

第3回 与那原町庁舎建設検討委員会 会議録

- 開催日時 :平成 29 年 12 月 19 日(火)午後 3 時から 5 時
- 開催場所 :与那原町役場 2 階委員会室
- 出席者 :委員 15 名 事務局 2 名
- 次第 : 1. 開会
2. 委員長あいさつ
3. 議事
○新庁舎建設位置について
○庁舎必要面積について
○社会福祉センター複合について(町民ホールの設置)
4. その他
5. 閉会

■会議録

事務局:みなさんこんにちは。ただ今から、平成 29 年度第 3 回与那原町庁舎建設検討委員会を始めさせていただきます。照屋委員が別会議のため遅れます。小橋川委員は大学の授業のため遅れております。過半数の出席がありますので、本日の委員会は成立していることを報告いたします。はじめに委員長あいさつをお願いします。

委員長:前回は、学会の都合上、どうしても出席できずに申し訳ありません。会を進行の労を頂いた照屋委員(副委員長)へは、改めてお礼を伝えたいと思います。では本日は議案・議事が3件あります。大事な議案・議事ですので、なるべく皆様の合意を得て、次のステップに参りたいと思いますので、忌憚のない意見ををお願いします。

委員長:前回の議事から議案に上がっていましたが、A案、B案、C案とありましたが、今のところ、C案はほぼ消えた状態で、A案、B案と皆さんそれぞれ意見が各自お持ちだと思います。前回、欠席した私も含め、欠席した委員の意見を先に述べていただいてから、もう一度皆様と意見を交換したいと思います。

委員:皆様からの意見は、事務局からの議事録を読ませて頂いて、A案、B案、C案はほとんど無いかと思います。A案、B案共になるほど、ごもっともと思わせる意見だと思います。第2回の会議資料で、新庁舎建設に当たっての評価する観点を示していますので、その観点(各評価項目)に沿って私の意見としては、順に述べていきます。

①まちづくりの視点では、大型MICEの開設時期は未決定ですが、いずれにせよ候補地として与那原町に決定しています。大型MICE施設の開設に伴って与那原町東浜地域、西原町は、県東部の拠点として発展していきます。特に東浜地域は、飲食店を初めとして発展していくと思います。そこにB地(東浜)に役場が建設されますと、より施設が集約されることになり現在地であるA地の周辺が錆びれてしまう懸念があります。与那原町全体の発展を考えた際、均衡ある発展が阻害されると考えます。その理由から現在地であるA地に建設

した方が均衡ある発展となると考えます。

②環境保全の視点では、週末になると青少年などで野球場やテニスコートが活発に活用されており、沖縄女子短期大学でも土日にグラウンドを開放しており、青少年がサッカー等で活用しています。このようにスポーツ施設等は、教育の観点からも保全していく必要があると思います。スポーツ施設等は、緑化を図りながら環境を保全しつつ水路を活かしたまちづくりも期待できるので、A地での役場建設が望ましいと考えます。

③機能性と利便性ですが、B地は一定程度の幅員がある道路があり、国道も近く、利便性は当然高い訳です。但し、アンケートからも6割が自動車での来庁であり、残りが徒歩等になるかと思いますが、例えば南城市等で実施している基幹バスを走らせるなど、工夫によりA地の利便性等は改善できると考えます。

④私は防災拠点の視点を一番重要視すべきだと考えます。東日本大震災や熊本大地震など役場、行政が麻痺しては生命・財産を守れない。そうすると現在地（A地）の方が高台であり、地盤も強い。避難施設である観光交流施設と一体となった防災拠点として役場を整備することにより防災面が向上しますし、高台であることから町を一望できる立地にある。そのようなことから3候補地の中では、現在地であるA地での建設が一番適地であると考えます。

