

# 与那原町新庁舎建設基本計画

【 概要版 】

平成30年3月

与那原町

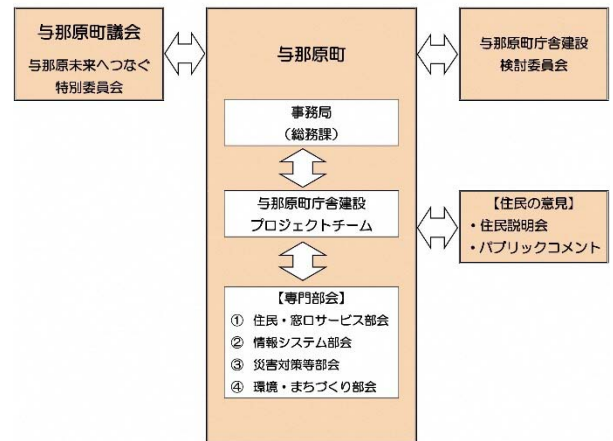


### 基本計画の位置付け

「与那原町新庁舎基本計画」は、与那原町が目指す庁舎像を明らかにすることで新庁舎建設の基本的な考え方を示し、今後策定される「基本設計」「実施設計」において、より詳細な検討・設計を行う際の指針となるものです。

本計画は、町民代表と町職員で組織される「与那原町庁舎建設検討委員会」、町議会で組織される「与那原未来へつなぐ特別委員会」、町職員の全管理職で組織される「与那原町庁舎建設プロジェクトチーム」、行政業務に応じて町職員により組織された「各専門部会」において様々な課題や問題点を議論し、連携を取りながら進めていきます。

### 新庁舎建設計画の体制



## 第2章 現庁舎の現状と課題

### 1. 庁舎の現況・課題

- 現在の本庁舎は築 42 年が経過し（平成 29 年現在）、老朽化が進み「鉄筋コンクリート造（事務所）」建築物の法定耐用年数 50 年に近づいており、建替え等が必要な時期を迎えています。
- 平成 29 年現在の人口は 19,502 人で、建設当時の 1.6 倍に増加しています。

### 2. 耐震強度の問題

- 必要な構造耐震判定指標 Iso 値 0.63 を下回り「大規模地震の震動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性が高い」という結果となっています。
- 耐震改修（補強）で建物寿命（耐用年数）を伸ばす事は難しい状況です。

#### 窓口の狭隘化・分散化による町民サービスの低下

- 窓口スペースや待合スペースが小さく、住民サービス、プライバシーの確保が困難です。
- ユニバーサルデザインへの対応不足
- トイレ、通路、手すりなど、高齢者や障害者などへの配慮やバリアフリー化が進んでおらず対策が必要です。

#### 交流スペース・情報発信の場等の不足

- 現庁舎内に多目的なスペースがなく、イベント開催は来庁者の導線を妨げています。

- 平成 37 年度の人口は 22,000 人と推計され、窓口業務や相談業務等の来庁者は人口に比例することから、今後さらに狭隘化が深刻になると予想されます。
- 狭隘なため一部の部署（生涯学習振興課、上下水道課）が、それぞれ与那原コミュニティセンター及び上下水道庁舎にて業務を行っている状況です。主な問題は下記となります。

- 展示コーナーも不十分となっています。

#### 執務空間の狭隘化・柔軟性の欠如

- 執務空間の狭隘により、通路や作業スペースの十分な確保が困難な状況です。
- 打合せ・相談スペースが不足している他、文書等の保管場所も足りないため、執務環境が悪化しています。

#### 災害時対応に関する機能不足

- 防災行政無線が災害対策本部と離れているため、効率的な運営が難しく、災害時の対応スペースも不足しています。

#### 駐車場の不足

- 駐車場が不足している上、一台当たりの駐車スペースが狭く、雨天時の乗降場所がないなど子ども連れや高齢者に使いづらい状況です。

## 第3章 新庁舎の必要性

### 頻発する地震への備え

沖縄本島周辺は、「30 年以内に震度 6 弱以上の揺れに見舞われる確率」が、6%~26%と高い確率となり、耐震性の強化は重要な課題だと考えられます。

### 耐震性・安全性の確保

平成 29 年 2 月実施した劣化調査においても、塩分濃度が各階共に鉄筋腐食危険ラインを上回る結果が出ており、震災への備えも含め、建物の耐震性の強化、安全性の確保が必要。また、狭隘化、バリアフリー、プライバシーの確保、設備の老朽化、省エネルギー化への対応等も必要です。

### 財源に市町村役場機能緊急保全事業（起債事業）を活用

熊本地震で多くの庁舎が破損し使用できなくなった教訓を踏まえ、本庁舎の建替えにも同事業費を活用できることになり、経費の削減を図ることができます。

### 大型 MICE 建設に伴う民間資金の活用

庁舎の建替えについて、民間施設との複合による PFI 事業に関心を示す民間企業もあり、民間資金を活用する PPP/PFI 事業を導入することで建設事業費の一部が地方財政措置の対象になることから経費の削減を図ることができます。

## 第4章 建設候補地の比較検討

### 1. 候補地評価の視点

新庁舎の候補地は、行政業務をはじめ、住民の利便性や防災時の対応、経済性等を総合的に勘案し、まちづくりの拠点としての役割を果たせる場所とする必要が有ります。3候補地において、①まちづくり ②環境保全 ③機能性と利便性 ④防災拠点 ⑤経済性 ⑥用途市域（都市計画）の6つの視点で考察し、評価・比較を行いました。

建設候補地選定の視点	
① まちづくり	都市基盤整備は基より、庁舎周辺地域の活性化や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れます。
② 環境保全	自然環境に配慮し、周辺との調和が図られる位置に立地する事が望まれます。
③ 機能性と利便性	住民アンケートから得られた意見を参考に、来庁者にとっての利便性や周辺施設との連携等を考慮し、総合的に利便性の高い位置とする事が望まれます。
④ 防災拠点	災害復旧時の対応、他公共機関との連携が図られる位置とすることが望まれます。与那原町災害ハザードマップ及び与那原町総合防災支援ハンドブックより、災害時の安全性を確認します。
⑤ 経済性	事業費や需要のバランスを考え、費用対効果の高い事業を進められる位置とすることが望まれます。
⑥ 用途市域（用途地域）	用途地域より、容積率や建ぺい率を確認します。

### 2. 建設位置の選定

新庁舎建設の位置については、庁舎建設基本構想により抽出された3候補地について、まちづくり、環境保全、機能性と利便性、防災拠点、経済性、都市計画の6つの視点で考察し、評価・比較を行い、「庁舎建設検討委員会」にて慎重に審議を進めました。各委員からの、各候補地に対する肯定的な意見を集約すると下記のとおりです。

