事務室の13%	1,245 m ² × 0.13			161.85 m ²
※1 会議室等	職員数×7.0 m ²	174人 × 7.0 m ²			1,218.00 m ²
② 付属部分面積 小計					1,379.85 m ²
※2③ 玄関等	専用部分の40%	③ = (①+②+⑦) × 0.4			1,497.82 m ²
④ 行政部門面積 (④=①+②+③) 小計					4,122.37 m ²
⑤ 議会関係	議員数 × 35 m ²	16人 × 35 m ²			560.00 m ²
⑥ 必要面積の合計					⑥ = ④ + ⑤ 4,682.00 m ²

※1 会議室等: 会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室をいう。

※2 玄関等 : 玄関、広間、廊下、階段、その他通行部分をいう。

その他必要と思われる機能

業務支援機能	サーバールーム	現状の面積を計上	60.0 m ²
	印刷室	12 m ² × 1、2階	24.0 m ²
窓口機能	来庁者相談室	9 m ² × 4室	36.0 m ²
	町民ロビー	現状の面積を計上 待合スペースや町政情報発信のスペース、展示室、授乳室、キッズコーナーなど	200.0 m ²
防災機能	防災対策機能	初動体制の人員 × 7 m ²	140.0 m ²
	備蓄倉庫		195.0 m ²
保管機能	図書保管庫		100.0 m ²
福利厚生機能	休憩室	20 m ² × 1、2階	40.0 m ²
	更衣室	20 m ² × 1、2階	40.0 m ²
	シャワー室	5 m ² × 2カ所	10.0 m ²
その他機能	産業医室		55.0 m ²
	町民交流ホール		220.0 m ²
⑦ その他機能面積 合計			1,120.0 m ²
⑧ 統合庁舎の面積合計			⑧ = ⑥ + ⑦ 5,802.0 m ²

2)国土交通省による新営一般庁舎面積算定基準

室名	職区分	イ)職員数	ロ)換算率	ハ)基準面積	イ)×ロ)×ハ) 必要面積(m ²)	
事務室(換算職員数×3.3 m ²)	特別職等	3	10	3.3	99.0	
	課長級	16	2.5		132.0	
	課長補佐・係長級	57	1.8		338.6	
	一般職員	98	1.0		323.4	
	① 事務室 小計					893.0 m ²
	② 小計(補正率 1.1)					982.3 m ²
③ 付属面積	会議室	実情とは乖離しているため現状の面積とする			485.0 m ²	
	電話交換室	換算職員数 240 人の場合			36.0 m ²	
	倉庫	893.00 m ² × 0.13			116.1 m ²	
	宿直室	1人 10 m ² 、1人増すごとに 3.3 m ² 加算			13.3 m ²	
	湯沸室	6.5 m ² ~13 m ² = 6.5 m ² ×3F			19.5 m ²	
	受付	最小面積 6.5 m ²			6.5 m ²	
	便所及び洗面所	職員 150 人以上(1人当たり 0.32 m ² ×177人)			56.6 m ²	
	医務室	基準所要面積 150 人以上 55 m ²			55.0 m ²	
	③ 付属面積 小計					788.0 m ²
④ 固有面積	議会関係	議員数 16 人 × 35 m ²			560.0 m ²	
	防災機能	防災計画初動体制人数×7 m ²			140.0 m ²	
	備蓄倉庫	1万人当たり 65 m ² ×3万人			195.0 m ²	
	サーバールーム	現状の面積を計上			60.0 m ²	
	印刷室	12 m ² × 1、2階			24.0 m ²	
	来庁者相談室	9 m ² × 4室			36.0 m ²	
	町民ロビー	待合所、展示室、授乳室、キッズコーナー、町政情報スペース			200.0 m ²	
	図書保管庫				100.0 m ²	
	休憩室	20 m ² × 1、2階			40.0 m ²	
	更衣室	20 m ² × 1、2階			40.0 m ²	
	シャワー室	5 m ² × 2カ所			10.0 m ²	
	町民交流ホール	359.8÷500×300=			220.0 m ²	
	④ 固有面積 小計					1,625.0 m ²
⑤ 機械・電気室	設備機械・電気室	①+③+④≤3000 m ² 基準 547 m ² +96 m ²			643.0 m ²	
	自家発電機	有効面積下限値により 29 m ²			29.0 m ²	
	⑤ 機械室 小計					672.0 m ²
⑥ 交通部分	40%(議会除く)	①+③+④+⑤の合計面積の 40%(事務室は補正前)			1,367.0 m ²	
⑦ 必要面積の合計		⑦ = ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥			5,434.0 m ²	