委員：まだ、自分の中で結論が出ていないが、様々な視点や情報を把握しながら検討いくことが必要である。例えば、防災対策の点で、沖縄県が東日本大震災後に津波の浸水被害を5mと出しているの、想定は5mとなる。それを想定外の30mとすることがどれほど重要なかなど。公には5mの浸水被害と出ている。ピロティを設置すれば対策できる。また、国頭村でも庁舎建替えのプロポーザルが出たが、国頭村は現在地での建て替えとなる。現在地の海拔3mのところ、新庁舎を建設する。これは地域の利便性等を考慮した判断だと思う。自治体ごとでの判断になるかと思うが、B地（東浜）であれば、防災対策が本当に取れないのか。例えば高層化すれば防災拠点として機能するのではないかと。低層階は被害を受けるが、高層部分に防災施設を設置すれば機能を保てるのではないかと。

それと、民間資金活用の面からはPFIを活用するとすると、スケジュール的にかなり厳しいと思われる。民間資金の活用の話になると、B地に建設した場合、既存地には老健施設であったり、住宅地ができたり、民間と役場側の意見をすり合わせていけば、賑わいは保てるのではないかと。公募する際にディベロッパーへ要望することでまちづくりの賑わいは保てるのではないかと。それに民間資金を導入することで、土地を売買もしくは賃貸等の収益が生まれる。その資金を活用すれば、建設費の抑制にも繋がるのではないかと。そうして生まれた余った予算で、まちづくりへの別のこと、防災対策等へ使えるのではないかと、そういうことも検討する必要があるのではないかと。

交通インフラについては、今、周遊、周回等のバスもあり、行政でも色々検討しているかと思うので、高台であっても問題はないのかなとも思います。

野球場を青少年の育成の要であるという意見もあるが、細かいところを詰めていって、何が一番優先順位が高いのかという項目を話し合わないと結論がでない。したがって私の中では結論が出ておりません。

委員長：私を除く、前回欠席した2名の委員の意見が出されました。それを聞いて他の皆さんから

の意見はありますか。

委員：第2回の検討委員会では、超高齢化社会の到来を見越して、お年寄りや体の不自由な方を考慮して利便性が高く、かつ、財政上も費用が抑えられるとのことからB地が賛成だという主張をさせて頂き入りました。B地に関しては、一方では津波対策を取らなければならない。津波対策は2通りあります。一つは、東浜の低層住宅地の住民の避難場所の確保。A地については、観光交流施設があるので対策は不要だと思います。もう一つ津波の浸水被害への対策。それについては、資料を造ってききましたので配布します。PPP活用による財政支出の大幅な削減と津波浸水対策について提言したいと思います。商業施設マンション複合型新庁舎施設を提案したいと思います。今までの皆さんの話では、現在地が空洞化するとか、周辺が錆びれるとか消極的な話でしたが、もっと積極的に与那原町の発展の起爆剤にしていきたい。これは、一挙両得ではなく、一挙四徳が望める。目的①東浜住民の津波避難場所の確保。庁舎への浸水被害への回避②お年寄りや体の不自由な方に優しく町民が親しめる庁舎の建設。町民が親しめるとは、ウォーキング途中などに立ち寄りたくなる施設です。③庁舎建設費の大幅な軽減。人口増による地方交付税の増加。④町商工業の発展です。

三位一体改革で市町村の財政が苦しくなったのは、つい10年前です。これではいつ交付税が削減されるかわかりませんので、財政状況は考慮したほうが良いと思います。二番目に地代一括前払い定期借地契約による庁舎建設です。1階の一部、ロビーや総合窓口。2階、3階は事務所、役場機能、議会、議長室等。最上階については、防災対策室、電算室、展望台、緊急避難所を造った方がよい。1階にはパブリックコメントでも要望のあった、ATMやコンビニを設置したり、商工会を誘致してもよいと思います。

東浜にある富士開発が建設したマンションを参考にしているのですが、1階の一部には定期借地権付き分譲店舗を誘致し、4階～13階を定期借地権付き分譲マンションを建設・分譲し、定期借地代を前払い地代を回収する。この手順ですが、①用途地域を近隣商業地域に変更。②定期借地代の算定を鑑定士に依頼。③鑑定価格を下限に事業者入札。④最高価格を付けた事業者が第一交渉権を取得し、町部局と交渉する。町部局が目的にそわない事業者であれば、あくまで交渉権ですから、町は拒否権を使用する。