#### [ A 地（現在地周辺） ]

- 防災の拠点性が高い
- 津波等の災害時における行政機能の維持が可能
- 現在地が利便性の高い行政区は多い
- 観光交流施設等の周辺施設との連携が可能
- B地（東浜地区）は、大型 MICE 施設建設も決まり更なる発展が期待されるが、既成市街地は役場がなくなると過疎化が懸念される
- 住民アンケートの結果では、車での来庁者が大半を占めることから、高台でも問題ない
- 東浜地区のスポーツ施設（野球場・テニスコート）が無くなると困る
- 核となる施設が決まれば、道路問題、交通問題等、様々な課題に対し各関係機関が連携し解決策を検討すれば良い。

#### [ B 地（東浜地区） ]

- 平坦地に位置するため、利便性が高い
- 交通アクセスが良い
- 今後の超高齢化社会を考えた場合、B地が良い
- 経済性に優れる
- 民間活用により経費の削減が可能

#### [ C 地（バイパス周辺） ]

特に無し

以上の意見等を踏まえ、様々な角度から検討した結果、「庁舎建設検討委員会」としては最も肯定的な意見の多かった A 地（現在地周辺）が最適であると判断しました。

## 第5章 建設敷地について

### 1. 新庁舎の位置

#### 敷地の概要

- 敷地付近には、社会福祉センター、交流センターひざし、観光交流施設、商工会館等が有り連携が望める立地となっています。その他のオープンスペースは、ほぼ駐車場に充てられています。
- 本敷地は、既成市街地の発展に寄与すると共に今後の市街地再整備の核となる場所になります。
- ① 地勢と気候条件
- 地勢：面積は、5.18km<sup>2</sup>で東西に4.3km、南

北に2.1kmの長方形をなしており、東南の雨乞森(133m)、北西にそびえる運玉森(158m)に抱かれ、前方に中城湾を望む海岸線に延びた平坦地となります。

- 気象条件は、年間を通して温暖で10年平均気温は21.5度、年間降水量1570mm、春から夏にかけて特に雨量が多いが、年によっては干ばつが起こることもあります。又、夏から秋にかけて台風が襲来するといった気候を考慮した中で、自然採光・自然通風等の自然エネルギーの活用を図ります。



## 与那原町 庁舎建設基本計画 概要版

▶ 気象データ（直近10年間）を右表に示す。

### ② 都市計画上の位置づけ

□ 新庁舎建設地は、都市計画では、用途地域が第一種住居地域になっています。建ぺい率60%、容積率200%となっています。

**計画地：与那原町上与那原16番地**  
敷地面積：8,008.34㎡

斜線制限：	道路斜線	勾配：1.25
	隣地斜線	20m+勾配1.25
	北側斜線	適用なし
日影規制：	計測基準面	GL+4.0
	計測時間	3h / 5h

庁舎（事務所）を建築する場合、延面積 3,000㎡以下の制限がありますが、地方公共団体が施設を建設する場合は、建築基準法48条但し書きを準用し建設可能となります。

### ③ 法的条件

用途地域：第一種住居地域

### ④ 敷地へのアクセス

□ 敷地は与那原町の中心市街地近くに位置しています。主要幹線道路は、国道329号・331号、及び県道240号線・77号線です。さらに現在、国道与那原バイパスの整備が行われています。

□ 公共交通機関：タクシーで那覇から20分、バスで那覇から30分、最寄のバス停は「与那原町役場入口」で徒歩3分の位置にあります。

### ⑤ 与那原町 災害ハザードマップ

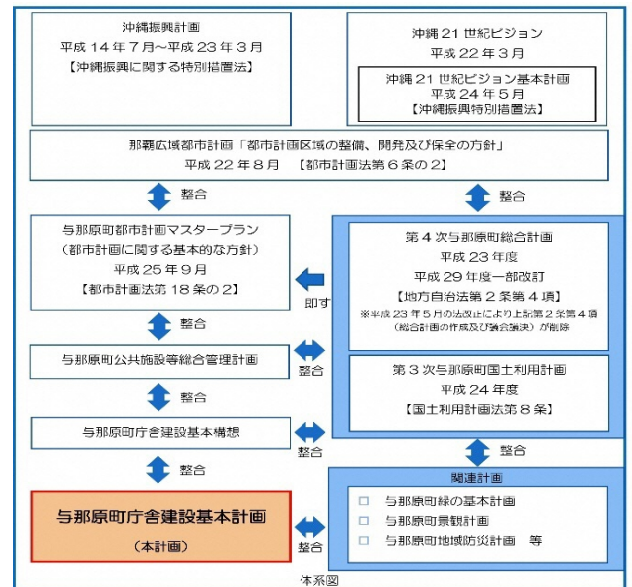
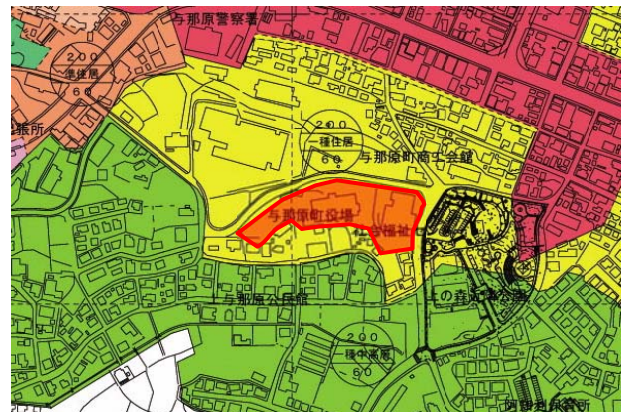
□ 本計画地は、与那原町防災ハザードマップにおいて、津波・土砂災害の該当ありません。

### ⑥ 上位計画との整合

□ 沖縄県（以下、「本県」という）や本町では『那覇広域都市計画』や『第4次与那原町総合計画』等、複数のまちづくりに関する計画を策定しています。

□ 『与那原町庁舎建設基本計画』においても、本県や本町のまちづくりに充分配慮し、これらの計画との整合性を図り、作成しています。

年別	気温(℃)			降水量(mm)	風速(m/s)			日照時間
	平均	最高	最低		平均風速	最大風速		
						風速	風向	
H20年	21.3	32.2	8.3	1560.5	4.1	13.0	北北西	1706.9
H21年	21.6	34.0	8.3	1948.5	5.0	19.5	東	1723.9
H22年	21.4	31.8	7.8	2876.5	4.8	20.2	北北西	1372.3
H23年	21.1	33.0	6.8	2147.5	4.8	29.6	南南東	1441.0
H24年	21.2	31.6	9.7	2531.5	5.0	33.6	南東	1388.3
H25年	21.5	30.1	8.4	1653.5	5.0	22.6	東北東	1650.0
H26年	21.3	32.0	9.1	2302.5	5.6	33.3	北北東	1619.9
H27年	21.7	33.9	7.9	1506.6	5.3	33.0	東	1596.6
H28年	22.2	34.0	4.1	2410.5	5.3	21.3	南東	1601.1
H29年	21.7	35.1	9.0	1941.5	5.2	29.0	東北東	1601.7
平均値	21.5	32.7	7.9	2087.9	5.0			1570.1



