

与那原町

庁舎建設基本構想



平成 29 年 3 月

与那原町

与那原町庁舎の建設にあたって

～「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」を目指して～

与那原町（以下、「本町」という。）の庁舎は、昭和 24 年に町政が施行された際、旧与那原駅跡に建設されました。その後、時代の移り変わりの中で昭和 50 年に現庁舎へ移転し、42 年が経過しております。その間、中城湾港埋立事業（マリントウシッププロジェクト）や近隣町村の合併、社会情勢の変化に伴う機構改革、行政需要の拡大などから数度の増改築を行っています。

しかしながら、本町の現庁舎は、老朽化が著しく、極めて狭隘なため、町民の利用や行政サービスに不便をきたしている状況にあります。一方で、近年の少子・高齢社会の到来や地球規模での環境・資源の問題、防災意識の高揚、さらには高度情報化や広域行政への対応など、地方自治体を取り巻く社会・経済情勢は大きく変化しており、行政サービスは複雑・多様化し、新たな行政需要はますます増大しています。

また、地方分権が進む中で、地方自治体の果たす役割・責任も極めて増大し、地方自治体は国からの「自立」が求められており、新たな行政需要に対応できる行政システムの確立やそれらの拠点となる公共施設の整備・充実は大変重要な課題となってきました。

さらに、東日本大震災や平成 28 年に発生した熊本地震をはじめとして、近年、地震や台風等による大規模な災害が頻発しています。本町においてもこのような様々な災害に対応できるよう防災拠点の充実を検討する必要があります。住民の生命や財産を守る役割を持った本庁舎は、災害発生時にいち早く町の復旧・復興に努めなければならない、防災危機管理機能を備えた防災拠点としての重要な役目が求められています。

加えて、平成 26 年 11 月に「まち・ひと・しごと創生法」が制定されたことに鑑み、本町においても『与那原町創生総合戦略・人口ビジョン』が策定され、地方が主体となって人口減少の克服と地方創生をあわせて行うことで将来にわたって活力ある本町を維持することが求められています。

このような状況の中で、住民サービスの向上をはじめ、防災の拠点づくりや情報化に対応した高度な行政サービスの提供、まちづくりへの住民参加の誘導、行政機能の効率化等を図る上でも、新庁舎の建設は早急に取り組まなければならない本町の重要な課題となっています。

しかし、その建設にあたっては、右肩上がりの経済成長や人口増加が期待できない状況下を踏まえ、適正規模の庁舎としていくことが必要となります。また、検討の中で長期的な視点から維持管理についても考慮していくことも大事なことになります。

この基本構想は、『与那原町公共施設等総合管理計画』及び平成 28 年に行った与那原町民への「本庁舎に関する住民アンケート調査」結果を踏まえ、住民サービス、まちづくり、防災拠点、環境、交通、情報化、ユニバーサルデザインなどの各専門分野についても検討し、その中で新たな時代にふさわしい住民に開かれた親しみやすい庁舎建設の指針となる基本的事項について取りまとめたものとなります。

平成 29 年 3 月

目次

第1章. はじめに.....	1
1. 庁舎建設基本構想の位置づけ.....	1
2. 基本理念.....	2
3. 基本方針.....	2
4. 基本機能.....	3
(1) 窓口機能.....	3
(2) 防災機能.....	3
(3) 執務機能.....	3
(4) 議会機能.....	3
(5) 駐車機能.....	3
(6) 象徴機能.....	3
第2章. 現庁舎の状況と課題の把握.....	4
1. 新庁舎建設の背景と必要性.....	4
(1) 庁舎建設の背景.....	4
(2) 庁舎建設の必要性.....	4
2. 現庁舎の状況.....	11
(1) 現庁舎の規模.....	11
(2) 各階の配置.....	11
(3) 住民アンケートの整理.....	12
3. 現庁舎の課題.....	13
(1) 住民サービスへの支障.....	13
(2) 執務機能への支障.....	13
(3) 防災機能の不安.....	13
(4) 省エネルギー、環境への対応.....	13
(5) 駐車場の不足.....	13
(6) 維持費増大の懸念.....	13

第3章. 新庁舎規模の検討	14
1. 前提条件	14
2. 庁舎規模の算定	14
(1) 地方債基準（総務省）	14
(2) 新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）を参考とした算定方法	15
(3) 近隣町村データ	16
(4) まとめ	17
3. 駐車場規模の算定	18
(1) 「最大滞留量の近似的計算法」を基とした算定方法	18
(2) 自家用車の世帯あたり普及台数を考慮した場合	19
(3) まとめ	20
4. 敷地規模の算定	20
第4章. 新庁舎建設候補地の検討	21
1. 候補地の選定	21
(1) 候補地の抽出	21
(2) 候補地評価の視点	22
2. 候補地の現状把握と評価比較	23
第5章. PFI方式及びその他方式の比較と傾向	24
1. 事業方式検討の流れ	24
2. 事業手法	25
(1) 各手法の概要	25
(2) 各事業手法のメリット・デメリット	26
3. PFI手法について	27
(1) 庁舎におけるPFI方式の導入事例	27
(2) 沖縄県のPFI方式導入事例	28
(3) 全国及び県内におけるPFI事業の傾向	30

4.	公共施設等適正管理推進事業費（仮称）の活用.....	31
(1)	市町村役場機能緊急保全事業.....	31
(2)	一般単独事業債.....	31
第6章.	今後の予定.....	32
(1)	PFI 事業として実施する場合.....	32
(2)	地方債を活用する場合.....	32

[資料]

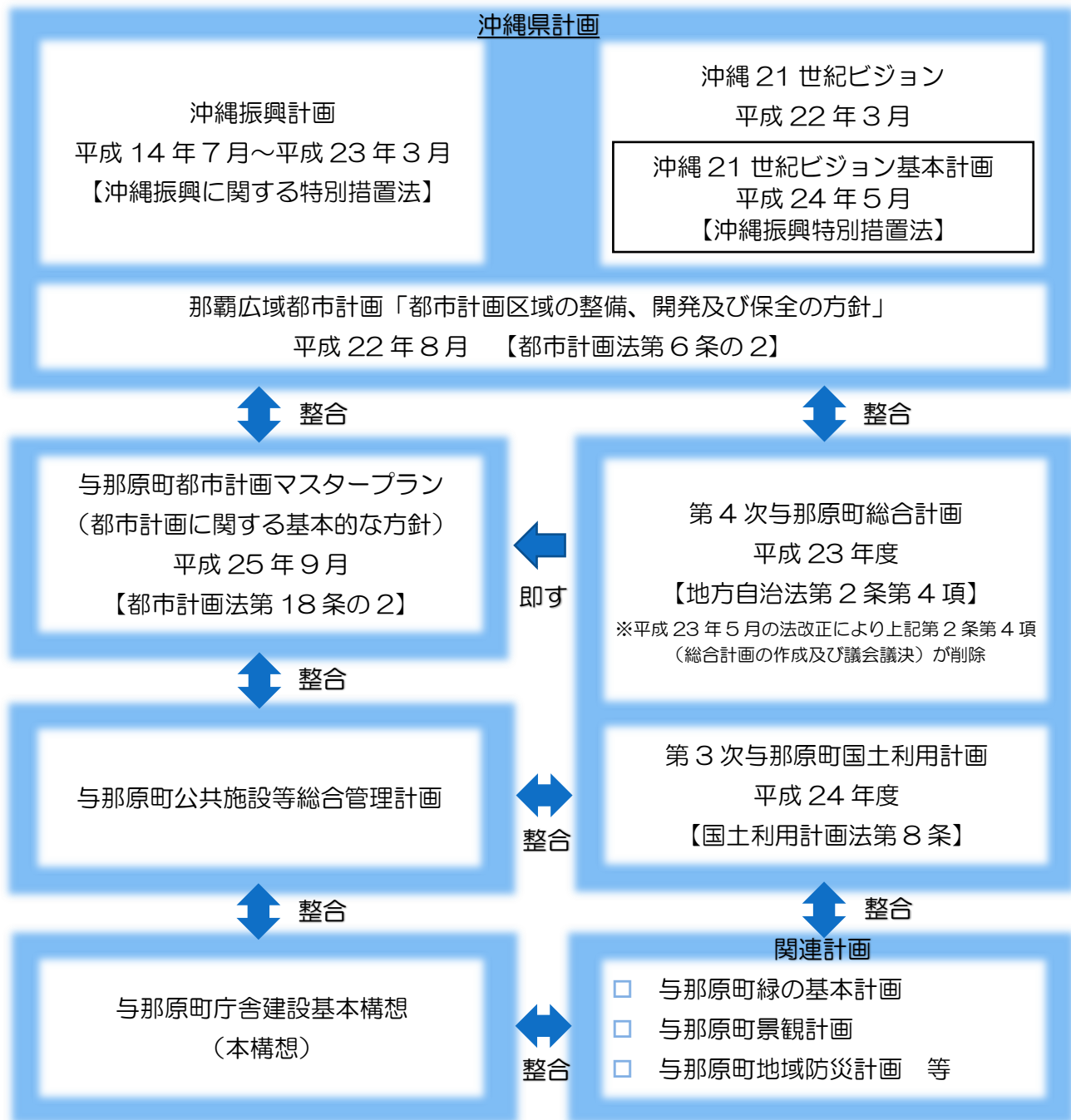
- 資料 1 「沖縄の塩害被害」,『コンクリート工学』,平成 22 年,Vol.48,p.55
- 資料 2 「沖縄県の RC 造集合住宅に関する塩害による建物損傷調査と被害状況の推定」,『コンクリート工学年次論文報告集』,平成 9 年,Vol.19 ,No.1
- 資料 3 『与那原町庁舎コンクリート劣化調査報告書』,平成 28 年
- 資料 4 「与那原町本庁舎に関するアンケート調査」,平成 28 年
- 資料 5 『与那原町災害ハザードマップ』,平成 27 年
- 資料 6 『与那原町総合防災支援ハンドブック』,平成 27 年

第1章. はじめに

1. 庁舎建設基本構想の位置づけ

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構想』においても、本県や本町のまちづくりにには充分配慮し、これらの計画との整合性を図り、作成しています。



庁舎建設基本構想の体系図

2. 基本理念

本町は交通の要衝としての性格を有しており、コンパクトな市街地のなかに住宅・商業・業務施設等が集積しています。近年では、中城湾港マリントウンプロジェクトにより造成された東浜地区に新たな市街地が形成されており、人口は増加傾向にあります。

また、東浜地区では大型 MICE 施設の建設が決定しています。

このようなまちの特性と将来予測を踏まえ、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」¹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。

基本理念
協働・連携し、みらいへつながる庁舎
すべての住民に開かれた庁舎
安心・安全で環境にやさしい庁舎
社会情勢に対応した経済的な庁舎
住民に親しまれ、町のシンボルとなる庁舎

3. 基本方針

(1). 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。

(2). すべての住民に開かれた庁舎

- 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を目指します。
- 住民サービスが向上するような施設を目指します。

(3). 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た施設とします。
- 災害時には住民の安心・安全を守るため、防災拠点として機能できる施設とします。

(4). 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した施設とします。
- 建設から管理運営に至るまで、長期的な視点でコストを検討します。
- 経済性だけでなく、機能や品質とのバランスのとれた施設を目指します。

¹『第 4 次与那原町総合計画』（平成 23 年）における「まちの将来像」

(5). 住民に親しまれ、町のシンボルとなる庁舎

- 本町における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も、景観を活かすこと等により、与那原らしく、住民に親しまれる施設を目指します。