メリットは、一番目に町主導の庁舎建設が可能。二番目に起債と併せて一括前払い地代により町の財政負担を大幅軽減が可能。三番目に町民意識として抵抗感のある、町有地売却せずに利用可能。四番目に女子短期大学と協働のまちづくりが可能。さらに町の商工業の発展に多いに寄与できる。

参考に東京都の豊島区は、マンション一体型区役所を建設しています。1階から9階が区役所。10階から49階をマンションにしています。また、旧区役所跡地を地代一括払いの定期借地して191億円を捻出しています。東浜B地でしたら5億円～10億円の捻出が可能かなと思われます。鑑定しないと正確な数字はわかりませんが、4階～13階の空中権を定期借地する訳です。

委員長：委員の一人として意見を述べさせて頂きます。東日本大震災や熊本大地震の被災地を当時は建築の材料・構造を視点にまわったのですが、まちづくりの視点から考えると、町役場や役場の機能は平日頃機能するのは当然なのですが、災害時に一番機能を発揮しないと非常に

困るなど正直思いました。益城町も視察したのですが、被災してからやっと仮庁舎が完成し復興の途に就いた。そういった観点から見ますと、役場機能を確保することは非常に重要なことだと思えます。

また、2013年12月から東北大震災を受けまして、国土強靱化基本法が施行されています。基本法ですから国家の方針となる法律です。基本法の中でも、方針はいくつかあるのですが、その中でも国民の財産及び公共施設の被害の最小化に資するということが基本法にうたわれております。この国土強靱化基本法、方針の基本は何かというと平常時だけではなく、何かあった時、例えば災害時の場合の被害を最小限にするようなまちづくりをしてくださいという趣旨であります。残念ながら沖縄県はまだ取り組みがされていないとも思いますが、被害を受けた県はそれに気付いて、動き出しています。やはり災害というのは100年に一度とか50年に一度とか我々が生きているスパンでは、気づかないところではありますが、災害が発生したら非常に怖い。そういうことを考えると、津波だけでなく地盤等も考慮すると、防災面に優れたA地点からB地点に移動させるとなると逆戻りになるのかなと思います。先程、経済活動の話や意見もありましたが、まちづくりの視点から経済活動は重要ですが、役場機能としては、経済活動の中心でなくてもいい。例えば町の中心地になくてもいいのです。見渡せる場所であればいい。私としては、こう思っています。各委員からもっともな様々な意見があり尊重しなければならぬと考えていますが、私としては、A地点（現在地）が最適だと考えています。

委員：他の委員から豊島区を見てPPP等を活用できないかとの意見がありましたが、私も採用できればいいと考えていますが、今、町でマンション等の複合化ができるのか民間活用もできるのか、調査していると思うのですが、A地点での今の時点の調査状況はどうなっているのですか。

事務局：庁舎建設スケジュールを確認しながら説明。市町村役場機能緊急保全事業や社会資本整備交付金等の活用も視野に入れながら、かつ、民間活力を利用できないかとPFI導入可能性の調査を行っております。整備方針は30年2月までには決めなければなりません。コンサルタントとの調整では、建設予定地が大きな要因になると聞いており、A地、B地双方でPFI事業の実施は可能だと聞いていますが、A地よりB地の方が、条件はいいと思います。

しかし、厳しい条件すなわちA地でもPFI事業が成り立つのかどうかを検討させており、加えて、建設業者、ディベロッパー、金融機関等へのヒヤリング調査も行う予定であります。その結果を待って整備方法を定める予定なので、2月までには結論を出したいと思っております。どの候補地でも経費の削減が図れるように、起債等も考慮しながら業務を進めております。

委員：私は仙台などに複数回行ったが、東日本大震災から何も学んでいかないのか疑問に思う。震災時の役場が流されて混乱している状態を見て、どうして学習できないのかと思う。役場を建設するにあたり、多少の利害関係はあると思うが、まちの将来を考えると、目の前の利害関係や東浜に建設したら地価が上がるとか、そういう話ではない。庁舎建設費が東浜に建設すれば、仮庁舎が必要ない。建築コストの軽減になるだろう。だが、仮に東浜B地を売買すればそれ以上の価格になるのでは。またもう一つは、南風原にある小金の森競技場は10