## 第6章 庁舎の整備方針及び必要機能

### 1. 基本理念

新庁舎は「太陽とみどり、伝統とやさしさを未来へつなぐ海辺のまち」の拠点となる施設を目指します。

新庁舎の建設にあたっては『第4次与那原町総合計画』で定めるまちづくりの基本方針を基に以下のように設定し計画を行います。

### 2. 基本方針

#### 協働・連携し、みらいへつながる庁舎

□ 行政・民間・企業がともに考え、協力し合える環境

を目指します。

□ 必要な情報を積極的に発信し、誰もが活用できる施設を目指します。

□ 地域コミュニティの充実や多様な交流が生まれる施設を目指します。

#### すべての住民に関われた庁舎

□ これまで対応していなかったバリアフリー等を考慮した施設とします。

□ 誰もが気軽に利用できる開かれた施設とします。

□ 住民サービスが向上するような施設を目指します。

**安心・安全で環境にやさしい庁舎**

- 地球温暖化や環境破壊の問題に対応します。
- 災害時は防災拠点として機能できる施設とします。

**社会情勢に対応した経済的な庁舎**

- 少子高齢化や情報化等の社会情勢に対応させます。
- 建設から管理運営に至る長期的コストを検討し、機能や品質とのバランスのとれた施設を目指します。

**住民に親しまれ、町のシンボルとなる庁舎**

- まちづくりの顔となる施設を目指します。
- コスト意識を持ちながら、与那原らしい景観を活かし、住民に親しまれる施設を目指します。

**3.新庁舎の備えるべき機能**

**協働・連携し、みらいへつながる庁舎**

すべての町民や沖縄県・与那原町を訪れる人々にとって、より魅力ある与那原町実現のため、地域活性化の拠点として新庁舎を整備します。

多種多様な目的で来庁する町民が、迅速かつ確に行政サービスを受けられ、事務効率の向上が可能な庁舎とします。

**① 窓口機能**

- 来庁者が迷うことなく、より簡単に、より利用しやすい窓口機能を整備しプライバシーに配慮します。

**ア) 低層階にワンストップ窓口等の設置**

**イ) 使いやすいカウンターの設置**

**ウ) プライバシーに配慮したカウンター等の設置**

**エ) 視認性を重視した案内サインシステムの導入**

**オ) 町民も併用できる打ち合わせコーナーや会議室の設置等**

将来的な窓口機能の変化に対応できるつくりとし、案内掲示等の視認性を重視し、多様に活用できる多目的スペースも導入します。

**② 議会機能**

- 議決機関としての独立性を担保しつつ、議場としての適切な機能と「町民に開かれた議会」としての開放性を兼ね備え整備します。また、議会フロアの安全・防犯への配慮、段差のない議場へのアプローチ計画、障がいのある人や高齢者、子ども連れの傍聴者への対応を図るバリアフリー化も目指します。

**ア) 傍聴しやすい、開かれた議会の整備**

**イ) 機能的な議会関係諸室の整備**

議場は形式や演出法、座席配置等を機能的にしIT時代に即した各種機能・設備を備えます。

**すべての住民に開かれた庁舎**

**バリアフリーとユニバーサルデザインに対応**

“ユニバーサルデザイン”に対応し、総合案内や総合窓口等を分かりやすい位置に設け、個人情報を扱

まちの将来像

「太陽とみどり、伝統とやさしさを未来へつなぐ海辺のまち」

まちの目標

みんなで創るこころ豊かなまち

ゆとりと潤いのあるまち

まちづくり基本方針

1. 協働と連携、未来につながるまちづくり

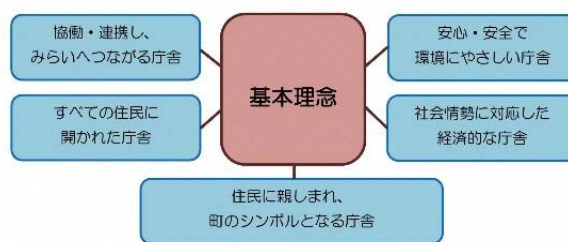
2. 豊かな学び、文化が根づくまちづくり

3. 笑顔いきいき、やさしいまちづくり

4. コンパクトで快適に暮らせるまちづくり

5. 安心・安全で環境にやさしいまちづくり

6. 誇れる産業で活気あふれるまちづくり



う各窓口ではプライバシーに配慮するなど、町民や初めての来庁者にも、分かりやすく誰もが利用しやすい庁舎とする必要が有ります。本庁舎の整備に関しては「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」及び「沖縄県福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル」に基づき整備します。

年齢や国籍、障がいの有無に関わらず誰もが快適に利用できる環境「ユニバーサルデザイン」

高齢者や障がい者が円滑に利用できる環境「バリアフリー」

**① バリアフリーとユニバーサルデザイン機能**

**ア) 入り口の対応**

ガラス衝突防止表示の設置、ゆとりある幅の確保、主要な建具は自動ドアもしくは引き戸を基本とし、段差のない計画とします。

**イ) 廊下の対応**

車椅子の利用に配慮し、幅にゆとりを持たせ、適宜、手すり、誘導ブロック等を設置します。

**ウ) 階段の対応**

主要階段では2段手すりを基本とし、一段あたりの高さは比較的緩やかな勾配とし、階段の先端は視認性の高い配色とし、滑りにくい素材を選定します。



エ) エレベーターの設置

車椅子利用者、担架及びストレッチャー等に対応可能な、ゆとりある大きさとします。視覚障がい者対応の点字表示、音声案内、聴覚障がい者対応の出入り口へのガラス窓の設置を検討します。

オ) 段差解消、防滑床材、スロープ等の採用

屋内の段差は極力解消し、防滑床材、スロープなどを採用します。

カ) トイレの対応

車椅子利用者、オストメイト利用者、高齢者、乳幼児連れ等に対応した多目的トイレを適所に計画します。

キ) 駐車場の対応

車椅子・ベビーカー等の使用に配慮した多目的駐車スペースは、エントランス近くに配置し、庁舎屋内までの経路には屋根を計画します。利用者の安全に配慮し、歩行者と車両の動線が交差しないよう配慮します。

ク) 全ての人に分かりやすいサインシステムの導入

庁舎内の案内表示などの主な標記は、多言語表示とします。また、視覚的に理解できるピクトグラムなどのサインシステムを導入します。受付窓口、階段、トイレなど様々な利用者が想定される