4. 基本機能

(1) 窓口機能

- 来庁目的の大部分を占める各種証明書の発行や届出等の手続きにおいて効率化・簡素化を図るため、窓口サービスの向上に努めます。
- 安心して相談や各種申請が行えるよう、プライバシーに配慮します。
- すべての利用者が容易に目的の場所へ行けるよう、総合案内の設置やピクトサインを導入し、分かりやすい案内に努めます。

(2) 防災機能

- 災害時には、対策本部として迅速かつ的確な対応が行えるよう、必要機能を導入します。
- 住民へ十分な支援が行える設備や備蓄を備えます。
- 防災拠点としての機能を果たすため、地震や風水害に強い建物とする他、非常時の電力確保等、ライフラインのバックアップに努めます。

(3) 執務機能

- 効率的な業務を行うため、執務室の情報化に努めます。
- 執務室と通路等の境を明確にし、個人情報や行政情報の保護を図ります。
- 快適な職場環境を整えるため、休憩室等の福利厚生機能を配置します。
- 機構改革といった業務形態の変化にも柔軟に対応できるよう、フリーアクセスフロア等の導入に努めます。

(4) 議会機能

- 議場においては、単独配置や多目的ホール等との共用配置を検討し、配置します。
- 住民に開かれた議会を目指し、多数の方が傍聴しやすい環境づくりに努めます。

(5) 駐車機能

- 来客用駐車場及び公用車駐車場の必要台数の確保に努めます。
- 障がい者や高齢者、乳幼児連れの方が利用しやすいよう、駐車場から庁舎内部へのスムーズな動線に配慮します。

(6) 象徴機能

- 町のまちづくりのシンボルとして、景観に配慮した、与那原らしく、住民に親しまれる庁舎とします。

第2章. 現庁舎の状況と課題の把握

1. 新庁舎建設の背景と必要性

(1) 庁舎建設の背景

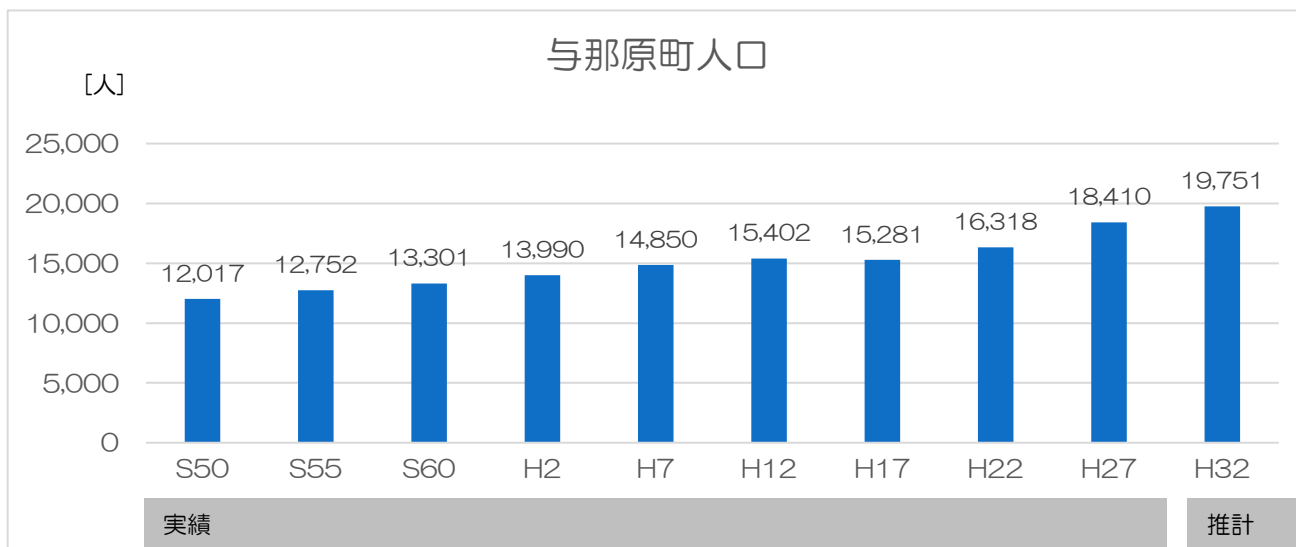
- 本町の初代庁舎は昭和 24 年の町政施行時、旧与那原駅跡に建設されました。
- その後、昭和 50 年に現在地に移転し、現在まで利用されています。現在の庁舎は平成 29 年時点で築 42 年が経過しています。
- 「鉄筋コンクリート造（事務所用）」建築物の法定耐用年数 50 年に近づいているため、建替え等の対応の検討が必要となります。

※公共施設等総合管理計画における更新費用試算で使用している総務省「公共施設等更新費用試算ソフト」では長寿命化を考慮し、築 60 年で建替え、築 30 年で大規模改修を行う前提となっていますが、本庁舎において、大規模改修工事は未実施となっています。

(2) 庁舎建設の必要性

① 人口増加に伴う必要面積の増加

- 現庁舎が建設された昭和 50 年における本町の人口は 12,017 人でしたが、平成 27 年現在の人口は 18,410 人で、昭和 50 年の約 1.5 倍となっています。平成 32 年における人口は 19,751 人と推定されており、今後も増加の傾向が続くと予測されています。
- 窓口業務や相談業務等の来庁者数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。



参考 総務省『国勢調査』（昭和 50 年～平成 27 年）
与那原町『与那原町創生総合戦略・人口ビジョン』（平成 32 年）

建設時以降の人口増加により

現在の庁舎が狭隘化しているため、執務面積の拡大が必要となっています。

② 防災意識の向上

- 平成 28 年 4 月に発生した熊本地震では、熊本県内 7 市町庁舎で損壊等により庁舎外に機能を移転²しました。財政難等により耐震性強化が遅れていたことが被害増大の一因でした。
- また、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では津波の被害に目が行きがちですが、地震によって多くの地域で庁舎が使用困難となっており、新庁舎の整備が進められています。福島県須賀川市庁舎では、壁や柱が激しく損壊し解体を余儀なくされたため、現在も市の行政機能を 4 か所に分散し業務を行っています。これを踏まえ、非常用発電機や飲料水貯水槽を備え、免震機能を持つ新庁舎の整備が進められており、平成 29 年 5 月から新庁舎での業務が開始予定となっています。その他千葉県千葉市庁舎では、震災直後に庁舎外の部署と連絡が取りにくい状態になったことを考慮し、現在進めている新庁舎の整備基本設計において市役所機能の集約を検討しています。
- 本県は必要とされる耐震性能が関東及び関西地方の 0.7 倍とされている地震の少ない地域ですが、熊本県は同耐震性能が 0.8~0.9 倍にも係らず地震が発生したことや、本県に近い鹿児島県の与論島や奄美大島等が 1.0 倍で、地震の少ない地域とはなっていないことから、本県においても耐震性の強化は重要な課題だと考えられます。



半壊した宇土市庁舎



仮庁舎（宇土市民体育館）

地域別地震係数		
区分	【都道府県】	地震係数
(1)	(2) ~ (4) までに掲げる地域以外の地域	1.0
(2)	【北海道】一部の地域、【青森県】一部の地域、【秋田県】、【山形県】、【福島県】一部の地域、【新潟県】、【富山県】一部の地域、【石川県】一部の地域、【鳥取県】一部の地域、【島根県】、【岡山県】、【広島県】、【徳島県】一部の地域、【香川県】一部の地域、【愛媛県】一部の地域、【高知県】、【熊本県】(3)を除く地域、【大分県】(3)を除く地域、【宮崎県】	0.9
(3)	【北海道】一部の地域、【山口県】、【福岡県】、【佐賀県】、【長崎県】、【熊本県】一部の地域、【大分県】一部の地域、【鹿児島県】一部の地域	0.8
(4)	【沖縄県】	0.7

参考 建設省告示第 1793 号

これらのことから、本町においても緊急時に災害対策本部として機能を果たせるよう風水害に強い建物及び災害時に業務が継続できるような内部設備や整備が必要です。

² 「平成 28 年（2016 年）熊本県熊本地方を震源とする地震に係る被害状況等について」, 内閣府, 平成 29 年 3 月 14 日時点

③ 耐震性・安全性への不安

i) 過去耐震診断の結果と現状

- 現庁舎では平成 23 年 9 月に耐震診断が行われ、必要な構造耐震判定指標 I_{so} をわずかに上回り、「耐震性を確保している」という結果になっています。
- ただし、通常の耐震診断では実施されることの多いコンクリートサンプルを採取しての強度試験や、劣化度判定するための中性化試験は行われていません。
- また、近年建設される庁舎は防災に関する業務の中心的拠点とするため、通常の建築物に対して 1.5 倍の耐震性能を要求していますが、本診断においては、1.25 倍の耐震性能にとどまっています³。

耐震診断結果		
	X 方向（長辺方向） 構造耐震指標 I_s	Y 方向（短辺方向） 構造耐震指標 I_s
2 階	0.98	1.64
1 階	0.54	0.94

構造判定指標 $I_{so}=0.525$ （沖縄県外の地域では $I_{so}=0.75$ の場合が多い）
 I_s 値 $\geq I_{so}$ の場合、現行の建築基準法により設計される建物とほぼ同等の耐震性能を有すると判断されます。

ii) 本県におけるコンクリートの特性

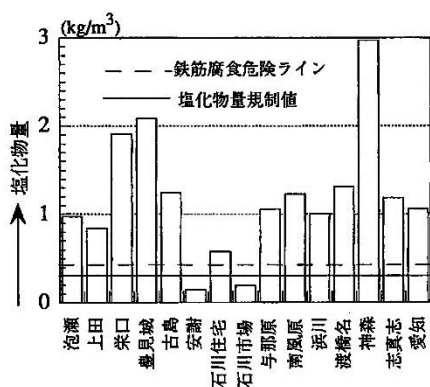
- 日本コンクリート工学会誌『コンクリート工学 Vol.48』⁴（平成 22 年，資料 1）では、海砂を未洗浄のままコンクリートの材料として細骨材に使用すると、海砂に含まれる塩化物が鋼材の腐食を誘発してしまいますが、本県では昭和 45 年 5 月の日本復帰を契機にコンクリート工事が急増した際、洗浄した海砂の入手が困難で、未洗浄のまま使用されることが多かったことや、鋼材腐食の気象条件（気温 20℃及び湿度 70%以上）に年間 8 ヶ月が該当する環境となっていることが記されています。
- よって、昭和 50 年代後半に規制が徹底されるまでに、本県で建設された建物に使用されているコンクリートは、鉄筋腐食の危険性があります。

³ 「官庁施設の総合耐震診断・改修基準」（平成 8 年，建設省）では、施設をⅠ,Ⅱ,Ⅲ類に分類した上で、施設用途別に重要度係数（1.0,1.25,1.5）を設定し、これを建築基準法上必要とされる耐震性能に割り増しすることで耐震性を強化している。官庁の設定では本庁舎や消防署等は重要度係数 1.5 となっているため、これに準拠し、近年建設される庁舎は同様に重要度係数 1.5 で建設されている。（重要度係数 1.5 とした場合、 $I_{so}=0.6 \times 1.5 \times 0.7=0.630$ （沖縄県外の場合は 0.9 が多い）となる。