3) 統合庁舎規模の整理

1)総務省地方債庁舎標準算定基準による面積	5,802.00 m ²
2)国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による面積	5,434.00 m ²

以上の算定結果より国土交通省新営一般庁舎面積算定基準においては、事務室など実状に合わない面積となっていることから、総務省地方債標準算定基準において算定した面積を採用し、庁舎の規模は概ね 5,800m² とします。

※ ただし、共有活用できる部分については利用度を高め、可能な限り費用低減に努め、できる限りコンパクトな庁舎とします。

4) 敷地規模について

平成 24 年 6 月町議会において、八重瀬町役場の位置を定める条例の一部改正案が可決され町役場の位置は「伊覇土地区画整理事業地内仮換地 37 街区1画地」と決定されました。

よって、庁舎予定敷地面積は 10,162.00m² とします。

(3) 統合庁舎の駐車場面積算定

※総務省地方債庁舎標準算定基準において1台当たりの駐車スペースは25㎡となっています。

1) 公用車駐車場について

現在の公用車台数は、本庁舎19台、東風平庁舎21台、出先庁舎8台の計48台の公用車が配置されています。また、一部公用車と身障者用駐車場においてはカーポートなどにより対応し庁舎への動線に配慮した駐車配置を計画します。

2) 一般駐車場について

現在の駐車場は、本庁舎が86台、東風平庁舎が56台でそのうち大型車両用が3台、身障者用が4台、普通自動車及び軽自動車用が135台の計142台となっています。

そのうち、48台の公用車分を除くと94台分となりますが、統合庁舎は住民の防災拠点としての役割やその他イベントなど町民が憩えるオープンスペースの配置としてコンセプトに掲げていることから現在台数の2倍程度を確保します。

3) 職員駐車場

現在想定している職員数は174人、臨時職員など含めると約200人以上となります。

1台当たり25㎡とすると、5,000㎡程度必要となり、現敷地内に収まらないことから現状と同様に庁舎周辺に借地するなど、今後の課題となります。

駐車場規模

名 称	台 数	面 積	備 考
公用車駐車場	50台	1,250㎡	25㎡×50台
一般駐車場	200台	5,000㎡	25㎡×200台
その他駐輪場	50台	200㎡	4㎡×50台
合 計		6,450㎡	≒ 6,500㎡

(4) 統合庁舎の課の配置計画

統合庁舎は、基本構想・計画でも述べているとおり「窓口のワンストップ行政サービス」を目標としており、また、現在分散している東風平庁舎や、その他関係する課の統合を基本とし、入居する課の配置対象を以下のとおりとします。

また、庁舎敷地の有効活用を図るうえから、駐車場等オープンスペースを考慮すると、基本的には3階建てとしますが、階層においては見直しも検討していきます。

3階	議会事務局 議場、正副議長室 控室、委員会室(第1・第2)、監査員室、図書室
2階	町長室、副町長室、教育長室、総務課、企画財政課 学校教育課、生涯学習文化課、社会体育課、区画整理課 土木建設課、まちづくり計画課、農林水産課、農業委員会
1階	会計課、住民環境課、税務課、健康保険課 社会福祉課、児童家庭課、地域包括支援センター 指定金融機関