箇所には、点字表示案内を設け、サインの取付位置などに関しても、子どもや車いすからも見えやすい位置になるよう配慮します。

ケ) キッズコーナー、授乳室、ベビーベッドの設置

窓口付近の待合スペースの近くなどには、大人の目が行き届くキッズコーナーを設けます。そのほか、授乳室を設け、授乳やオムツ替えの為にベビーベッド等を設置します。

コ) 車椅子対応のカウンターや自動販売機の設置

窓口には適所に車椅子対応のカウンターを設けます。自動販売機等に関しても、車椅子利用者や、子ども・高齢者の使用にも対応した機種を選定します。

サ) 音声誘導装置の設置

エントランス付近等の要所には、案内設備として音声誘導装置を検討します。

シ) 使いやすいアプローチ計画  
(道路～駐車場～庁舎)

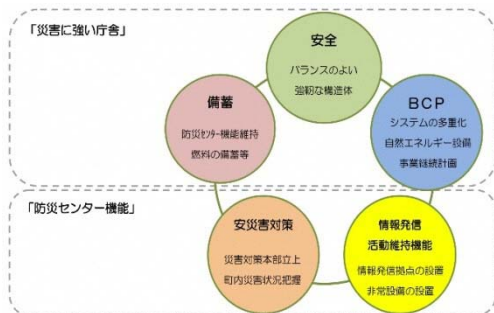
駐車場から、庁舎の入口まで屋根を設けるなど、雨や風を軽減するよう配慮します。道路から庁舎への敷地内歩道は、車両導線との交差を避け、出来る限り短くなるよう配慮します。

安心・安全で環境にやさしい庁舎

町民の安全・安心を支える庁舎

先般の東日本大震災や熊本地震での教訓を活かし、災害時における防災対策・災害応急対応・災害復興に必要な機能を備えた庁舎とします。

- 5つの機能は、様々な災害に耐え得る「災害に強い庁舎」としての3機能、「安全」「BCP」「備蓄」機能及び、災害時に地域の司令塔たる「防災拠点機能」としての2機能、「災害対策本部機能」「情報発信」「活動維持機能」に分類して考えられます（右図示す）。
- 災害発生（地震、水害、落雷、火災、風害、台風等）から防災拠点の確立・維持まで、刻々と変化する状況に応じて柔軟に対応できる機能が必要です。



① 防災機能

ア) 災害対策本部及び付帯設備の設置

災害時には、町民、関係者及び関係諸官庁と十分な連携を図り、ニーズに応じた迅速な対応が可能となる施設整備を行います。

イ) 災害対応通信設備の設置

衛星携帯電話等の情報通信設備、沖縄県防災情報ネットワークシステム、全国瞬時警報システム（J-ALERT）等を配備し防災情報の伝達及び災害情報の集約を図ります。

ウ) 災害時の飛散物落下防止・強風対策措置

災害時・台風時のガラス落下防止、飛来物対策の雨戸設置等を考慮しメンテナンスバルコニーの設置を検討します。

エ) 免震構造

大地震時の防災拠点機能維持のため、免震構造の導入を検討します。

オ) 空調及び電源の系統分けの導入

防災対策関連諸室棟の空調及び電気設備に関しては、他諸室と系統を分けて計画し、災害時にも継続して供給できるように計画します。

カ) 非常用発電機の設置（燃料の備蓄）

構内適所に非常用発電機を整備し、燃料の備蓄と併せ、独立電源の確保を図ります。

キ) 太陽光発電設備及び蓄電池の設置

太陽光発電設備及び蓄電池を整備し、独立電源の確保と併せ、夜間及び停電時の電力供給を可能とします。

ク) 備蓄倉庫の設置

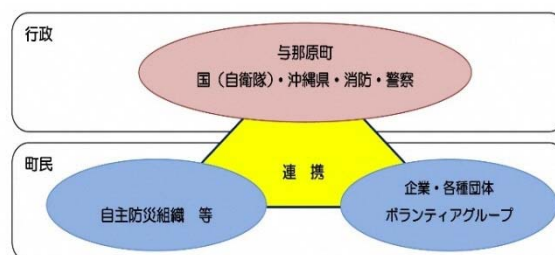
資機材や食料（災害対策職員分含む）の備蓄を行うスペースについては、搬入・搬出を容易に行え在庫確認が容易な配置とします。

ケ) 情報発信設備、防災啓発設備の設置

1階エントランスに大型モニターを設置し、災害時には、災害状況、安否確認、避難勧告等の情報発信を行います。また、防災教育や啓発も目的としたスペースを設置します。

コ) 駐車場（オープンスペース）の確保

敷地内には、駐車場としてまとまった広さを持つ空地を確保します。通常時は各種イベント等に積極的に活用し、まちのにぎわいを創出すると共に、災害時は防災活動の場として利用します。



サ) 鋼板一体型貯水槽の設置

停電時でも、給水が可能なよう耐震性・耐久性の高い鋼板一体型水槽の設置を検討します。

シ) マンホールトイレの設置

災害時においても下水道の利用が可能な場合、マンホールトイレの設置を検討します。

ス) 非常用防災便槽の設置

汚物のみを貯留できる非常用防災便槽の設置を検討します。設置場所は、駐車場や広場等の空地を検討します。

② セキュリティ・管理機能

町民に開かれた庁舎とすることを前提として、個人情報保護及び行政文書の管理の徹底や防犯上の観点から、セキュリティに配慮した庁舎の実現を検討します。

ア) セキュリティ機能

執務室は開放性を確保しつつ、個人情報を保護するため、カウンター内への入室抑制やカウンターからの端末画面等の情報漏洩を防止する機能を設けます。

町民情報を保存する重要諸室や倉庫などについては、重要度に応じた適切なセキュリティ機能を整備します。

イ) 管理機能

時間外や閉庁日は、シャッター等によって町民が利用できるエリアを明確にします。

庁舎内はエリア毎に予想されるトラブルを想定し、電気錠やシャッター等の侵入防止策、防犯センサーや防犯カメラを設置するなどして防犯対策に万全を期します。

ロ) 時間外利用に対応した窓口及びセキュリティの導入

閉庁時でも対応できる時間外窓口を設けます。また、利用形態により時間帯が異なる場合には、適所にセキュリティーに配慮した出入口などを導入します。

社会情勢に対応した経済的な庁舎

利用しやすく、事務効率の向上を目指した庁舎

少子高齢化や情報化等の社会情勢に対応し、建設から管理運営に至るまで、長期的な視点でコストバランスの取れた庁舎を目指します。また、経済性だけでなく機能や品質などにも考慮したバランスのとれた施設とします。

① 事務機能の向上

町民サービスを効率的に提供できる機能を有し、事務効率の向上、将来の組織変更にも柔軟に対応でき、部署間の連携が効果的に図られる執務空間を整備します。

② 高度情報化対応機能

タッチパネルによる庁舎案内や、Wi-Fi（無線 LAN）の導入、コンビニエンスストアでの各種証明書の発行等 IT 技術導入により行政サービスの一層の情報化・多角化を進め、町民の利便性向上を図ります。町政情報や催事情報等をオンラインでタイムリーに表示できる設備の設置を検討します。