⁴ 大城武，「沖縄の塩害被害」，『コンクリート工学』，平成 22 年，Vol.48,p.55

iii) 同時期建設施設の現状

- 「沖縄県のRC造集合住宅に関する塩害による建物損傷調査と被害状況の推定」⁵（平成9年，資料2）では、昭和36年から昭和51年に沖縄県内で建設された鉄筋コンクリート造の公営集合住宅15団地のうち、13団地で鉄筋腐食危険ラインに到達する量の塩化物が含まれていることが分かりました。
- 中でも古島団地（昭和47年竣工）は、塩害等による劣化が原因で、平成27年から平成28年にかけて解体されています。
- その他、須利原団地（昭和49年竣工）は平成24年に、与那原団地（昭和50年竣工）は平成25年に、それぞれ建替えが完了しています。
- 上記のように、昭和50年代前半以前の建物は築36年から37年の間に解体されているため、本庁舎の築42年は決して建替えに早い段階ではないと言えます。



各団地の塩化物含有量比較図⁴



塩害被害等による共用廊下崩落
築35年のアパート（浦添市）

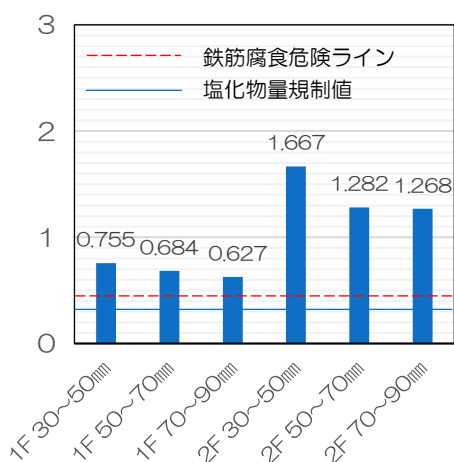
iv) 本庁舎におけるコンクリート劣化の調査

- i)～iii)までの内容を受け、本庁舎においてもコンクリートの劣化調査を行いました。（平成29年1月実施，資料3）
- 調査は、施設に使用されているコンクリートをサンプルとして採取し、圧縮強度・中性化・塩分の3項目について試験しています。

調査項目と劣化への影響	
圧縮強度	コンクリートを押し潰した際に耐えられる強さです。建物の耐久性に影響します。
中性化	竣工時のコンクリートは強アルカリ性のため、内部の鉄筋を錆（酸化）から保護していますが、経年化すると炭酸ガス等の影響で外側から徐々にアルカリ性を失い（中性化）ます。中性化すると内部の鉄筋が錆びやすくなります。
塩分	コンクリート中の塩分濃度が高いと内部の鉄筋が錆やすくなり、錆がコンクリートを破壊するため、塩分量が規制されています。潮風の影響により外側から供給されるものもあります。

⁵ 伊良波繁雄, 山川哲雄, 森永繁, 仲座徳雄, 「沖縄県のRC造集合住宅に関する塩害による建物損傷調査と被害状況の推定」, 『コンクリート工学年次論文報告集』, 平成9年, Vol.19, No.1

- 圧縮強度については、すべて設計上のコンクリート強度を大きく上回っており、問題はありませんでした。
- 中性化については、推定値より進展していないことから、劣化度は軽度と判定されており、問題はありませんでした。
- 塩分については、先述の「沖縄県のRC造集合住宅に関する塩害による建物損傷調査と被害状況の推定」で示されている塩化物量規制値及び鉄筋腐食危険ラインを大きく上回っており、また、外部からの塩分供給も推察されることから、今後2階からの鉄筋の腐食が加速的に進行し、コンクリート片の剥落が頻発する可能性があるかとされています。
- その他、現状においても各所で鉄筋の錆によるコンクリート片の落下が散見されました。



今回の調査結果比較
(階数・外壁からの距離ごとに調査)



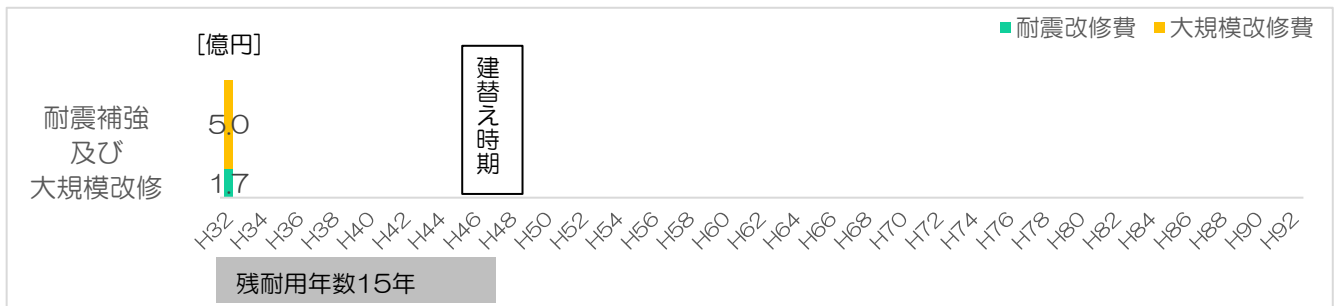
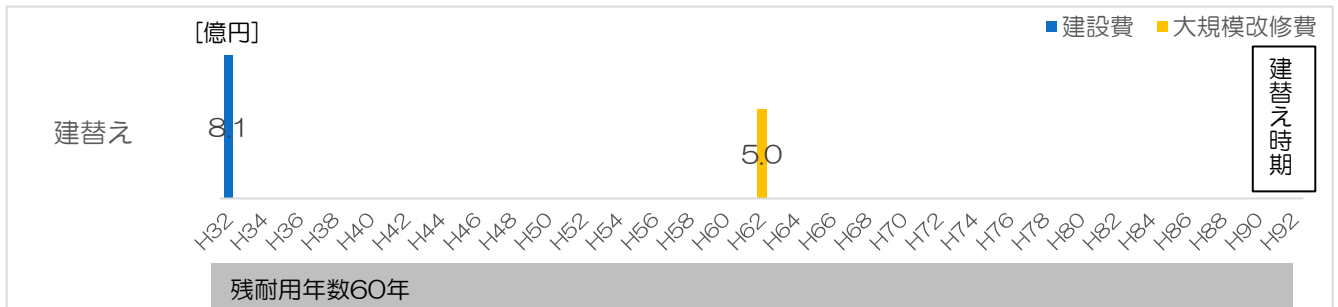
本庁舎におけるコンクリートの爆裂
(左：サーバー室 右：天井内)

これらのことから、現庁舎の耐震性・安全性は充分とは言えず、地震発生時には防災対策拠点としての役目を十分に果たせない可能性があると考えられます。

特に、現状においても庁舎各所で鉄筋の錆によるコンクリート片の落下が見られることや塩分試験により今後鉄筋の腐食によるコンクリート片落下が頻発する可能性から安全性に不安があるため、建替える必要があります。

④ 経済的コストから見る建替えの優位性

- 平成 32 年を起点として、建替えを行った場合の耐用年数（60 年）あたりの費用と、建替えを行わず、現庁舎を防災活用拠点として使用可能にするために必要な耐震化工事及び大規模改修工事を行った場合の残耐用年数（15 年）あたりの費用を比較します。
- 試算の条件は、本町の公共施設等総合管理計画で行っている将来コストの推計に則し、一般財団法人地域総合整備財団が提供する「公共施設等更新費用試算ソフト」の条件を用います。耐用年数は 60 年、建替えの費用は 40 万円/㎡、築後 30 年で行う大規模改修の費用は 25 万円/㎡、また耐震化に関する費用は、国土交通省耐震改修補助金算定の基準額（高い耐震性を確保する場合）8.23 万円/㎡で試算します。
- 本条件において、大規模改修は築後 30 年で行うとされていますが、現庁舎はこれまで大規模改修を行っていなかったため、継続使用する場合には実施する必要があります。また、平成 32 年時点で現庁舎は築 45 年となるため、残耐用年数は 15 年と短くなります。
- なお「第 2 章(2)①.人口増加に伴う必要面積の増加」(P.4)の通り、新庁舎の延床面積は現在より大きくする必要がありますが、ここでは耐震補強等の場合と比較するため、現庁舎と同様 2,016 ㎡として試算します。



各場合における工事概算費用

- 試算の結果、工事費用は建替えの場合が約 13.1 億円、耐震補強及び大規模改修の場合が約 6.7 億円となりますが、残耐用年数が大きく異なるため、残耐用年数あたりの工事費用を算出すると、建替えの場合が約 2,184 万円/年、耐震補強等の場合が約 4,466 万円/年となります。
- 約 6.7 億円掛けて改修を実施したとしても、残耐用年数が 15 年と短いため、単年度平均の工事費用が割高になり、更に 15 年後には建替えの費用が発生します。

工事概算費用		
	建替え	耐震補強及び大規模改修
工事費用	約 13.1 億円 〔建替え費 806,400 千円 (H32 年) 大規模改修費 504,000 千円 (H62 年)〕	約 6.7 億円 〔耐震改修費 165,917 千円 (H32 年) 大規模改修費 504,000 千円 (H32 年)〕
残耐用年数 (H32 年時)	60 年	15 年
単年度平均 更新費用	1 年あたり約 2,184 万円	1 年あたり約 4,466 万円

総務省「公共施設等更新費用試算ソフト」で使用される条件を基に、現庁舎面積 2,016 ㎡として試算
 【建替え費用条件】 建替え費単価 : 400.0 千円/㎡ (約 60 年で実施)
 大規模改修単価 : 250.0 千円/㎡ (約 30 年で実施)
 耐震改修単価 : 82.3 千円/㎡ (高い耐震性を確保する場合)

これらのことから、耐震補強及び大規模改修と比べ、
建替えの方がより経済的だと考えられます。

※公共施設等総合管理計画における更新費用シミュレーション条件

□ 基本的な考え方

公共施設等の大分類ごとに、建替え、大規模改修について、更新年数経過後に現在と同じ延べ床面積等で更新すると仮定し、延べ床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算する。

□ 更新単価の考え方

公共施設等の建築物の種類ごとの更新(建替え)と大規模改修の単価については、公共施設等の建築物の種類により建物構造等が異なることから、できる限り現実に即したものとするために、既に更新費用の推計に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に用途別に4段階の単価を設定する。この単価は、落札価格ではなく、予定価格又は設計価格を想定して設定している。

なお、大規模改修の単価は、建替えの約6割で想定するのが一般的とされているため、この想定単価を設定する。

公共施設等の建築物の更新単価については、建築コストの地域差が考えられるが、国土交通省の新営予算単価による地域別工事費指数では、東京を100とした地域別の差は概ね±10の範囲であるため、更新単価において地域差は考慮しないこととする。

更新(建替え)及び大規模改修の単価		
	更新(建替えの単価)	大規模改修の単価
行政等施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

□ 耐用年数の考え方

建替え及び改修のシナリオとして50年、60年、80年の3パターンで更新費用を試算したところ、±10%の範囲で差は大きくないため、標準的な耐用年数(日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」)とされる60年を採用することとする。

建築物の耐用年数は60年と仮定するが、建物附属設備(電気設備、昇降機設備等)及び配管の耐用年数が概ね15年であることから2回目の改修である建設後30年で建築物の大規模改修を行い、その後30年で建て替えると仮定する。

なお大規模修繕の積み残し処理を割り当てる年数については、試算の時点で、建設時からの経過年数が31年以上50年未満のものについては今後10年間で均等に大規模改修を行うと仮定し、建設時より50年以上経ているものについては建替えの時期が近いので、大規模改修は行わずに60年を経た年度に建て替えると仮定する。