【5】事業計画について

(1) 事業手法

統合庁舎建設の事業手法として従来の「直接建設方式」の他に「PFI方式」、「リース方式」があります。

➤ 直接建設方式

町が起債等により資金調達を行い、設計、建設、維持管理など各業務について民間事業者と請負契約として発注する。

➤ PFI方式(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)

民間の事業者が資金調達を行い、ノウハウを活用する方法で、設計、建設、維持管理運営等を行う公共事業を実施する。

➤ リース方式

PFI方式と同様、ノウハウを活用する方法でリース会社と契約し、維持管理や運営は契約により町又は民間が行い資金回収後、所有権の移転を行う。

事業手法における比較表

手法	メリット	デメリット
直接建設方式	<ul style="list-style-type: none"> ・従来方式で分離発注することで設計など地元業者の参入が見込める ・町や町民意見が反映されやすい ・支払利息が小さい。 ・工程の遅延リスクが少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト縮減はあまり期待できない ・事業費を出来高払い、あるいは竣工時に支払うため短期間で高額な支払いが生じ、平準化が図れない
PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が資金調達を行い設計、建設、維持管理等を行う ・民間主体により包括することでコスト縮減が図られる ・割賦払いとなるため財政負担の平準化が図られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計案を選定することから、町や町民意見に対し大きな変更が困難 ・PFI法に基づく手続きや条件をクリアすることで供用開始期間が長くなる ・設計者など地元業者の参入が難しい ・支払利息が大きい
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が資金調達を行い設計、建設、維持管理等を行う ・民間主体により包括発注することでコスト縮減が図られる ・割賦払いとなるため財政負担の平準化が図られる ・不動産の取得税や固定資産、法人税がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計案を選定することから、町や町民意見に対し大きな変更が困難 ・PFI法に基づく手続きや条件をクリアすることで供用開始期間が長くなる ・設計者など地元業者の参入が難しい ・合併特例債の活用が見込めない ・支払利息が大きい

また、近年における庁舎建設では、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）による検討が行われているが、庁舎単独の施設整備では事業が成り立たないなどの理由から断念する自治体がある。PPP の考え方として文化施設やレストランなどを複合し、運営できる利益が見込まれないと事業として成り立たないということが考えられる。

以上のことから、PFI 方式やリース方式では財政負担の平準化や、一括発注による経費の削減が図られるメリットはあるが、一方で社会情勢の著しい変化による利息の変動に左右されること、また、設計案を選定することから大きな変更は困難になることで町や町民意見の反映が難しく、さらには合併特例債の活用が見込めないなどの懸念があることから、本町においては、厳しい財政運営のなか、庁舎建設に係る基金がなく起債の活用を前提とするため、合併市町村に特例として措置される合併特例債（起債充当率 95%、普通交付税算入率 70%）を活用した方が最善の方法だと思われます。

よって、さらなる財政の健全化に努め持続性のある財政運営に努めながら「ワンストップ行政サービス」に向けた庁舎建設を進めていきます。

(2) 設計者選定方法

➤ 競争入札

競争入札方式とは、設計内容を記した仕様書を提示し入札を行い価格の安い業者と契約することです。

➤ プロポーザル

プロポーザルとは、庁舎建築の「設計者」を選定するために、複数の設計者に対し、企画提案をしていただき設計者の創造力、技術力、経験等を審査し「設計者」を選定することです。

➤ 設計競技方式(コンペ方式)

設計競技方式は、具体的な設計案を審査し、最も優れた設計案を採用することから、質の高い計画が見込めます。

設計における比較表

手法	メリット	デメリット
競争入札方式	・選定基準が明確で公平性、透明性、客観性が保たれる。また、経済的であり設計に対し意見反映ができる	・仕様書にて設計条件など内容の詳細を提示する設計方法で、仕様書以上の成果が期待できない。
プロポーザル方式	・町が考えている庁舎のイメージを反映させ質の高い優れた設計が可能である	・審査会の設置や、選定過程における判断基準の明確化が必要である ・随意契約により価格競争にならない
設計競技方式	・設計者による自由な発想で質の高い設計が可能で、基本設計に近い成果品が期待できる	・審査会の選定過程において町の考えているイメージと乖離する場合があります、また、計画の大幅な変更ができないことや、参加者への報酬等があり経済的でない