③ 環境負荷低減機能

緑化による景観への配慮や自然エネルギーの活用、節水・節約への配慮、リサイクル建材や低環境負荷建材の導入、断熱性の確保、空調負荷の低減の措置など、細部にわたり、環境負荷低減機能を検討します。



町民に親しまれ町のシンボルとなる庁舎

「与那原町景観計画」に示す、豊かな緑と水辺に抱かれた与那原の営みと歴史が創出する癒しとゆとりの景観づくりに基づき、豊かな自然環境を後世に継承していくために、様々な環境負荷を低減させる手法を積極的に導入し、将来にわたって持続可能な循環型社会の構築に寄与する環境循環型庁舎の実現を目指します

① 町民機能

(ア) 効果的な情報コーナーの設置

町民の利用度の高い低層部に情報コーナーを設け、観光・物産の紹介や与那原町の魅力を発信します。

(イ) 町民協働スペースの設置

協働スペースをつくり、町民活動団体と行政が協力し、課題解決に取り組んでいきます。

(ウ) 喫茶スペース、町民団体等の作品・活動内容等の展示スペースの設置

喫茶室や町民活動の展示スペース等を整備し、町民や来訪者が気軽に交流できるスペースをつくります。

(エ) 駐車場等のオープンスペースでは年間を通じ様々なイベントを実施

駐車場等は、歩行者と屋外駐車場の動線が交差しないよう配慮し、イベントスペースとの兼用を図ります。

(オ) 周辺環境と調和し、町民に長く愛される庁舎デザインを導入

(カ) 市民参加も考慮し構内緑化を整備

(キ) 旧庁舎建材等のリサイクル利用を検討

これらのスペースは、町役場の営業時間外の利用にも配慮した備えとします。その際にセキュリティの管理や照明・空調等の設備稼働に関しても配慮します。

第7章 庁舎の規模算定について

1.前提条件

- 現庁舎職員数は 154 人で、職員 1 人あたりの面積は 13.09 m<sup>2</sup>です。
- 現庁舎は施設が狭隘なため、生涯学習振興課は本町コミュニティセンターに併設されています。
- 狭隘なため、上下水道課は上下水道庁舎に配置されています。
- 新庁舎では現庁舎職員数に加えて、集約検討部署として生涯学習振興課、上下水道庁舎職員数を加えた 184 人を職員数とします。
- 議員数は現状の 14 人とします。

新庁舎における職員数・議員数						
	三役・特別職 [人]	課長級 [人]	課長補佐 [人]	一般職 [人]	臨時・嘱託職 [人]	合計 [人]
現庁舎職員	3	17	17	63	54	154
集約検討部署職員		2	4	12	12	30
合計	3	19	21	75	66	184
町議会議員数						14

2.庁舎規模の算定

以下の 3 方式で庁舎規模を算定後、条件等を比較し、適切な算定方式、適正庁舎規模を決定します。

- (ア) 総務省地方債庁舎算定基準による算定  
『地方債同意等基準運用要綱』において起債対象となる庁舎の標準面積に基づき算定。
- (イ) 新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）を参考とした算定方法  
各省営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準に基づき算定。
- (ウ) 近隣町村データによる算定  
近隣町村の庁舎における職員 1 人あたりの面積について比較的庁舎の新しい 6 町村のデータを活用しました。

庁舎規模の算定			
	総務省地方債基準	新営一般庁舎面積算定基準	近隣町村データ
必要庁舎面積	5,676.72 m <sup>2</sup>	4,863.37 m <sup>2</sup>	6,033.36 m <sup>2</sup>
職員 1 人あたり面積	30.85 (m <sup>2</sup> /人)	26.43 (m <sup>2</sup> /人)	32.79 (m <sup>2</sup> /人)
備考	行政事務・議会が前提 防災機能等は新営庁舎を参考に加算	国家機関が対象 来庁者が多岐に渡る町役場では不足する機能あり	西原町、八重瀬町、中城村、南風原町、北谷町、読谷町実績より算定



**新庁舎想定面積 5,650 m<sup>2</sup>**

算定結果より、3方式で算出した面積の平均値に近似し、総務省地方債基準で算出した面積に、新営庁舎基準を参考に業務支援機能、窓口機能、防災機能、保管機能等必要面積を積上げ加算した面積から、新庁舎の総床面積は概ね 5,650 m<sup>2</sup>を想定します。

### 3.社会福祉センターとの複合について

社会福祉センターも築 34 年が経過し、建物、設備共に老朽化が進んでいます。今後、大規模な改修工事が必要であり、バリアフリー化を進めるためにエレベーター設備等の増設も考えると、多額の資金が必要になってきます（右に施設概要を示す）各施設共、利用頻度が高く、99%が町内団体の使用となっており、今後、社会福祉センターを取り巻く課題として下記事項があります。

建築年度	1983 年（昭和 58 年）	築後 34 年経過（2018 年現在）
敷地面積	2,215.1㎡	
建築面積	887.8㎡	
延面積	1,536.3㎡	約 1,550㎡
	1F	724.0㎡
	2F	758.8㎡
	3F	53.5㎡

① 老朽化に伴う維持管理費の増大

大規模改修か建替えかの検討時期が近い。

② 自前での建て替えは難しい

社会福祉協議会は、その運営費の大半を町からの補助金で賄っており、自前での建替えは難しい。

③ 庁舎建設の事業手法を検討するのに、複合の有無の判断が必要

※PFI 事業の場合（庁舎＋収益施設）、（庁舎・町民ホール＋収益施設）のパターンも考えられる。

④ 庁舎配置計画への影響（土地の一体的有効活用）

⑤ 補助事業メニューも検討

町により、既成市街地における都市再整備計画を策定し事業認可を受ければ、町民ホールとして補助事業のメニューが有る。

以上の課題を挙げ、建設検討委員会で検討した結果、社会福祉センターは新庁舎へ町民ホールとして複合することが望ましいとの判断になりました。なお複合化については、今後社会福祉協議会と十分な協議を行う必要があります。

## 第 8 章 車庫等付帯施設の規模の算定

必要駐車台数は 2 つの手法で算定し、適切な算定方式及び適正駐車場規模を検討します。なお、現庁舎における駐車場は来客者用 29 台、公用車用 31 台の計 60 台分です。

### 1. 「最大滞留量の近似的計算法」を基とした算定方法

□「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正）を用い、必要駐車場規模を算定します。算定に用いる「窓口部門及び窓口部門外への来客者割合」は「市・区・町役場の窓口業務施設の調査」（関辰夫）の数値を使用します。