耐用年数・更新の考え方	
建替え更新年数	大規模改修実施年数
60年	30年

引用 一般財団法人地域総合整備財団『公共施設等更新費用試算ソフト仕様書(平成28年版)』

2. 現庁舎の状況

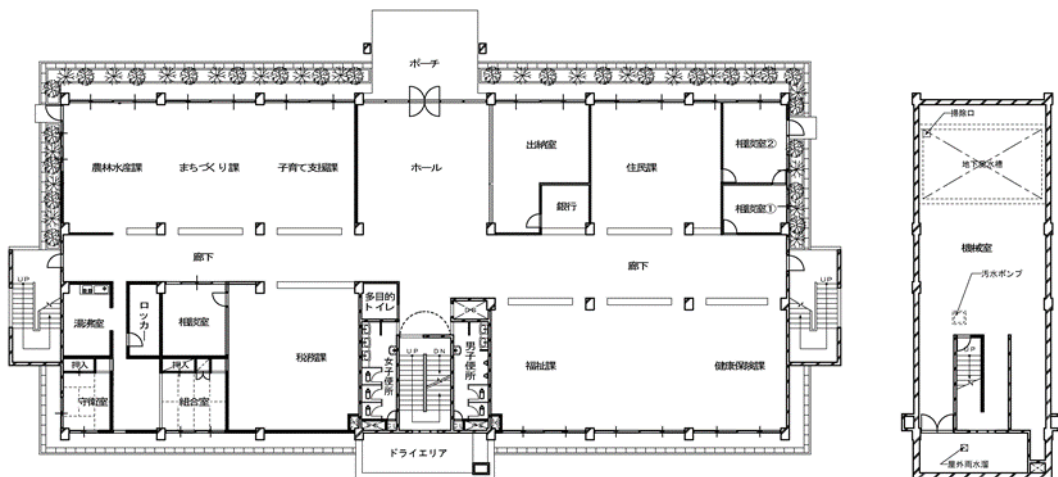
(1) 現庁舎の規模

- 敷地面積は 10,646.24 m²、延床面積は 2,016 m²（地下階 160 m²、1 階 880 m²、2 階 880 m²、塔屋 96 m²）です。
- 駐車場は来客者用 29 台、公用車用 31 台の計 60 台分が整備されています。
- 庁舎内の常勤職員は 149 人です。現庁舎が狭隘なため、生涯学習振興課は本町コミュニティセンター（町立図書館2階）に併設されています。

(2) 各階の配置

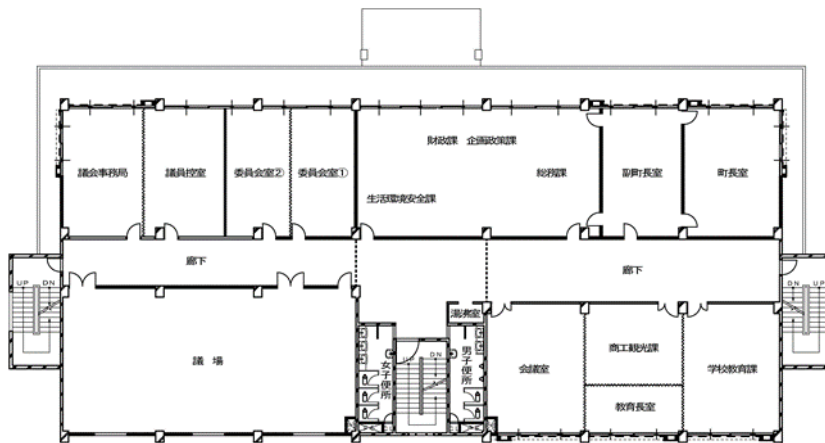
① 地下階・1 階

- 地下階には機械室兼書庫が配置されています。
- 1 階には、農林水産課、まちづくり課、子育て支援課、出納室、住民課、税務課、福祉課、健康保険課、相談室等が配置されています。



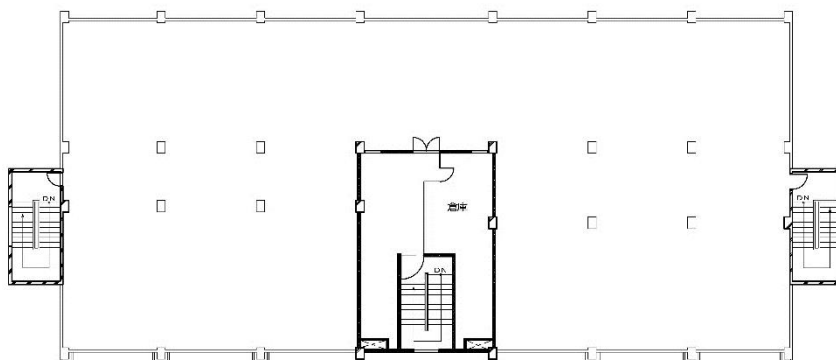
② 2 階

- 執務室及び議会関連の室が併設されています。
- 執務室には、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、町長室、副町長室、教育長室、会議室等が配置されています。
- 議会関連の室には、議場、議会事務局、議員控室、委員会室等が配置されています。



③ 搭屋

- 搭屋には倉庫及びサーバー室が配置されています。



(3) 住民アンケートの整理

平成 28 年 8 月、本町の住民を対象に公共施設についてアンケートを行いました。以下、庁舎に関する特徴的な意見を記述します。なお、庁舎に関するアンケート結果は巻末の資料 4 にまとめています。

① 庁舎の利用者

- 週に数回程度利用する方は 30 歳代が最多で、20 歳代～50 歳代の各年代で見られました。
- 年に数回以上利用する方は 20 歳代～70 歳以上の各年代で 50%を超えました。
- 庁舎までの移動手段は、自家用車が 84.8%と大半を占め、次いで徒歩 26.1%、自転車・オートバイ等 12.8%となりました。

② 庁舎を訪れる要件

- 「証明書等の登録・発行に関すること」が大半を占め、90.4%でした。
- 30 歳代～40 歳代では「子どもの福祉に関すること」、40 歳代～70 歳代以上では「高齢者や障害者の福祉に関すること」が多い結果となりました。

庁舎を訪れる要件		
順位	選択肢	割合[%]
1	戸籍、住民票、印鑑登録証明の登録・発行に関すること	90.4
2	税証明の発行等、税金に関すること	44.5
3	健康保険及び保健衛生に関すること	27.3
4	保育園の入園や子ども手当等、子どもの福祉に関すること	21.5
5	国民年金に関すること	13.4

③ 庁舎を訪れた際に不便に感じたこと

- 「廊下等の待合スペースが狭いこと」及び「窓口スペースにゆとりが少なく、プライバシーの確保が充分でないこと」が最も多く、回答者の33.3%を占めました。

特に不便に感じたこと		
順位	選択肢	割合[%]
1	廊下、階段、ロビー、窓口等の待合スペースが狭い	33.3
1	窓口スペースにゆとりが少なく、プライバシーの確保が充分でない	33.3
3	窓口や担当部署の位置が分かりづらく、庁舎内が雑然としている	29.4
4	特に不便を感じなかった	25.0
5	駐車場、駐輪場が少ない	24.5

3. 現庁舎の課題

(1) 住民サービスへの支障

- 待合スペースが狭い、エレベーターがなく階段がきつい等、一般の住民をはじめ、子育て層や高齢者、障がい者等への配慮が不足しています。
- 案内サイン等が不十分で、目的の場所が分かりづらいことがあります。
- イベントスペースが不足しています。

(2) 執務機能への支障

- 通路の一部を仕切って相談スペースとして使用する等、効率的とはいえない状況です。
- コピー機等が通路に置かれている、LAN配線等が天井から引き込みされている等、個人情報やセキュリティ面で支障があります。

(3) 防災機能の不安

- 現庁舎には耐震性のある備蓄倉庫がありません。
※防災備蓄倉庫とは、主に地域の防災活動に従事する職員や住民のために、必要な機材や生活必需品等を備蓄するための倉庫です。

(4) 省エネルギー、環境への対応

- 庇が小さく、単板ガラス面が多いため、空調の効きづらい場所があります。
- 電気料をはじめ光熱費が高く、省エネルギーへの対応が不足しています。

(5) 駐車場の不足

- 周辺交通機関が充分でない上、自家用車でのお来庁者が多いため、駐車場が不足しています。
- 子育て層や高齢者、障がい者等に配慮した駐車スペースが不足しています。

(6) 維持費増大の懸念

- 設備等が老朽化しており、庁舎を継続利用する場合は修繕費等の維持費増加が懸念されます。

第3章. 新庁舎規模の検討

1. 前提条件

- 現庁舎職員数は 149 人です。職員 1 人あたりの庁舎面積は 13.53 m²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（町立図書館2階）に併設されています。
- 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、交流センターひざしの職員数を加えた 167 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						
	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	15	17	61	53	149
集約検討部署職員	0	1	2	3	12	18
合計	3	16	19	64	65	167

2. 庁舎規模の算定

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

(1) 地方債基準（総務省）

- 庁舎の建設には地方債を財源として充てることが認められており、『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が記載されています。
- 算定の結果、庁舎の面積は 4,312.13 m²となります。これは職員 1 人あたりに換算すると 25.82 m²です。

庁舎規模の算定（地方債同意等基準）						
No.	区分	算出根拠			新庁舎面積[m ²]	
		職員数	換算率	基準面積		
	合計	((①+②+③+④+⑤))			4,312.13	
①	執務面積	常勤職員数[人]×換算率×基準面積4.5[m ² /人]			1,381.5	
	・事務室	三役・特別職	3	10.0	270.00	
		課長級	16	2.5	360.00	
		課長補佐	19	1.8	171.00	
		一般職員	64	1.0	288.00	
		臨時・嘱託職員	65	1.0	292.50	
②	倉庫面積	①執務面積[m ²]×13[%]			179.60	
③	会議室等面積	常勤職員数[人]×7[m ² /人]			1,169.00	
④	玄関等面積	((①執務面積[m ²] + ②倉庫面積[m ²] + ③会議室等面積[m ²]) ×40[%]			1,092.04	
⑤	議場等面積	議員数[人]×35[m ² /人]=14×35			490.00	

(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です。
- 本基準に含まれていない業務支援機能や議会機能については、基準外諸室面積として個別に算出、加算します。
- 算定の結果、庁舎の面積は 4,544.09 m²となります。これは職員 1 人あたりに換算すると 27.21 m²です。