(3) 事業費

庁舎建築の経費については、基本設計、実施設計の段階で具体的に精査し積算しますが、今回出された庁舎規模をもとに、近隣市町庁舎の建築単価を参考に算出しています。

概算事業費

種 別	数 量	単 価 (円)	事業費 (千円)
用地費	10,162 m ²	65,200	663,000
設計、調査、監理費	一式		100,000
建築工事費	5,800 m ²	276,000	1,600,000
外構工事費	8,000 m ²	12,500	100,000
備品購入費	一式		50,000
移転に伴う経費	一式		50,000
合 計			2,563,000

財源内訳

(単位: 千円)

合併特例債	2,317,600 千円
一般財源	245,400 千円
合 計	2,563,000 千円

(4) 財源の内訳

統合庁舎建設の財源としては、合併市町村がまちづくりを推進するために活用できる「合併特例債」を起債(借金)することができます。合併特例債は、将来返済する元利償還金のうち、70%が普通交付税の基準財政需要額へ算入することができ、一般財源の負担軽減を図ることができます。

また、活用の期限としては合併初年度を含む10年でしたが、東日本大震災の教訓から耐震・対災害機能の強化をすることによる各種事業の計画見直しがあり、被災地以外の合併市町村は、合併特例債の発行期限を5年延長する法律の改正がありました。

なお、建設にかかる費用をはじめ資金の調達方法については、今後さらに詳細な検討を重ね、必要に応じて見直すとともに、町民の理解を得ながら統合庁舎建設の検討を進めるものとします。

統合庁舎建設事業の財源イメージ図

●統合庁舎建設事業費(2,563百万円)

全体事業費 2,563 百万円		(単位：百万円)	
← 起債対象事業費 2,440 百万円 →			
利子 370			
合併特例債(95%) 2,318		一般	一般財源
交付税算入額(元利償還金の70%)		財源	(起債対象
= 元金 1,623 + 利子 259=1,882		(5%)	外経費)
		122	123

※ 統合庁舎建設事業(合併特例債)の交付税措置額の算出について

(単位:千円)

区分	計算式	金額
概算工事費等全体事業費 (a)	2,563,000	2,563,000
合併特例債対象外 (b)	123,352	123,352
合併特例債対象額 (c) = (a) - (b)	2,563,000 - 123,352 =	2,439,648
合併特例債算出額 (元金) = (c) × 95%	2,439,648 × 0.95 =	2,317,600
合併特例債(利子)	370,391	370,391
交付税措置対象額 (d) = (元金) + (利子)	2,317,600 + 370,391 =	2,687,991
交付税措置の額 (e) = (d) × 70%	2,687,991 × 0.7 =	1,881,594
町負担一般財源 (d) - (e)	2,687,991 - 1,881,594 =	806,397

※表示単位未満については、四捨五入をしております。

(5) 財政シミュレーション

指標

・起債対象経費	2,439,648千円
・一般財源負担経費	245,400千円
・合計起債(借入)額	2,317,600千円
・平成25年度起債(借入)額 ...	681,200千円
・平成26年度起債(借入)額 ...	819,100千円
・平成27年度起債(借入)額 ...	817,300千円
・起債の償還期間	3年据置25年償還
・起債の利率	1.10%

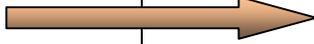
統合庁舎建設事業公債費等シミュレーション(合併特例債)

(単位:円)