□算定の結果、必要駐車台数は来客者用（窓口部門）15 台、来客者用（非窓口部門）29 台、公用車用 31 台の計 75 台となります。

No.	区分	算出根拠	駐車台数(台)
	合計	(①+②+③)	76
①	来客者用（窓口部門）	来客者用での来客者数 × 集中度 × 平均滞留時間	15
	・ 来客者用での来客者数	町人口 × 窓口部門への来客者割合 × 来客者用車の割合	
	・ 町人口	19,502 人（平成 29 年現在）	
	・ 窓口部門への来客者割合	0.9%	
	・ 来客者用車の割合	84.8%（本庁舎に関する住民アンケート調査より）	
	・ 集中度	0.3	
	・ 平均滞留時間	20/60	
②	来客者用（非窓口部門）	来客者用での来客者数 × 集中度 × 平均滞留時間	30
	・ 来客者用での来客者数	町人口 × 非窓口部門への来客者割合 × 来客者用車の割合	
	・ 町人口	19,502 人（平成 29 年現在）	
	・ 非窓口への来客者割合	0.6%	
	・ 来客者用車の割合	84.8%（本庁舎に関する住民アンケート調査より）	
	・ 集中度	0.3	
	・ 平均滞留時間	60/60	
③	公用車用		31
	・ 現状の公用車用駐車台数	31 台	

### 2. 自家用車の世帯あたり普及台数を考慮した場合

□自動車検査登録情報協会によると、自家用車の世帯あたり普及台数（平成 28 年）は全国平均で 1.064 台、沖縄県で 1.292 台となっています。

□本県は全国と比較し世帯あたりの自家用車保有台数が多いことから、前頁の「最大滞留量の近似的計算法を基とした算定方法」に本傾向を勘案し、再度算定します。

□算定の結果、必要駐車台数は来客用 59 台、公用車用 43 台の計 102 台となります。

No.	区分	算出根拠	駐車台数(台)
	合計	(①+②+③+④)	102
①	来客者用（自動車普及台数考慮分）	来客者用駐車台数(台) × 全国平均に対する県内の自家用車普及台数の割合	53
	・ 来客者用（普及台数考慮分）	前頁「最大滞留量の近似的計算法を基とした算定方法」より	
		15（窓口部門）+ 29（非窓口部門）= 44 台	
	・ 世帯あたり普及台数	1,064 台（全国平均）、1,292 台（沖縄県）	
	・ 全国平均に対する県内の自家用車世帯あたり普及台数	1,292/1,064 = 1.214	
②	公用車用		31
	・ 現状の公用車用駐車台数	31 台	
③	来客者用（集約施設施設分）		12
	・ 生涯学習振興課	現状の来客者用駐車台数 2 台	
	・ 本町交流センターひざし	現状の来客者用駐車台数 10 台	
④	公用車用（集約施設施設分）		6
	・ 生涯学習振興課	現状の公用車用駐車台数 5 台	
	・ 本町交流センターひざし	現状の公用車用駐車台数 1 台	

### 3.まとめ

- 駐車台数を算定した2つの手法は同様の方式を基に算定しているため、本県の特性を付加した「自家用車の世帯あたり普及台数を考慮した場合」がより適していると考えられます。
- 一般的に自家用車1台あたりの駐車場面積は20㎡なので、駐車場台数102台の場合の駐車場面積は2,040㎡です。

必要駐車台数の算定		
	最大率留置の近似的計算法	自家用車の世帯あたり普及台数を考慮した場合
必要駐車台数	計76台 (来客専用45台、公用専用31台)	計102台 (来客専用59台、公用専用43台)

本県の特性を付加し  
 駐車場規模は102台分(2,040㎡)が適切だと考えられます。

(参考) 本町社会福祉センターを複合化した場合  
 現在の本町社会福祉センターに整備されている駐車台数10台分を追加し、  
 新庁舎の駐車規模は112台分(2,240㎡)となります。

駐車場標準サイズ

軽車両	普通車両	介助車両	身障者対応	各車両のサイズに合わせ駐車帯のサイズを設定する。 軽車両：2200幅 普通車：2500幅 身障者：3500幅  思いやり駐車場は、雨天等を考慮し屋根及び専用通路を考慮する

駐車場規模：現60台 → 112台 (2,240㎡=112×20)

	区分	算出根拠	駐車台数
現庁舎	来庁者駐車場		53
	公用車駐車場		31
集約施設	来庁者駐車場		12
	公用車駐車場		6
庁舎合計			102
社会福祉センター複合化 加算台数			10
複合施設 駐車台数総合計			112

## 第9章 配置予定部署

### 1.新庁舎への配置が予定される部署について

- 右記組織機能は、現在の庁舎機能に現段階で必要と思われる機能を追加していますが、今後の法令等社会情勢の変化に対応し変更する事が想定されます。

### 2.基本機能の整理

#### ① 導入機能

新庁舎の機能は、「執行機能」「執務機能(窓口)」「議会機能」「管理機能」及び「駐車機能」等の〔基本機能〕と、「交流機能」「防災機能」の〔重点機能〕に大別できます。

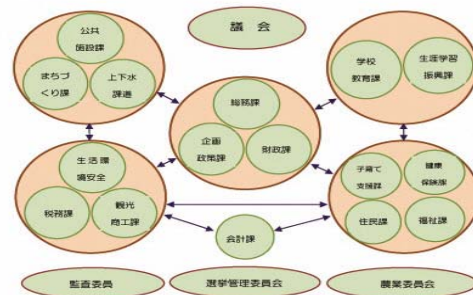
#### ② 機能の配置

新庁舎の機能配置は、各部署の相関関係で最も適した配置を目指して検討します。特に市民の利用頻度が高い窓口、相談、市民利用機能を低層部に配置する事を基本とし、議会機能については独立性を保ち、市民に開かれた議会となるよう配慮した配置を検討します。

#### ③ 隣接配置が望ましい関連部署を右表に示す▶

各機能	想定面積	室名(課名)	設置想定階
執行機能	200	町長室、副町長室、教育長室、応接室・会議室	3階
執務機能	2,300	住民課、税務課、会計課、福祉課、健康保険課、子育て支援課、まちづくり課、公共施設課、生活環境安全課、財政課、企画政策課、総務課、観光商工課、学校教育課、生涯学習振興課、上下水道課、選挙管理委員会事務局(下線：現在別建物に有る部署) 相談・打合せスペース、会議室、図書室、コピー室、書庫、倉庫	1階、2階
議会機能	500	議会本会議場、議長室、議員控室、議会事務局、議会委員会室、図書室、書庫・倉庫	4階
共用機能	1,200	玄関ホール、総合案内、情報コーナー、売店、廊下・階段、エレベーター、トイレ、その他	1階~4階
交流機能	2,000	多目的スペース、交流ホール(可動客席、舞台、楽屋、倉庫)	1階
防災機能	300	防災対策本部、備蓄倉庫、防災無線室、自家発電(無停電)装置、サーバー室	2階、3階
管理機能	500	守衛室、宿直室、電話交換室、電気・給排水・空調設備	1階
厚生施設	200	組合室、休憩室、給湯室、更衣室・シャワー室、書庫・倉庫	2階、3階
面積合計	7,200	※ 面積は、5,650+1,550=7,200㎡	