庁舎規模の算定（新営一般庁舎面積算定基準）						
No.	区分	算出根拠			新庁舎面積 補正前[m ²]	新庁舎床面積 補正後[m ²]
		職員数	換算率	基準面積		
	合計	(①+②+③+④+⑤)				4,544.09
①	執務面積	常勤職員数[人]×換算率×基準面積 3.3[m ² /人] (×補正係数 1.1)			769.56	846.52
	・事務室	三役・特別職	3	10.0	99.00	108.90
		課長級	16	2.5	132.00	145.20
		課長補佐	19	1.8	112.86	124.15
		一般職員	64	1.0	211.20	232.32
		臨時・嘱託職員	65	1.0	214.50	235.95
②	付属面積					373.39
	・会議室	(職員 100 人あたり 40 m ² 、10 人増すごとに 4 m ² 増加)				64.00
	・電話交換室	換算人員が 120 人から 240 人の場合：36.00 m ²				36.00
	・倉庫	(事務室面積補正前) × 13%				100.04
	・宿直室	1 人まで 10 m ² 、1 人増すごとに 3.3 m ² 加算 1 人想定				10.00
	・庁務員室	1 人まで 10 m ² 、1 人増すごとに 1.65 m ² 加算 1 人想定				11.65
	・湯沸室	6.5 m ² から 13 m ² が標準 10 m ² ×4 階想定				40.00
	・受付及び巡視溜	1.65[m ² /人]×(人数×1/3) [人]が標準 最少 6.5 m ² 1 人想定				6.50
	・便所及び洗面所	全職員数 100 人以上 150 人未満の場合：46 m ²				46.00
	・医務室	全職員数 100 人以上 150 人未満の場合：45 m ²				45.00
・売店	全職員数 150 人以上の場合に設置、職員数[人]×0.085[m ² /人]				14.20	
③	設備関係面積					237.00
	・機械室					176.00
	・電気室					61.00
④	算定基準外面積					1,909.09
	・業務支援機能	相談室 16[室]×10[m ²]				160.00
	・議会機能	総務省基準より				490.00
	・多目的スペース	20m×20m 1 階				400.00
	・電算機能	サーバー室、電算室				80.00
	・防災機能	備蓄倉庫、災害対策室等				300.00
	・保管機能	書庫、備品庫等 (①執務面積補正前+②付属面積) × 10%				114.29
	・福利厚生機能	全職員数×1.5[m ² /人]=167×1.5				250.50
・その他	(①執務面積補正前+②付属面積) × 10%				114.29	
⑤	交通部分	(①執務面積補正前+②付属面積+③設備関係面積+④算定基準諸室) × 35%				1,178.10

(3) 近隣町村データ

- 近隣町村の庁舎における職員 1 人あたりの面積を算出し、本町の常勤職員数に乗じて必要庁舎面積を算出します。
- 比較的庁舎の新しい下表の 6 町村のデータを活用します。
- 算定の結果、庁舎の面積は約 5,649.88 m²となります。これは職員 1 人あたりに換算すると 33.83 m²です。

庁舎規模の算定（近隣町村データを参考とした方法）			
	①西原町	②八重瀬町	③中城村
人口	35,149[人]	30,396[人]	20,186[人]
庁舎写真			未竣工
庁舎竣工	平成 26 年 2 月	平成 27 年 1 月	平成 32 年 2 月（想定）
延べ床面積	8,205.90 m ²	7,036.64 m ²	4,700 m ²
構造	RC 造（基礎免震）	RC 造（基礎免震）	RC 造（想定）
規模	地上 3 階	地上 4 階	地上 4 階
庁舎勤務職員	282 人	230 人	138 人
職員 1 人あたり面積	29.10[m ² /人]	30.59[m ² /人]	34.06[m ² /人]
事業費	約 37 億円	約 25 億円	約 18 億円
m ² 単価	450,895[円/m ²]	355,283[円/m ²]	382,979[円/m ²]
	④南風原町	⑤北谷町	⑥読谷村
人口	37,784[人]	28,578[人]	39,681[人]
庁舎写真			
庁舎竣工	平成 10 年	平成 10 年	平成 9 年
延べ床面積	7,148 m ²	9,780 m ²	8,495 m ²
構造	SRC 造	RC 造	RC 造
規模	地上 6 地下 1 階	地上 4 地下 1 階	地上 3 地下 1 階
庁舎勤務職員	214 人	272 人	213 人
職員 1 人あたり面積	33.40[m ² /人]	35.96[m ² /人]	39.88[m ² /人]
事業費	約 22 億円	約 30 億円	約 25 億円
m ² 単価	307,778[円/m ²]	306,748[円/m ²]	294,290[円/m ²]
<p>ここで、職員 1 人あたり面積の平均を新庁舎常勤職員数 167[人]に乗じる。 $(29.10+30.59+34.06+33.40+35.96+39.88) \div 6$ [m²/人]×167[人]=5,649.88[m²] よって新庁舎面積は 5,649.88 m²</p>			

参考 各町村ホームページ（平成 28 年 10 月現在）

(4) まとめ

- 3方式の必要庁舎面積は約 4,312 m²（地方債基準）、約 4,544 m²（新営一般庁舎面積算定基準）、約 5,650 m²（近隣町村データ）となりました。
- ここで、地方債基準（総務省）の必要庁舎面積は、単なる行政事務と議会を前提としており、防災機能等が加味されていません。
- また、新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）の庁舎面積は、国家機関の建築物を対象としており、来庁者の目的が多岐にわたる町役場においては不足する機能があります。

庁舎規模の算定			
	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	4,312.13 m ²	4,544.09 m ²	5,649.88 m ²
職員 1 人あたり面積	25.82[m ² /人]	27.21[m ² /人]	33.83[m ² /人]
備考	行政事務・議会が前提 防災機能等は非算入	国家機関が対象 来庁者が多岐にわたる町役場 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、読谷村 実績より算定

したがって、新庁舎における必要庁舎面積は
近隣町村データを基準に 約 5,650 m² が適切と考えられます。

（参考）本町社会福祉センターとの複合を考慮した場合

本町社会福祉センターの面積は

敷地面積 2,215.10 m²

建物面積 1,542.329 m²（1 階 730.031 m²、2 階 785.798 m²、3 階 53.500 m²、ポンプ室 6.000 m²）なので、

本町社会福祉センターとの複合を考慮した場合の必要庁舎面積は

新庁舎における必要庁舎面積＋本町社会福祉センター建物面積＝5,649.88＋1,542.33

＝7,192.21 m²となります。

したがって、本町社会福祉センターとの複合を考慮した場合、必要建物面積は約 7,200 m²です。

3. 駐車場規模の算定

2 手法で必要駐車場台数を算定し、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。なお、算定に用いる「窓口部門及び窓口部門外への来庁者割合」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、必要駐車場台数は来客者用（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。

必要駐車場規模（「最大滞留量の近似的計算法」を基とした算定方法）			
No.	区分	算出根拠	駐車場台数[台]
	合計	(①+②+③)	75
①	来庁者用（窓口部門）	自家用車での来庁者数×集中度×平均滞留時間	15
	・自家用車での来庁者数	町人口×窓口部門への来庁者割合×自家用車の割合	
	・町人口	19,224 人（平成 28 年 10 月現在）	
	・窓口部門への来庁者割合	0.9%	
	・自家用車の割合	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	来庁者用（非窓口部門）	自家用車での来庁者数×集中度×平均滞留時間	29
	・自家用車での来庁者数	町人口×非窓口部門への来庁者割合×自家用車の割合	
	・町人口	19,224 人（平成 28 年 10 月現在）	
	・非窓口への来庁者割合	0.6%	
	・自家用車の割合	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場台数	31 台	

参考 与那原町ホームページ（平成 28 年 10 月現在）
 本庁舎に関する住民アンケート調査（平成 28 年 8 月，資料 4）

(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、必要駐車場台数は来客用 59 台、公用車用 43 台の計 102 台となります。

必要駐車場規模（自家用車の世帯あたり普及台数を考慮した場合）			
No.	区分	算出根拠	駐車場台数[台]
	合計	(①+②+③+④)	102
①	来庁者用 (自動車普及台数考慮分)	来庁者用駐車場台数[台] ×全国平均に対する県内の自家用車普及台数の割合	53
	<ul style="list-style-type: none"> ・来客者用（普及台数考慮なし） ・世帯あたり普及台数 ・全国平均に対する県内の自家用車世帯あたり普及台数 	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 1,064 台（全国平均），1,292 台（沖縄県） $1,292 / 1,064 = 1.214$	
②	公用車用		31
	・現状の公用者用駐車場台数	31 台	
③	来客者用（集約検討施設分）		12
	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習振興課 ・本町交流センターひざし 	現状の来客者用駐車場台数 2 台 現状の来客者用駐車場台数 10 台	
④	公用車用（集約検討施設分）		6
	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習振興課 ・本町交流センターひざし 	現状の公用車用駐車場台数 5 台 現状の公用車用駐車場台数 1 台	

参考 与那原町ホームページ（平成 28 年 10 月現在）
 本庁舎に関する住民アンケート調査（平成 28 年 8 月，資料 4）
 自動車検査登録情報協会

(3) まとめ

- 2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 m²なので、駐車場台数 102 台の場合の駐車場面積は 2,040 m²です。

必要駐車場台数の算定		
	最大滞留量の近似的計算法	自家用車の世帯あたり普及台数を考慮した場合
必要駐車場台数	計 73 台 (来客者用 45 台、公用車用 31 台)	計 102 台 (来客者用 59 台、公用車用 43 台)

本県の特性を付加し

駐車場規模は 102 台分 (2,040 m²) 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場台数 10 台分を追加し、
新庁舎の駐車場規模は 112 台分 (2,240 m²) となります。

4. 敷地規模の算定

- 新庁舎において、庁舎面積は約 5,650 m²、駐車場台数は 102 台 (2,040 m²) が必要と算定されました。
- 庁舎を 3 階建てと想定すると、1 層あたりの面積は 5,650 / 3 = 1,880 m²です。
- 建ぺい率 (敷地面積に対する建築面積の割合) を 50% とした場合、必要な庁舎用地面積は 1,880 / 50% = 3,760 m²となります。
- 庁舎用地面積と駐車場面積を合算し、必要敷地規模は 5,800 m²となります。

必要敷地規模は 5,800 m²となります。

候補地検討の際は、敷地形状が整形でない場合も考慮し、
9,000 m²以上の敷地面積が確保できる場所が適切です。

(参考) 本町社会福祉センターを複合化した場合

P.17 より新庁舎における必要建物面積は 7,200 m²となるので、上記算定と同様に

1 層あたりの面積 7,200 / 3 = 2,400 m² 必要建物用地面積 2,400 / 50% = 4,800 m² 必要駐車場面積 2,240 m²

と算定でき、必要敷地規模は庁舎用地面積と駐車場面積を合算した 7,040 m²となります。

社会福祉センターを複合化しない場合と同様に、候補地は約 10,000 m²以上の敷地面積が確保できる場所が適切です。

第4章. 新庁舎建設候補地の検討

1. 候補地の選定

(1) 候補地の抽出

第3章で算出した敷地面積 9,000 m²以上という条件を踏まえ、新庁舎建設候補地を抽出します。

なお、平成 28 年 8 月に実施した「本庁舎に関する住民アンケート調査」（問 7, 資料 4）では、「本庁舎の安全確保のため今後の進め方について」に対し、現在の場所に建替える（42.4%）、別の場所に移転して建替える（38.2%）と、ほぼ拮抗した回答となっていることから、現在地に加え、その他の敷地においても候補地として検討します。