年以上前に20数億円掛けて建設している。それを考慮すると与那原町は社会資本が絶対的に不足している。繰り返しになるが、1億数千万円の経費を削減したいのであれば、B地を売買するだけでいい。まちの将来を考えると対したお金ではない。それに国頭村の場合は高台がない。すぐそばは山である。加えて、東浜よりも現在地の方が便利。老人等についても東浜にあってもタクシーで行くだろう。本当に元気な方は歩いていくだろうが、少し体調が悪いと車で役場までいく。そういうことを考慮するとB地であっても利便性は高くない。

委員：他の委員も東浜に野球場があるということを述べているが、東浜野球場は暫定的な使用だと思うが、どうだろうか。また、東浜の地価が上がっても固定資産税があがるだけ。東浜住民に利益はない。事務局に聞きたいが、向こうの野球場はずっと長い間使用するのか。

事務局：町の将来人口からも見ても、また教育委員会からも新たな学校建設は行わないと意見がでている。今後も公共施設用地として暫定的ではあるが、野球場として利用されると思います。今後、暫くは現状で使用されると思います。

委員：今日の会議では、色々な意見が出て様々な提案がされている。これは今後、検討すべき良い提案だと思うが、今回は位置決定が議題ではないか。位置決定をした後に町役場が建設方法等について検討すべきだと思う。与那原町では、野球場等が不足している。子ども達のためレクリエーション施設を暫定的でも残さないといけない。暫定的でも野球場を残すことはまちづくりに大切。平常時は、誰も気づかない、感じない。しかし災害時を想定して建設しなければならない。どのようにして町民の財産・生命を守るのか。その際に機能するのは役場機能であり、それを考慮するとA地ではないか。

委員：与那原町では、余暇を楽しむ施設が不足している。遊技場等に青年たちが流れているのではないか。本当の豊かさとはなにか。庁舎の位置検討にはそれが必要だと思う。町のまちづくりに社会資本の充実が大事。例えば、歩道が広いとか、路線バス・周回バスなども。

委員長：私の立場では委員の意見をまとめて、町長へ答申しなければなりません。できれば全委員一致で意見をまとめることが望ましいが、どうでしょうか。

委員：やはり私は現在地には反対です。2025年には超高齢化社会が到来します。35年には団塊の世代が高齢化します。それを見越して、高台の不便な場所で、若い世代の方でも来るのに不便な場所である場所に賛成することはできない。自分はB案を押ししたい。

委員長：先程、他の委員からも意見がありましたが、南城市では周回バスを走らせている。そのような町民サービスとして不便さの解消や利便性の確保をするため役場はやらなければならないことだと思います。また、近年はICT技術も発達していて、場合によっては、庁舎に来なくても家にいながら様々なことやりとり可能になってきているペーパーレスの時代になっています。その他でもインターネットを使用し、画像を送りながら直接会話できています。加えて、建物だけではなく色々な情報技術等は発展していくことも考えていくことがベストだと思います。

委員：委員長。委員の意見は大多数がA案となっている。その他の件については、その時々役場に検討してもらってはどうか。今回の議題の決をお願いします。

委員長：では決を採りたいと思います。本委員会としては、候補地をA地（現在地）として答申してもよろしいでしょうか。

委員：了解。(ほぼ全会一致。反対派1名程度)