年度	未償還元金	償還元金	償還利子	償還元利合計	交付税算入額	償還金に対する一般財源額
平成 26 年度	681,200,000	0	6,271,705	6,271,705	4,390,194	1,881,512
平成 27 年度	1,500,300,000	0	15,034,530	15,034,530	10,524,171	4,510,359
平成 28 年度	2,317,600,000	0	24,028,057	24,028,057	16,819,640	7,208,417
平成 29 年度	2,290,071,844	27,528,156	25,418,106	52,946,262	37,062,383	15,883,879
平成 30 年度	2,229,139,175	60,932,669	25,023,685	85,956,354	60,169,448	25,786,906
平成 31 年度	2,134,506,274	94,632,901	24,261,005	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 32 年度	2,038,829,549	95,676,725	23,217,181	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 33 年度	1,942,097,486	96,732,063	22,161,843	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 34 年度	1,844,298,444	97,799,042	21,094,864	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 35 年度	1,745,420,653	98,877,791	20,016,115	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 36 年度	1,645,452,215	99,968,438	18,925,468	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 37 年度	1,544,381,101	101,071,114	17,822,792	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 38 年度	1,442,195,148	102,185,953	16,707,953	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 39 年度	1,338,882,059	103,313,089	15,580,817	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 40 年度	1,234,429,399	104,452,660	14,441,246	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 41 年度	1,128,824,602	105,604,797	13,289,109	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 42 年度	1,022,054,957	106,769,645	12,124,261	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 43 年度	914,107,615	107,947,342	10,946,564	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 44 年度	804,969,587	109,138,028	9,755,878	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 45 年度	694,627,739	110,341,848	8,552,058	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 46 年度	583,068,792	111,558,947	7,334,959	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 47 年度	470,279,324	112,789,468	6,104,438	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 48 年度	356,245,759	114,033,565	4,860,341	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 49 年度	240,954,376	115,291,383	3,602,523	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 50 年度	124,391,300	116,563,076	2,330,830	118,893,906	83,225,734	35,668,172
平成 51 年度	41,584,466	82,806,834	1,141,210	83,948,044	58,763,631	25,184,413
平成 52 年度	0	41,584,466	343,386	41,927,852	29,349,496	12,578,356
【合計】		2,317,600,000	370,390,924	2,687,990,924	1,881,593,647	806,397,277

(6) 事業スケジュール

統合庁舎の供用開始を平成27年度に目標設定し、さらに極力住民サービスの低下をさせないことを前提に考慮すると、庁舎の移転時期は年末年始休暇を利用することが望ましいと考えられ、概ね次のようなスケジュールとなります。

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
基本構想・計画				
基本・実施設計				
用地買収				
建設工事				

ただし、このスケジュールは各工程が順調に進捗した場合であり不測の事態が生じた時は変更となる可能性があります。

添付資料

- 八重瀬町統合庁舎建設委員会設置条例
- 八重瀬町統合庁舎建設庁内委員会規程
- 八重瀬町統合庁舎建設委員会名簿
- 八重瀬町統合庁舎建設庁内委員会名簿

○八重瀬町統合庁舎建設委員会設置条例

(平成24年7月25日条例第16号)

(趣旨)

第1条 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、統合庁舎建設に関し必要な事項を調査審議するため、八重瀬町統合庁舎建設委員会(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) 八重瀬町統合庁舎建設に関する事項
- (2) その他町長が特に必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員15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し、又は任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 町内の団体等から推薦された者
- (3) 町職員
- (4) その他町長が特に必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、統合庁舎完成により、町長から任を解かれるまでの期間とする。

(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を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

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。

(意見の聴取等)

第7条 委員長は、会議の運営上必要と認めるときは、委員以外の者を出席させ、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、企画財政課において処理する。

(委任)

第9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、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○八重瀬町統合庁舎建設庁内委員会規程

(平成24年8月1日訓令第8号)

(設置)

第1条 統合庁舎の建設に関して調査及び検討するため、八重瀬町統合庁舎建設庁内委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(審議事項)