これにより、現在地周辺、マリントウン、バイパス周辺の 3 か所を候補地として抽出しました。以下に、敷地面積以外の抽出理由と特徴を記します。

① A 地（現在地周辺／上与那原区・森下区）

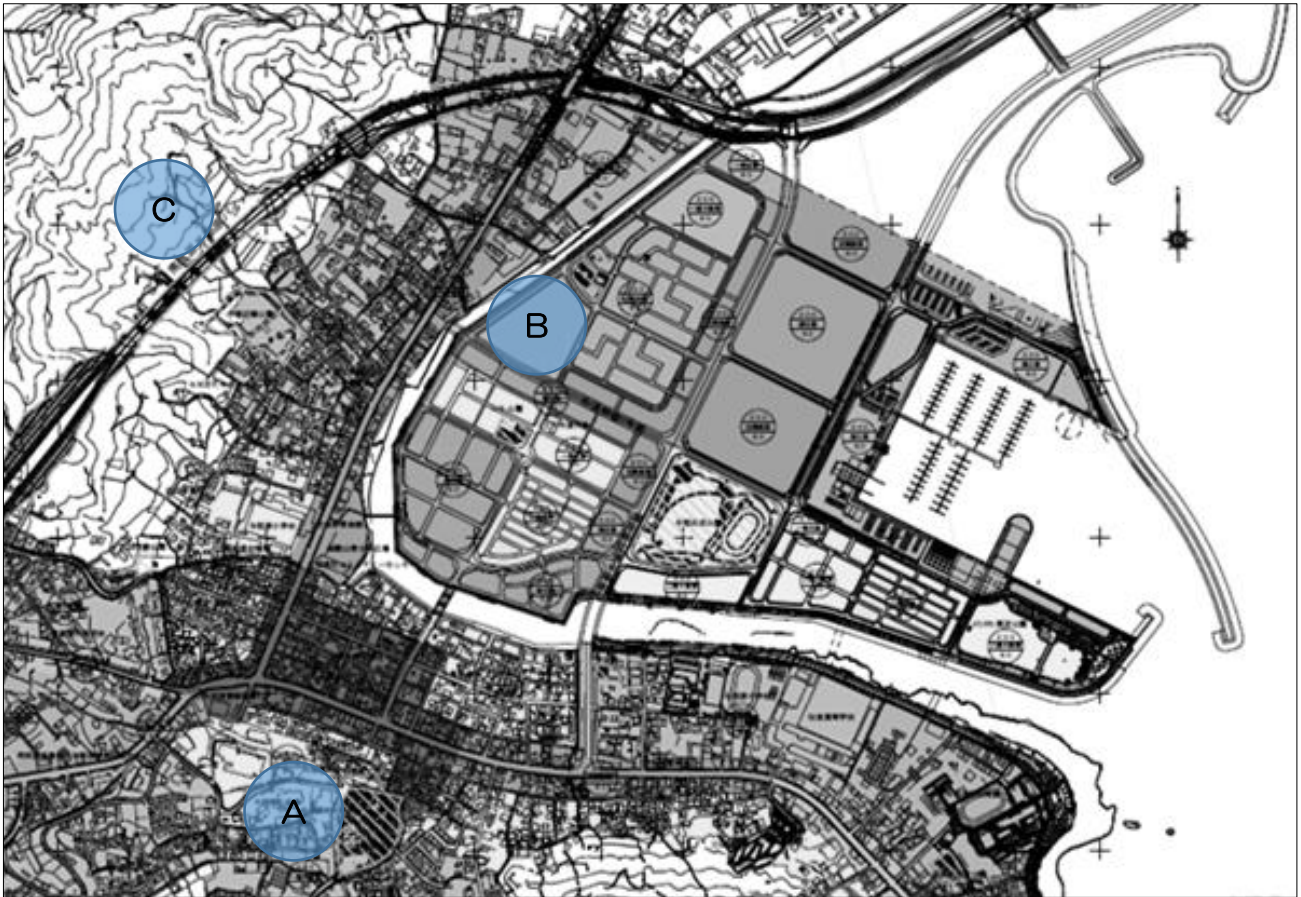
- 現庁舎周辺のため、候補地 A として抽出しました。
- 他の公共施設との連携も容易であり、敷地面積の確保も可能です。
- 周辺道路改良の計画があり、今後更に交通アクセスが向上する見通しです。
- 用途制限があるため、延床面積 3,000 m²以上の庁舎を建設する場合は用途地域の変更もしくは特例の適用が必要となります。

② B 地（マリントウン／東浜区）

- 学校施設用地として将来小学校を建設する予定で確保されていましたが、「与那原町立学校適正規模等検討審議会（本町教育委員会 平成 22 年 12 月, 平成 29 年 2 月）」において、過大規模校となる学校が無いとされていたことから候補地 B として抽出しました。
- A 地と比較すると人通りが多く、交通アクセスが容易なことから、「本庁舎に関する住民アンケート調査」（資料 4）においても移転場所として要望の多かった地域です。
- 東浜地区には、国際規模の学会やコンサート等に対応できる大型 MICE 施設が 2020 年に開業予定なので、今後さらに人通りの増加が予想されます。
- 用途制限があり、現状では庁舎建設ができないため、用途地域の変更もしくは特例の適用が必要となります。

③ C 地（バイパス周辺／与原区）

- 国道バイパスが整備されることから、民間開発事業者主導により、本町の北側に位置する運玉森の中腹（標高 30~60m）を活用し、MICE 施設を支援するための開発（約 26ha）を行う計画が提案されており、開発区域内には、商業施設用地や住宅施設用地、公共施設用地等を配置する予定もあることから、候補地 C として抽出しました。
- 津波浸水および高潮浸水の予想区域には該当していません。
- 現庁舎の仮設建物が不要で、工事期間中の影響は検討を行いやすいです。
- 用途制限があり、市街化を抑制すべき地域なので、原則として開発許可が必要です。



新庁舎建設候補地

参考 与那原町都市計画用途地域図

(2) 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あります。

3 候補地においては、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用途地域の6つの視点で考察し、評価・比較を行います。

建設候補地選定の視点	
①まちづくり	都市基盤の整備は基より、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ことが望まれます。
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ことが望まれます。
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（資料5）及び与那原町総合防災支援ハンドブック（資料6）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用途地域	用途地域より、容積率や建ぺい率を確認します。

2. 候補地の現状把握と評価比較

新庁舎候補地の比較検討評価																																
候補地	A 地（現在地周辺／上与那原区・森下区） 敷地面積 10,646.24 m ²	B 地（マリントウン／東浜区） 敷地面積 22,754 m ²	C 地（バイパス周辺／与原区）																													
<table border="1"> <tr> <th>記号</th> <th>説明</th> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第二種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第二種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第二種住居地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>準住居地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>工業地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画道路</td> </tr> <tr> <td></td> <td>都市計画公園</td> </tr> </table>	記号	説明		第一種低層住居専用地域		第二種低層住居専用地域		第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域		第二種住居地域		準住居地域		近隣商業地域		商業地域		準工業地域		工業地域		都市計画道路		都市計画公園				
記号	説明																															
	第一種低層住居専用地域																															
	第二種低層住居専用地域																															
	第一種中高層住居専用地域																															
	第二種中高層住居専用地域																															
	第一種住居地域																															
	第二種住居地域																															
	準住居地域																															
	近隣商業地域																															
	商業地域																															
	準工業地域																															
	工業地域																															
	都市計画道路																															
	都市計画公園																															
①まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 従来との関係を続けることができます。 社会福祉センターや交流センターひざし、観光交流センター、商工会館等があり、連携が望めます。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> A 地と比較すると人通りの多い地域です。 国際規模の学会やコンサート等に対応できる大型 MICE 施設が 2020 年に開業予定なので、今後さらに人通りの増加が予想されます。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> 周辺施設は少ないです。 南風原与那原バイパスの整備が行われる等（平成 30 年度 2/4 車線暫定開通予定）、広域的な道路網の整備が進められています。 民間主導の開発となり、スケジュールが不明確です。 	○																										
②環境保全	<ul style="list-style-type: none"> 周辺建物の町並みや、地域環境を含めた環境作り、景観の保全に対して配慮が必要です。 	○	<ul style="list-style-type: none"> 住居地域では、秩序ある緑豊かな潤いある住環境の保全が必要です。 	○	<ul style="list-style-type: none"> 山林・原野なので、環境・景観を含め開発に十分な検討が必要です。 	△																										
③機能性と利便性	<ul style="list-style-type: none"> 現在地周辺なので、利用者の認知度が高いです。 高地（海拔 22m）にあるため、徒歩及び自転車使用の方からは不便との意見があります。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> 国道 329 号が近接し、交通アクセスが容易です。 低地（海拔 3m）なので、徒歩及び自転車使用の方にもアクセスが容易です。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> 高地にあるため、徒歩及び自転車等を使用する方にとっては不便となる可能性があります。 	△																										
④防災拠点	<ul style="list-style-type: none"> 想定最大震度は 6 弱です。 津波浸水予想区域には該当していません。 土石流、地すべり警戒区域に該当していません。 液状化危険度は「かなり低い」となっています。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> 想定最大震度は 6 強です。 津波浸水深「2～5m 未満」、液状化危険度は「高い」となっています。 津波を回避するため、ピロティ等を設け、重要機能を高い配置にする必要があります。 土石流警戒区域及び地すべり警戒区域には該当していません。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 想定最大震度は 6 弱です。 津波浸水予想区域には該当していません。 液状化危険度は「かなり低い」となっています。 周囲に土石流警戒区域該当箇所があります。 地すべり警戒区域に該当しています。 	△																										
⑤経済性	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎を取り壊した後で建設を行う場合、仮建設物が必要となり、工事期間における影響検討が必要です。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎の仮設建物が不要で、工事期間中の影響に対して検討を行いやすいです。 津波対策としてピロティ等を設ける分、費用が割高になることが考えられます。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎の仮設建物が不要で、工事期間中の影響に対して検討を行いやすいです。 インフラ整備も含めた整備が必要となるので、開発が大規模になる可能性が高いです。 	○																										
⑥用途地域	第一種住居地域の場合 <ul style="list-style-type: none"> 容積率 200% 建ぺい率 60% 庁舎（事務所）を建築する場合、延床面積 3,000 m² 以下の制限があります。 3,000 m² を超える場合、用途地域の変更が必要です。 	○	第一種低層住居専用地域の場合 <ul style="list-style-type: none"> 容積率 100%、建ぺい率 50% 本用途地域には庁舎（事務所）は建築できません。 庁舎を建築する場合、用途地域の変更が必要です。 	○	市街化調整区域の場合 <ul style="list-style-type: none"> 市街化を抑制すべき区域とされています。 原則、建築物を建築する場合は開発許可が必要です。（“図書館、公民館等の公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用上支障がないものについては規制対象外となる可能性がある”とされています。） 	△																										

参考 与那原町都市計画用途地域図
与那原町災害ハザードマップ（資料 5）
与那原町総合防災支援ハンドブック（資料 6）

参考 与那原町都市計画用途地域図
第 4 次与那原町総合計画（対象期間：平成 23 年度から平成 30 年度）
与那原町災害ハザードマップ（資料 5）
与那原町総合防災支援ハンドブック（資料 6）