委員長：続いての議題は、庁舎の必要面積についてです。事務局の説明をお願いします。

事務局：資料を使用して説明。資料1で新庁舎の規模面積の算定方法を説明。将来職員数と議員数が前提条件となります。現在、職員、議員を合わせて154名が庁舎に在籍しており、集約部署を合わせると、184名が新庁舎に在籍することを想定しています。①総務省地方債庁舎算定基準による算定②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、③近隣町村データによる算定の三つの算定基準を参考にして算定しました。必要な執務室の面積、議会関係も議員1人当たりの面積を基準により算定しています。加えてその他の必要な機能を積上げて算定しています。国交省新営算定基準も①と同様ですが、これは国の出先機関の算定基準となりますので、一般住民が来庁する役場には当てはまらないこともあります。次に③の近隣町村データを基にした算定ですが、近隣6町村を調査し庁舎面積を職員数で割って1人当たりの面積を算定し、その平均値を基に算出した数字となります。この三つの算定基準から算出した数字の平均値は、建設基本構想で算出した面積とほぼ同じ値となっておりますので、事務局としてこの想定面積を提案しております。

委員長：ただいまの新庁舎想定面積についてご質問等ございますでしょうか。

委員：防災機能・備蓄倉庫が計上されているが、観光交流施設には備蓄機能は備えていないのですか。両方の施設で補完しあう方針ですか。

事務局：観光交流施設には、備蓄機能は備えていますが、少ない機能しか備えていません。町役場は防災時の拠点となる施設であり、避難場所にもなりますので必要な備蓄等を確保できるようにスペースを確保したいと考えております。

委員：バリアフリーに対応した面積だと思うが、使えるスペースを建設して欲しい。よく大きな吹き抜けは使いにくいとの話もある。意匠的なものでスペースを使用するのであれば、活用が図れるようなスペースの使い方をしてほしい。

事務局：本日提案した面積は、想定、目標とする面積であり、使用できないような面積、意匠的なスペースは含まれておりません。今後、基本設計の中で具体的な庁舎面積を決めていきますが、事務局としても使用できないスペースを入れることは望ましくないと考えています。

委員：国交省の基準も勘案しているので、キッチンとバリアフリー等を考慮しているか心配であった。ぜひバリアフリーの点で検討して頂きたい。

委員：公共施設、役場には必ずバリアフリーにしなければならない。現在の役場しかり、社会福祉センターもエレベーターもない。絶対にバリアフリー化は必要。是非、バリアフリー化しないといけない。

事務局：当然バリアフリー化は行いますし、ユニバーサルデザイン(誰でも使用できるデザイン)を考慮して基本設計等を行っていきます。

委員：庁舎は高台にあるが故に必要な場所等を考慮して建設して頂きたい。例えば、バスの待合場所など。面積というのは建設費に直結しますから、工事費と面積というのはバランスを取って考慮して頂きたい。

委員：近隣町村のデータを確認すると、一人当たり面積の最小と最大で倍近い差がある。大きく

てもいいが、無駄に大きくすればいいというものでもないと思うので、必要な面積をきちんと検討してほしい。

事務局：先程提案した面積を職員数で割ると、八重瀬町とほぼ同じになります。近隣町村を検討すると、西原町はすでに狭いとの意見もあり、これは町民ホールに面積を取られているからと思われるのですが、ICTが発達するといっても手狭であると考えられる。一方で、八重瀬町は十分にプライバシーが確保され、交流できるスペースがあり、執務室も十分なスペースが確保されている。事務局では、会議室、倉庫等を考慮しながら両施設等を視察し検討した結果、八重瀬町と同規模程度が望ましいと考えております。想定面積も八重瀬町とほぼ同じ1人当たりの面積をなっています。

委員：想定面積を算出するにあたり、職員数を基に算定しているが、何年度までを想定しているのですか。

事務局：役場職員は定員適正化計画を基に適正に職員数を管理している。人口が爆発的に増加するような事が無い限り、暫くは定員適正化計画に基づいて職員数を管理していくと思われます。