第2条 委員会が審議する事項は、次のとおりとする。

(1) 八重瀬町統合庁舎建設の基本構想・基本計画についての調査及び検討に関する事項

(2) その他八重瀬町統合庁舎建設に関する必要な事項

(組織)

第3条 委員会は、次の者をもって組織し、委員長に副町長、副委員長に企画財政課長をもって組織する。

2 委員は次に掲げる者とする。

総務課長、会計課長、社会福祉課長、議会事務局長、住民環境課長、税務課長、健康保険課長、児童家庭課長、まちづくり計画課長、農林水産課長、区画整理課長、土木建設課長、学校教育課長、生涯学習文化課長、社会体育課長

(会議)

第4条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

(意見の聴取等)

第5条 委員長は、会議の運営上必要と認めるときは、委員以外の者を出席させ、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、企画財政課において処理する。

(委任)

第7条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この訓令は、平成24年8月1日から施行する。

八重瀬町統合庁舎建設委員会委員名簿

任期：平成24年10月 1 日から統合庁舎完成まで

	(フリガナ) 氏 名	役 職 名	条例第3条の選出区分	備 考
1	ヒ ヤ ネ ト モ ユ キ 比屋根 方幸	学識経験者	1号・学識経験委員	一級建築士 (建築設計グループ八重瀬より)
2	チ ネ ン ヒロ カズ 知念 弘 聡	学識経験者		まちづくり計画関係コンサルタント (株)沖縄計画機構
3	ヨ ザ エ イ キ 與座 永 己	八重瀬町商工会 会長	2号・町内各種団体委員	商工会代表
4	イ ナカ ミ エ コ 伊仲 美恵子	八重瀬町女性連合会 会長		女性連合会代表
5	ヤ ギ セ ン ショウ 屋 宜 宣 詳	八重瀬町社会福祉協議 会 副会長		社会福祉協議会代表
6	オオ シロ ミツ ヒロ 大 城 光 広	八重瀬町青年連合会 副会長		青年連合会代表
7	ク ボ マ サ オ 久 保 正 雄	八重瀬町区長会		区長会代表
8	キンジョウ テツ オ 金 城 哲 生	総務課長	3号・町 職 員	八重瀬町役場職員
9	カ カズ マサ ヒロ 嘉 数 成 裕	住民環境課長		
10	カ ミ ヤ キヨ カズ 神 谷 清 和	まちづくり計画課長		
11	アラカキ マサ ツギ 新 垣 正 次	学校教育課長		
12	モロミザト マスミ 諸見里 真澄	公 募	4号・公募による委員 (町長が必要と認める委 員)	公募委員
13	タケウチ マサ シ 竹 内 優 志	公 募		公募委員
14	ミ ヤギ ゲン イチ 宮 城 源 市	公 募		公募委員

八重瀬町統合庁舎建設庁内委員会委員名簿

任期：平成24年9月11日から統合庁舎完成まで

	氏名	役職名	備考
1	福島正惟	委員長	八重瀬町副町長
2	新垣克美	副委員長	企画財政課長
3	金城哲生	庁内委員	総務課長
4	長田早苗	庁内委員	会計課長
5	神谷元誠	庁内委員	社会福祉課長
6	比嘉巧	庁内委員	議会事務局長
7	新垣正次	庁内委員	学校教育課長
8	嘉数成裕	庁内委員	住民環境課長
9	仲榮眞弘実	庁内委員	税務課長
10	永山清和	庁内委員	健康保険課長
11	神谷清和	庁内委員	まちづくり計画課長
12	宇地原毅	庁内委員	児童家庭課長
13	新垣進	庁内委員	農林水産課長
14	中村通孝	庁内委員	生涯学習文化課長
15	玉城光次	庁内委員	社会体育課長
16	金城進	庁内委員	区画整理課長
17	親泊元秋	庁内委員	土木建設課長