参考 与那原町都市計画用途地域図
与那原町災害ハザードマップ（資料 5）
与那原町総合防災支援ハンドブック（資料 6）

第5章. PFI方式及びその他方式の比較と傾向

新庁舎整備の事業手法は、本町の財政状況や庁舎整備の特性等を踏まえ、公共サービスの質やコストを勘案し、総合的に検討します。

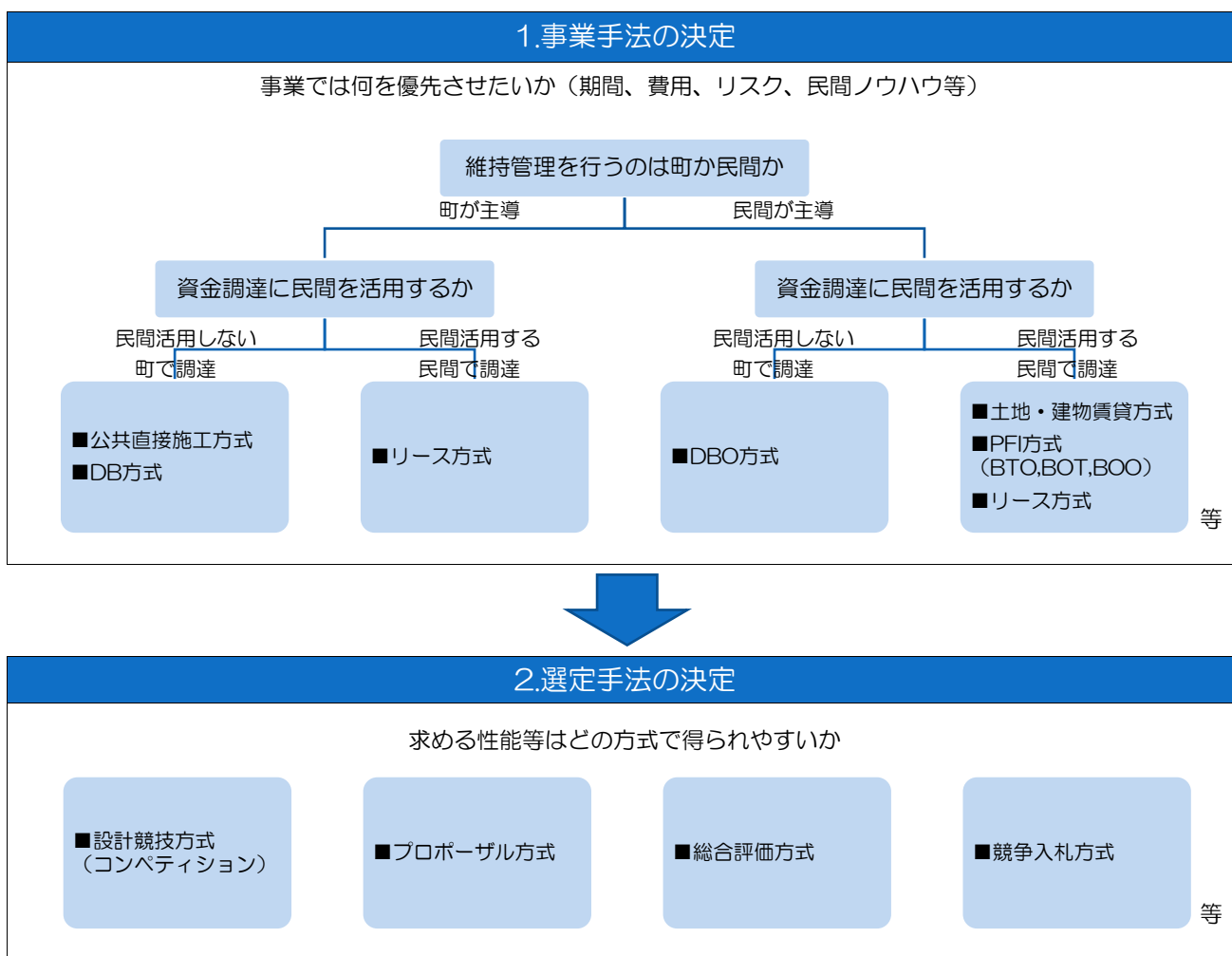
本章では、各事業手法を比較する他、庁舎におけるPFI方式の導入事例及び本県におけるPFI方式の導入事例について記述します。

1. 事業方式検討の流れ

事業方式を決定するためには、まず事業手法を決定し、次に選定手法を決定します。

事業手法には、設計や施工を分割して発注する公共直接施工方式（従来型）や、民間資金を活用し、全事業を一括して長期契約するPFI方式等があり、各事業の特徴に応じて適切な事業手法を選択することが重要です。

選定手法には、設計競技方式や総合評価方式等があり、各事業で求める性能等が最も反映される手法を選択します。



※リース方式では、維持管理の主導者は契約によって決まります。
 ※PFI方式のうち、BTO、BOT、BOOは所有権の移転時期によって異なります。
 詳しくはP.26の「キーワード」で解説しています。

2. 事業手法

(1) 各手法の概要

前頁のうち、庁舎事業に用いられることの多い4手法を抽出し、比較します。

- 「公共直接施工方式」は従来型で、町が直接建設事業を行う手法です。
- 「DBO方式」、「PFI方式」、「土地・建物賃借方式」は民間を活用した事業手法です。
- 「DBO方式」はPFI方式に類似した事業手法ですが、PFI法等の法的根拠に基づいておらず、資金調達を町が行う点で、PFI方式とは異なります。

		各事業手法の概要			
		公共直接施工方式 (設計・施工分割発注方式)	DBO方式 (Design Build Operate方式)	PFI方式	土地・建物賃借方式
概要		行政が、設計・施工・維持管理をそれぞれ別に委託・請負契約する方式です。 従来、最も用いられてきた手法です。	行政が資金調達し、設計・施工・維持管理を民間に委託する方式です。	全事業を一括して長期契約する方式です。 民間の資金やノウハウを活用し、施設の建設・維持管理・運営を行います。	現在の公有地を民間に売却し、民間の建物を賃借契約により庁舎として使用する方式です。
契約期間		単年度	複数年 (10~30年)	複数年 (10~30年)	複数年
資金調達		町 (基金・起債等)	町 (基金・起債等)	民間	民間
建物の所有	運営期間中	町	町	町(BTO) 民間(BOT、BOO)	民間
	事業期間満了後	町	町	町(BTO、BOT) 民間(BOO)	民間
主体	設計	町	民間	民間(一括) 町はSPC ⁶ と PFI契約締結	民間(一括) (町は賃借契約)
	施工	町	民間		
	維持管理	町	町(一部民間委託)		

⁶ SPC：ある特別の事業を行うために設立された事業会社。

PFIでは、民間事業者の公募にあたり組成される法人格のない共同企業体(コンソーシアム)が、新会社を設立し、建設・運営・管理にあたることが多い。

(2) 各事業手法のメリット・デメリット

- 前頁で述べた4手法のメリット・デメリットを整理、比較します。

各事業手法のメリット・デメリット				
	公共直接施工方式 (設計・施工分割発注方式)	DBO方式 (Design Build Operate 方式)	PFI方式	土地・建物 賃貸借方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理・運営の全てで公共に主導権あり 公共に経験が蓄積 低金利での資金調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達コスト低、縮減率\approxVFM⁷が比較的大 	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注によるコストの削減 竣工時の大型支出を回避可能 民間のノウハウを導入可能 事業収支の透明性向上 	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注によるコストの削減 民間のノウハウの導入余地あり
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウの活用余地が小規模 初期投資では多額の一般財源が必要 財政負担の平準化が困難 リスクの多くは公共負担 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工、運営段階で金融機関によるモニタリング機能なし 	<ul style="list-style-type: none"> 特定共同体の形成が必要 業者選定までの期間が長期化 発注するまでの負担増加 発注後の意向反映が難化 	<ul style="list-style-type: none"> 発注後の意向反映が難化 契約に基づく民間管理のため、想定外の状況における対応に不安 契約調整に時間が必要

キーワード BOT方式、BTO方式、BOO方式

- PFI事業の中でも、所有権の移転時期によって次のように細分化されています。

BOT方式	所有権	SPC	建設期間中 Build	管理・運営期間中 Operate	PFI事業期間満了後	SPCの所有で施設の建設(Build)し、事業期間にわたり管理・運営(Operate)を行い、PFI事業期間満了後、公共に施設の所有権を移転(Transfer)する方式。
	公共					
BTO方式	所有権	SPC	建設期間中 Build	管理・運営期間中 Operate	PFI事業期間満了後	SPCの所有で施設を建設(Build)し、その所有権を公共に移転(Transfer)し、公共の所有権のもとで管理・運営(Operate)を行う方式。
	公共					
BOO方式	所有権	SPC	建設期間中 Build	管理・運営期間中 Operate	PFI事業期間満了後 協議(主に解体)	SPCの所有で施設を建設(Build)し、そのまま公共自らが所有(Own)し、管理運営(Operate)を行う方式。事業期間後は解体が一般的。
	公共					

⁷ VFM：従来方式と比較した場合の、PFI導入による総事業費削減割合。

3. PFI手法について

(1) 庁舎におけるPFI方式の導入事例

日本PFI・PPP協会によると、地方公共団体におけるPFI事業案件は現在660件⁸ありますが、うち庁舎単独施設は5件（運営中4件、事業断念1件）と非常に少ない状況です。

なお、木更津市は、入札参加がなかったため、PFI事業を断念しています。

庁舎関連施設におけるPFI方式導入自治体		
	庁舎単独施設	複合用途施設
運営中	京都市伏見区 横浜市瀬谷区 京都市左京区 岩手県紫波町	山梨県(防災新館) さいたま市北区(プラザノース) 東京都豊島区(としまエコミュージアム)等
準備中		奈良県橿原市(事業契約済H30開始予定) さいたま市大宮区(H28.6事業契約済) 大阪府東大阪市(H29.2入札説明書公表)等
事業断念	千葉県木更津市	

※東大阪市は庁舎単独施設ですが、民間施設を隣接・建設し、複合事業として進めています。

以下に現在運営中の4庁舎についてまとめます。

庁舎単独施設におけるPFI方式導入事例				
	横浜市瀬谷区	京都市伏見区	京都市左京区	岩手県紫波町
手法	BTO	BTO	DBO	BTO
事業期間	17年3か月	17年3か月	17年	17年6か月
入札参加者	1社	2社	2社	1社
事業	<ul style="list-style-type: none"> 区役所(11,000㎡) 消防署(1,700㎡) 公会堂(2,300㎡) 公園施設 	<ul style="list-style-type: none"> 区役所(9,000㎡) 市民活動センター(1,000㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 区役所(12,800㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 役場機能 保健センター機能(7,500㎡)
事業者の収入	<ul style="list-style-type: none"> 設計建設の対価 維持管理・運営の対価 公会堂の利用料金収入 食堂及び売店に係る収入 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費部分 維持管理費部分 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費部分 維持管理費部分 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設業務に係る対価 維持管理業務に係る対価

参考 日本PFI・PPP協会

⁸ 「PFI事業一覧」, 日本PFI・PPP協会, 平成29年3月8日時点。なお、実施方針公表件数なので、実施方針公表後に事業を断念した案件を含む。

(2) 沖縄県のPFI方式導入事例

① 那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業

- 国土交通省航空局を事業主体とした、管理棟の建替え整備及び運営事業です。
- 施設の設計・建設をSPCの所有で行い、その後、施設の所有権を移転し、維持管理を国の所有で行うBTO方式です。
- 平成36年3月までの15年間を事業期間としています。

那覇航空交通管制部管理棟建替整備等事業		
事業主体	国土交通省航空局	
担当部署	航空局管制保安部保安企画課	
事業地	沖縄県那覇市鏡水 334	
事業規模・概要	敷地面積	約 50,000 m ²
	建物面積	計画延床面積：7,100 m ²
	事業内容	<p>那覇航空交通管制部管理棟の建替え整備及び運営</p> <p>まず、国が民間地権者から空港用地として土地を借受けます。</p> <p>次に、その土地をSPCに転貸し、SPCが施設を設計・建設（Build）します。</p> <p>建設後、未使用のまま施設の所有権を国に移転（Transfer）し、国が維持管理業務（Operate）を行います。</p>
	事業期間	15年
	募集・選定方式	総合評価一般競争入札
	事業方式	BTO方式 サービス購入型 ⁹
	事業費	48億7200万円
	建設費	20億円
経緯	<p>実施方針公表 平成18年6月</p> <p>特定事業選定 平成18年7月</p> <p>入札公告 平成18年8月</p> <p>落札者の決定・公表 平成19年1月</p> <p>事業者選定結果公表 平成19年3月</p>	
入札参加	4グループ	
VFM評価	<p>約6%（特定事業選定時）</p> <p>19.4%（落札時）</p>	