機能の相関イメージ



窓口業務の多い課	連携が望ましい課
住民課、福祉課、税務課、子育て支援課、健康保険課、会計課	住民課、福祉課、健康保険課、子育て支援課
支払手続きのある課	隣接が望ましい課
住民課、福祉課、税務課、子育て支援課、学校教育課、上下水道課	三役、総務課、企画政策課、財政課



④ 機能の階層配置イメージ



第10章 必要諸室の選定及び規模の算定

1.組織配置

- 総務省基準に基づく延面積算定における組織配置は右表の通りです。
- 新庁舎は今後機能の集約を進めていくことから、各課の配置について柔軟に対応できる計画とします。
- 右記に総務省基準 事務室換算面積を示す▶

第11章 建物配置計画の考え方

1.周辺地域への配慮

□ 景観面からの配慮

与那原町を特徴付ける斜面緑地や水路、海岸線、赤瓦工場群等の景観に配慮し、与那原町の良さや景観に配慮するものとし、施工や耐久性、維持管理などの面を考慮しながら、行政機能に加え、町の地域活性化、歴史文化の継承、地域コミュニティなどのにぎわいの創出に向けた地域づくりの拠点にふさわしい庁舎として整備します。

□ 環境面での配慮

新庁舎の建設による、周辺交通環境への影響をはじめ、風害、日影、ガラス窓の反射、設備機器の騒音、電波障害などの影響を最小限に抑えるよう、周辺環境に配慮します。

近隣には住宅地があり、時間帯によっては交通渋滞が発生していることから、庁舎建設によりさらに悪化する事がないよう配慮します・

敷地に隣接する北側住宅街は第一種住居地域に指定されており、本敷地内の建物が落す日陰の影響について十分配慮します。

2.敷地の利用計画に関する考え方

□ 建物配置の考え方

新庁舎建設中仮設庁舎もしくは、既存周辺関連施設を利用する事とします。新庁舎の工事期間中は周

		換算率	基準面積		基準面積			
特別職		12.0	4.5	54.0				
課長級		2.5		11.3				
課長補佐		1.8		8.1				
一般職員、臨時・嘱託		1.0		4.5				
役職・課名等	職員数				合計(人)	基準面積(m <sup>2</sup> )	現況面積(m <sup>2</sup> )	
	特別職	課長級	課長補佐	一般職員				
町長	1				1	54	48	
副町長	1				1	54	40	
教育長	1				1	54	18	
政策調整監		1			1	11	6	
総務課		1	1	5	5	12	64	28
財政課		1	1	1	3	23	28	
出納室		1		2	3	20	41	
企画政策課		1	1	3	5	32	28	
観光商工課		1	1	3	3	8	46	30
税務課		1	2	6	3	12	68	64
生活環境安全課		1	1	3	2	7	19	28
農林水産課		1	1	1	1	4	28	48
住民課		1	1	4	2	8	46	64
福祉課		1	1	6	12	20	100	72
子育て支援課		1	2	4	7	14	77	48
健康保険課		1	2	13	16	32	158	72
まちづくり課		1	1	5	1	8	46	48
上下水道課		1	2	5	5	13	72	125
学校教育課		2	2	5	2	11	70	48
生涯学習振興課		1	2	7	4	14	77	62
議会事務局		1		2		3	20	40
町史編纂					3	3	13	70
合計	3	19	21	75	66	184	1152	1056

辺地域に影響を及ぼさないよう配慮します。

□ 導線計画の考え方

**歩行者導線：**将来的には、南側の計画道路からのアクセスがメインとなるため、既存の計画道路共に歩道が整備されております。町民の利便性への配慮とともにまちづくりの観点を踏まえた歩行者導線の構築を図ります。

**車両導線：**車両導線は北側・東側の町道からのアクセスがメインとなりますが、将来的には南側の計画道路からのアクセスも考慮する必要があります。町民の安全を守りながら周辺交通環境に影響が少ない効率的な交通導線の確保に努めます。



① 4階建案

- 現況道路及び計画道路に囲まれた計画地の中に、庁舎棟4階及び町民ホール2階を中央に配置し周辺に駐車場を確保する案▶
- 現況道路側にコミュニティバス乗り場、タクシー乗り場、駐輪場は庁舎左側駐車場に計画。駐車場は、3カ所に分散し必要台数(112台)を確保する計画。



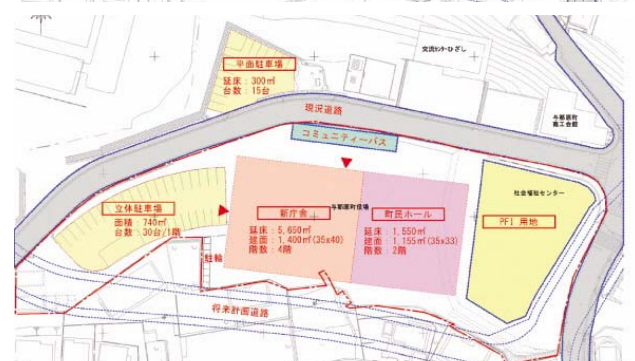
② 5階建案

- 現況道路及び計画道路に囲まれた計画地の中に、庁舎棟5階及び町民ホール2階を中央に配置し周辺に駐車場を確保する案(4階案に比べ庁舎周辺敷地に余裕あり)▶
- 況道路側にコミュニティバス乗り場、タクシー乗り場、駐輪場は庁舎左側駐車場に計画。駐車場は、3カ所に分散し必要台数(112台)を確保する計画。



③ 立体駐車場案及び周辺民有地活用案

- PPP/PFI 事業において社会福祉センター跡地を使用する際の駐車場計画▶
- 現社会福祉センター側に PFI 用地を確保。現況道路側にコミュニティバス乗り場、タクシー乗り場、駐輪場は庁舎左側駐車場に計画。駐車場は、2カ所に分散し立体駐車場等の整備や周辺の民有地を駐車場などとして活用することで必要台数(112台)を確保する計画。



第12章 概算事業費について

1.概算事業費

- 事業費の算定は「総務省起債面積、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定及び近隣町村の庁舎面積に対する職員一人当たりの面積算定」により、新庁舎想定規模面積を、5,650㎡とします。
- 施設の構造・デザイン及び内外装材料の他、機械・電気設備内容により、事業費の算定は大きく左右されますが、庁舎機能の具体的な検討を行う「基本設計」「実施設計」の段階で詳細な積算が必要となります。基本計画の建設費用はあくまでも想定面積から算出される概算的な金額となります。
- 庁舎建設費の算出方法は「総務省の地方起債事業に基づく標準単価」による算定方法と、「近隣町村の庁舎建設事業費1㎡当たりの平均単価」による算定方法で検討を行います。