委員長：私としては、それぞれ異なった、三つの算定方式を使用しながら検討されており、最初の想定面積としては十分ではないかと考えるが、皆様の意見はどうでしょうか。

委員長：事務局から提案された想定面積通りで、委員会の意見をまとめたいと思います。宜しいでしょうか

委員：はい（全会一致）

委員長：では次の議題ですが、想定面積等にも関わってくるかと思いますが、説明を事務局よりお願いします。

事務局：資料を使用して説明。当初の諮問にはありませんが、社会福祉センターの複合化についても今後、必ず問題になると思いますので、議題として提案させて頂いております。社会福祉センターは築34年が経過し、建物、設備共に老朽化が進んでいることから、今後、大規模改修やバリアフリー化を図るためエレベーターの設置など大きな修繕費が必要となってきます。また、福祉センターの使用頻度は非常に高く、ほぼ毎日使用されている施設であります。建て替えるにしても、大規模改修するにしても町からの補助金で運営されている社会福祉協議会では予算的には厳しいと思われます。現在行っているPFI導入可能性調査でも、庁舎単独とするのか、福祉センターと複合化するのかといった判断を下す時期が迫っているため、本会議にて方針を決めて頂きたいと思います。現況として、庁舎が上側に位置し、下側に福祉センターがあるため土地の有効活用の観点からも庁舎建設に影響があります。

また、既成市街地の中で都市再生整備計画を策定し、その中で町民ホールと位置付けし国の認可が下りれば、交付金も望めるため費用の抑制も図れます。ここで方針が決まれば社会福祉協議会と具体的な協議を進めていきたいと考えております。

委員長：社会福祉センターを複合するのか、しないのか、庁舎単独案なのか複合案なのか皆様の意見を伺いたい。

委員：現在、センターは台風等があれば雨漏りするなど老朽化が進んでいることから、福祉協議会としては併設を望んでいる。理事会の方でも建替えるのであれば庁舎と一緒にお願いしたいと話している。その際は、町民に活用されている町民ホールを建設してほしい。

委員：福祉センターを建替えしないで、どのくらい使用できるのか。もしかしたら継続して使用する方が費用が高くつかないか。

委員：福祉センターは町民会館的な使い方がされている。新年会や各種発表会、祝賀会など。町民会館的な位置にあるのでこれは非常に重要だと思う。また役場と親密に関係しているともうので、これは一緒に整備して関連性をもってもいいのでは。財政的なことがクリアできるのであれば作っていいのでは。

委員：現在でも駐車場が確保されていなく、駐車場が不足しているため不便である。福祉センターのホールだと丁度いい大きさであり、使い勝手もいい。駐車場を確保できるのであれば、丁度いい大きさのホールなので建設してもいいのでは。

事務局：駐車場は、今の計画案では、今程度のスペースは確保できるとみています。但し、使いやすいホールであれば、利用者が多くなり駐車場が不足する懸念もある。今後、庁内のプロジェクト会議、作業部会で庁舎場の位置や台数を議論しながら検討させますので、そこで知恵を絞りたい。

委員：社会資本整備交付金は、合築もしくは単独どちらでも交付金がおりののですか

事務局：合築、単独どちらでも交付金の対象にはなると思う。

委員：PFI等との兼ね合いはどうなるのか。

事務局：これは仮の話になりますが、収益施設、民間施設等が併設した際は、ホールの上が民間施設等になったりするのではないかと考えている。また、高低差を利用した駐車場の設置なども検討されていくと思う。

委員：具体的には不明確な点もあるのでわからないが、どちらもいいとは思いますが、メリット、デメリットを教えてほしい。

事務局：メリットとしては、庁舎単独となると、PFI事業等が厳しくなるだろうと想定されるため、できれば、活用頻度が高い町民ホールを併設しながら民間施設を入れることにより、収益の一部を町の歳入に入れることができると考えています。また併設されることにより活用が図られ、さわふじホールのように都市再生整備交付金を活用して建設できるのではと考えています。デメリットは、いずれ近い将来、建替え、大規模改修を行う必要があることから町の財政負担が考えられます。

委員：社会福祉協議会としては、単独での建て替え等は費用面や人員面で厳しい。それを考慮すると併設して欲しい。先程、他の委員からもあったようにホールは使用状況が高く、町民にはなくてはならないもの。ぜひ併設でお願いしたい。

委員長：では、決をとります。町民ホール併設とすることを全会一致で宜しいでしょうか。

委員：異議なし

委員長：これで本日の委員会を終了します。ありがとうございました。