参考 日本PFI・PPP協会

⁹ サービス購入型：PFI事業を収益の形によって類型したうちの1つ。SPCの事業に要する資金は公共からの料金支払い（サービス対価）により回収する。

② 那覇港国際物流関連施設整備・運営事業（PFI 事業化断念）

- 那覇港管理組合を事業主体とした総合物流拠点施設の建替え整備及び運営事業です。
- 組合の土地を事業者が借受け、施設の設計・建設から維持管理・運営までを継続して行う BOO 方式です。
- 事業者選定まで行いましたが、事業者の意向により基本協定を解約しています。

那覇港国際物流関連施設整備・運営事業																			
事業主体	那覇港管理組合 (沖縄県、那覇市及び浦添市の3自治体で構成された一部事務組合)																		
担当部署	那覇港管理組合 企画建設部企画室																		
事業地	那覇市港町 206 番地																		
事業規模概要	敷地面積	約 25,800 m ²																	
	建物面積	3 階建て 高床式建築面積：11,760 m ² 、延床面積：25,200 m ²																	
	事業内容	総合物流拠点施設等の整備及び運営 まず SPC が組合から用地を借受け、物流施設を設計・建設 (Build) します。 建設した施設は SPC が所有 (Own) し、運営及び維持管理業務を (Operate) 行います。 事業期間終了時には、物流施設を撤去し、本用地を借受け前の状態に回復後、組合に返還します。																	
	事業期間	30 年																	
	募集・選定方式	公募型プロポーザル																	
	事業方式	BOO 方式 独立採算型 ¹⁰																	
	経緯	<table border="0"> <tr><td>実施方針公表</td><td>平成 18 年 6 月</td></tr> <tr><td>特定事業選定</td><td>平成 18 年 8 月</td></tr> <tr><td>募集要項公表</td><td>平成 18 年 8 月</td></tr> <tr><td>実施方針公表 (再)</td><td>平成 20 年 5 月</td></tr> <tr><td>特定事業選定 (再)</td><td>平成 20 年 7 月</td></tr> <tr><td>募集要項公表 (再)</td><td>平成 20 年 7 月</td></tr> <tr><td>事業者選定結果公表</td><td>平成 21 年 9 月</td></tr> <tr><td>基本協定書解約</td><td>平成 22 年 9 月</td></tr> <tr><td>事業見送り (次点事業者)</td><td>平成 23 年 6 月</td></tr> </table>	実施方針公表	平成 18 年 6 月	特定事業選定	平成 18 年 8 月	募集要項公表	平成 18 年 8 月	実施方針公表 (再)	平成 20 年 5 月	特定事業選定 (再)	平成 20 年 7 月	募集要項公表 (再)	平成 20 年 7 月	事業者選定結果公表	平成 21 年 9 月	基本協定書解約	平成 22 年 9 月	事業見送り (次点事業者)
実施方針公表	平成 18 年 6 月																		
特定事業選定	平成 18 年 8 月																		
募集要項公表	平成 18 年 8 月																		
実施方針公表 (再)	平成 20 年 5 月																		
特定事業選定 (再)	平成 20 年 7 月																		
募集要項公表 (再)	平成 20 年 7 月																		
事業者選定結果公表	平成 21 年 9 月																		
基本協定書解約	平成 22 年 9 月																		
事業見送り (次点事業者)	平成 23 年 6 月																		
入札参加	2 グループ																		
備考	事業者選定後、当初より高コストになること等を理由に事業者から撤退の申し入れがあり、基本協定書を解約しました。沖縄港管理組合は公募時に次点となっていたグループと協議を進めましたが、平成 23 年 6 月に事業候補者から事業参加を見送る旨の文書提出がありました。																		

参考 日本 PFI・PPP 協会

¹⁰ 独立財産型：PFI 事業を収益の形によって類型したうちの 1 つ。SPC の事業に要する資金は利用者から料金を徴収することで回収する。公共には直接の財産負担なし。

③ 那覇港総合物流センター運営事業

- 平成 29 年 3 月現在、特定事業選定段階の事業です。
- 那覇港管理組合を事業主体とした港湾施設の維持管理及び運営事業です。
- 那覇港管理組合が沖縄振興特別推進交付金を用いて施設の設計・建設を行い、SPC が維持管理及び運営を行う公設民営方式です。

那覇港総合物流センター運営事業		
事業主体	那覇港管理組合 (沖縄県、那覇市及び浦添市の 3 自治体で構成された一部事務組合)	
担当部署	那覇港管理組合 企画建設部企画室	
事業地	那覇市港町 205 番地の一部、206 番地の一部	
事業規模概要	敷地面積	26400.73 m ²
	建物面積	3 階建て (事務所棟部分は 7 階建て) 建築面積 : 15,369.81 m ² , 延床面積 : 45,828.35 m ² (倉庫部床面積 各階 10,495 m ² 建物合計 31,485 m ²)
	事業内容	港湾施設 (保管施設) の維持管理・運営 那覇港管理組合が沖縄振興特別推進交付金を用いて施設を設計・建設します。 SPC は組合から本施設を借受け、独立採算事業として維持管理・運営を実施する。
	事業期間	30 年
	募集・選定方式	公募型プロポーザル方式
経緯	実施方針公表 平成 29 年 1 月 実施方針修正 平成 29 年 3 月 特定事業選定 平成 29 年 3 月	
入札参加	2 グループ	

参考 那覇港管理組合ホームページ

(3) 全国及び県内における PFI 事業の傾向

- 全国の庁舎における PFI 導入事例より、庁舎単独施設で運営中の事業は 4 件でした。
- 現在庁舎において PFI を検討している事例では、複合化施設や複合事業として行うことが多くなっています。庁舎単独の案件と比較し、付帯事業の余地が大きく、参加企業が見込めること等が要因として挙げられます。
- 沖縄県内の PFI 事業は 3 件と少なく、更に 3 件のうち 1 件は解約、1 件は特定事業選定の段階でした。

4. 公共施設等適正管理推進事業費（仮称）の活用

平成 29 年度の政府予算案では、「公共施設等の適正管理に要する経費について、地方財政計画の計上額を増額するとともに、長寿命化事業等に対し地方財政措置を拡充」とされており、新たに創設される「公共施設等適正管理推進事業費（仮称）」では、庁舎機能の確保に活用される「市町村役場機能緊急保全事業」が対象となっています。

これにより、本庁舎を平成 32 年までに建設する場合に活用できる特定財源には、市町村役場機能緊急保全事業を活用した場合と、一般単独事業債を活用した場合の 2 つがあります。庁舎建設費を 20 億円と想定し比較します。

(1) 市町村役場機能緊急保全事業

- 熊本地震で多くの庁舎が損壊して使用できなくなった教訓を踏まえて導入されたもので、現行の耐震基準が導入された昭和 56 年以前に建設され、現行基準に沿った耐震改修が行われていない庁舎の建て替え等にかかる費用に適用されます。
- 充当率は 90%、元利償還金に対する交付税措置率は 30%です。
- 返済額の約 3 割が普通交付税に算入されるため、庁舎建設費を 20 億とした場合、実質的な町負担は約 15 億円から 15.5 億円となります。
- なお、本事業は平成 29 年度から平成 32 年度までとされています。

	地方債 90% 18 億円	一般財源 10% 2 億円
30%普通交付税に算入 18 億円×30%=5.4 億円	18 億円×70%=12.6 億円	
実質町負担：14.6 億円		

(2) 一般単独事業債

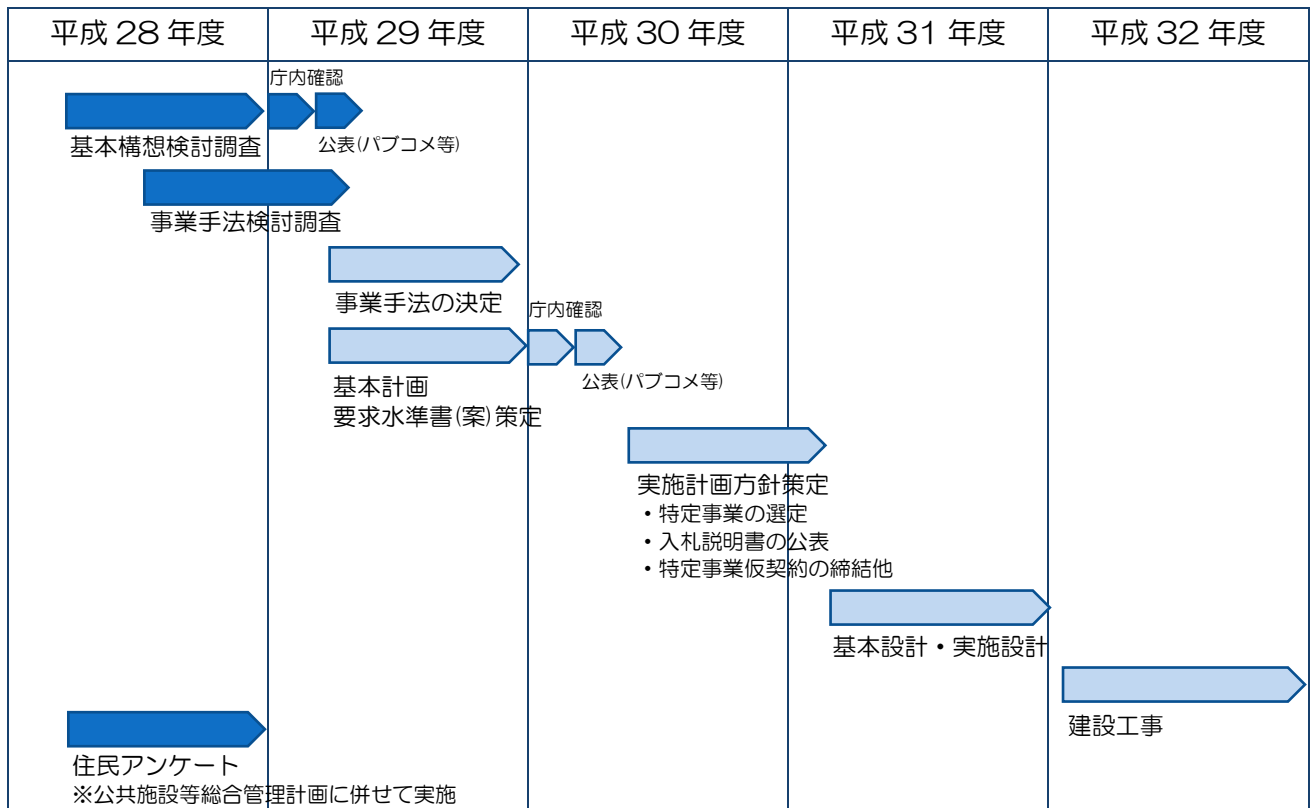
- 通常の地方債を活用した場合です。
- 充当率は 75%、元利償還金に対する特定財源措置はありません。
- 返済額に対する交付税等の財源措置がないため、庁舎建設費を 20 億とした場合、全額 20 億円が町の負担となります。

地方債 75% 15 億円	一般財源 25% 5 億円
実質町負担：20 億円	

市町村役場機能緊急保全事業が活用できる場合
国による財源措置は約 4~5 億円程度見込まれる他、
建設に必要な一般財源においても約 3 億円減となります。

第6章. 今後の予定

(1) PFI 事業として実施する場合



参考 内閣府『PFI 事業実施手続きのスケジュール(案)』手続きを簡素化した場合②

(2) 地方債を活用する場合