ア)「総務省の地方起債事業に基づく標準単価」による算定  
 $5,650 \text{ m}^2 \times 357,318 \text{ 円/m}^2 = 2,018,846 \text{ 千円}$

イ)「近隣市町村の庁舎建設事業費1㎡当たりの平均単価」

市町村名	八重瀬町	西原町
人口(H28.8)	30,794人	35,045人
庁舎竣工年	2017年	2014年
構造・延べ面積(A)	RC(免震)/7,036㎡	RC(免震)/5,900㎡
庁舎勤務職員数(B)	230人	282人
職員1人あたり面積	30.59㎡/人	20.90㎡/人
事業費(C)	約20億	約15.8億
1㎡当たりの単価	284,252円/㎡	267,796円/㎡

参考単価=284,252円/㎡直近に竣工した八重瀬町の㎡単価を使用。  
**本庁舎**:  $5,650 \text{ m}^2 \times 284,000 \text{ 円/m}^2 = 1,604,600 \text{ 千円}$  (庁舎)  
 ホール: (参考施設さわふじホール:  $1,220,000 \text{ 千円} \div 2,148 \text{ m}^2 = 567,970 \text{ 千円/m}^2$ )  
 $1,550 \text{ m}^2 \times 568,000 \text{ 円/m}^2 = 880,400 \text{ 千円}$  (ホール)  
**想定外構工事費**: 200,000千円(外構)  
**想定設計監理委託費**: 118,600千円(委託)  
**複合施設の場合の工事費用**:  
 $1,604,600 \text{ (庁)} + 880,400 \text{ (ホ)} + 200,000 \text{ (外)} + 118,600 \text{ (委)} = 2,803,600 \text{ 千円}$

## 2.ランニングコスト

- 新庁舎建設後の管理運営費の算出は難しく、建物の構造や使用する材料、設置する設備の性能等により異なるため、現時点での正確な積算は困難です。
- 実際の管理運営にあたっては、効率的かつ効果的な運営方法と無駄の排除にむけた精査・検討を行い、より一層の経費削減に努める必要が有ります。
- 太陽光発電や雨水利用、自然採光・自然換気の活用など、実効性のある省エネルギー設備を積極的に導入し、光熱費の節約に努めることとします。
- スマート社会の到来に向け、BEMS(Building Energy Management System)、ZEB(Zero Energy Building ゼロエネルギービル)の導入を考慮しランニングコストの削減に努め、内容を膨らませる記載とする。

BEMS (Building Energy Management System)  
ビル内で使用する電力の使用量などを計測し、「見える化」を図るとともに、空調や照明設備等を制御するエネルギー管理システムです。使用状況に応じて、自動で「制御」できるものも多々あります。

ZEB (Zero Energy Building)  
建物の運用段階でのエネルギー消費量を、省エネや再生可能エネルギーの利用を通して削減し、限りなくゼロにするという考え方。地球温暖化が加速する今、日本のエネルギー消費量の3割以上を占める、オフィスを含む民生部門での省エネの強化が求められています。



## 3.維持管理コストの低減

- 新庁舎建設にあたっては、建設費のみではなく、建設後の維持管理費、運用面においてもコスト削減に努める必要があると同時に、将来的な人口や職員数の増減、市民ニーズの多様化や庁内機構の変革、ICT技術の進展による窓口の有り方の更新等、行政需要の柔軟な対応が求められます。
- 計画にあたっては、柔軟性の高い空間構成や工法を採用するとともに、長期的な使用期間に十分耐えうる構造体の採用、更新や維持管理が容易な設備計画

を行うことで、長期にわたって庁舎を活用できるよう配慮します。

- 自然エネルギーの積極的な活用やエネルギー資源の有効利用につながる環境負荷低減策を取り入れることで、建物の運用に関わるエネルギーを最少化し、ライフサイクルコストを削減できる庁舎建設を目指します。

※ライフサイクルコストとは、建物が計画、建設されてから運用され維持管理や修繕、改修が行われながら最終的に解体されるまでにかかる費用。

## 第13章 事業方式の検討

庁舎建設における、設計・施工・維持管理に関わる事業手法については、施工の品質や性能を確保し、市町村役場機能緊急保全事業（起債事業）の活用による町の財政支出を縮減すると共に、将来的なニーズの変動にも柔軟に対応できる手法とする必要が有ります。

### 1.事業手法の整理

公共建築の主な事業手法を考察します。

#### 従来方式

- 町の財政資金を用いて、各過程において設計、施工及び維持管理をそれぞれ民間事業者へ委託・発注する方式。
- メリット：町庁舎のこれまでの実績、経験を生かし、設計、施工及び維持管理に係る行政実務を効率的にこなすことが可能。設計段階で利用者側の意向を反映する事ができ、設計の自由度も高くなる。計画に応じた建設が可能。

- デメリット：庁舎建設段階で短期間に多額の財政支出が発生する。設計、施工、維持管理・運営の各段階で事務上の手間がかかる。

#### PPP/PFI方式

- PPP/PFI法に基づき事業者が公共施設の設計・施工、維持管理の業務を行う。PPP/PFI方式には、BTO方式、BOT方式、BOO方式等がある（下記に代表例を示す）
- BTO方式(Build Transfer Operation)  
PPP/PFI事業者が資金調達を行い、施設を設計・施工した後、施設の所有権を町に移管した上で、PPP/PFI事業者が維持管理を行う。
- BOT方式(Build Operator Transfer)  
PPP/PFI事業者が資金調達を行い、施設を設計・施工、維持管理し、資金回収をした後、町に施設を移管する。

第14章 事業スケジュールについて

① 地方債（市町村役場機能緊急保全事業）を活用する場合



② PFI 事業として実施する場合



第15章 その他基本計画策定に関し、関係官公署との協議、各所法的手続きなど必要となる事項の整理

関連法規	基準	備考
建築基準法	各基準	
消防法	各基準	
都市開発法に基づく開発許可	都市計画区域 未線引き 3,000㎡以上	許可不要証明願
沖縄県赤土等流失防止条例 届出	事業行為面積 1,000㎡を超える	事業行為届出書
沖縄県福祉のまちづくり条例	複合施設 述面積 2000㎡以上	通知書の提出
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	非住宅 述面積 2000㎡以上	適合性判定
与那原町町景観計画景観条例の手続き	高さ 10M以上 延面積 300㎡以上	行為届出書





与那原町新庁舎建設基本計画 【概要版】平成30年3月

編集・発行

〒901-1392

与那原町役場

沖縄県島尻郡与那原町字上与那原 16 番地

総務課

TEL 098-945-2201 FAX 98-946-6074