

与那原町
庁舎建設基本構想
【概要版】



平成29年3月

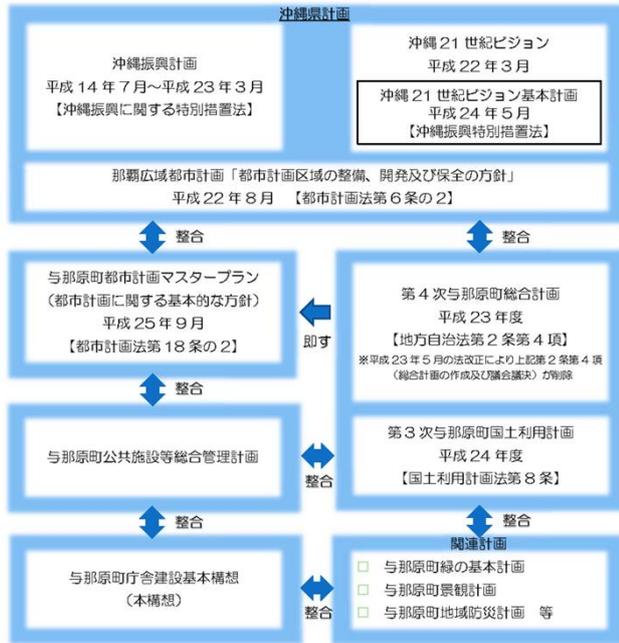
与那原町

第1章はじめに

庁舎建設基本構想の位置づけ

沖縄県や与那原町ではこれまで『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

基本機能

窓口機能

- 窓口サービスの向上に努めます。
- プライバシーに配慮します。
- 総合案内やビクトサインを導入し、分かりやすい案内に努めます。

防災機能

- 災害時には対策本部として対応が行えるよう、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。
- 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。

執務機能

- 効率的な業務のため、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。
- 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。

議会機能

- 議場においては、単独配置や多目的ホールとの共用配置を検討します。
- 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。

駐車機能

- 駐車場の必要台数の確保に努めます。
- 障害者や高齢者、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動線に配慮します

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。

基本理念・基本方針

基本理念	基本方針
協働・連携し、みらいへつなげる庁舎	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。
すべての住民に開かれた庁舎	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。
安心・安全で環境にやさしい庁舎	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。
社会情勢に対応した経済的な庁舎	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。
住民に親しまれ、町のシンボルとなる庁舎	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。

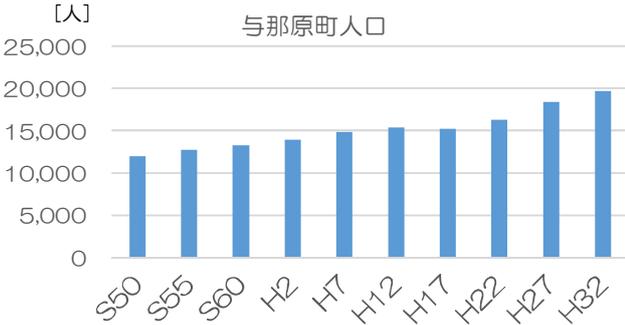
第2章.現庁舎の状況と課題の把握

庁舎建設の背景と必要性

①人口増加に伴う必要面積の増加

平成27年現在の本町の人口は、現庁舎が建設された昭和50年と比較し、約1.5倍となっています。また、今後も人口増加の傾向が続くと予測されています。

窓口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。



②防災意識の向上

熊本地震（平成28年）や東日本大震災（平成23年）では、損壊等により多くの市庁舎が機能を移転しました。

本県は必要な耐震性能が関東・関西地方の0.7倍となっている地震の少ない地域ですが、熊本県は同性能が0.8～0.9倍にも係らず地震が発生したこと等から、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。

現庁舎の状況

- 敷地面積は10,646.24㎡、延床面積は2,016㎡（地下階160㎡、1階880㎡、2階880㎡、塔屋96㎡）です。
- 駐車場は来客者用29台、公用車用31台の60台分が整備されています。
- 庁舎内常勤職員は149人です。現庁舎が狭隘なため、生涯学習振興課はコミュニティセンターに併設しています。
- 『与那原町公共施設等総合管理計画』の策定に伴い、本町の住民を対象に公共施設についてのアンケートを実施しました（平成28年8月）。庁舎を訪れた際に不便に感じたことでは、スペースが狭いことや、それに伴いプライバシーの確保が充分でないことが33.3%と最多でした。

③耐震性・安全性への不安

- 昭和45年5月の日本復帰を契機に昭和50年代後半までに本県で建設された建物は、工事の多さから海砂を未洗浄のまま使用することが多かったため、鉄筋腐食の危険性があります。
- 本庁舎と同時期建設の公営住宅では、複数の施設で塩害等により既に解体や建て替えが行われています。
- 平成29年1月に本庁舎で実施したコンクリートの調査では、圧縮強度・中性化において問題はありませんが、塩化物量が鉄筋腐食危険ラインを上回っていました。

④経済的コストから見る建替えの優位性

建替え実施の場合と耐震補強・大規模改修工事実施の場合の費用を比較すると、工事費用全体では建替えの方が高額ですが、耐用年数が60年と長いため、使用する期間における1年あたりの費用を考えると割安になります。

	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	約6.7億円
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

- 廊下、窓口等の待合スペースが狭い（33.3%）
 - 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%）
 - 窓口や担当部署の場所が分かりづらく、庁舎内が雑然としている（29.4%）
- 庁舎を訪れた際に不便に感じたこと

現庁舎の課題

住民サービスへの支障	<ul style="list-style-type: none"> 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。
執務機能への支障	<ul style="list-style-type: none"> 通路を仕切って相談スペースとして使用する等、効率的とはいえません。 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。
防災機能の不安	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性のある備蓄倉庫がありません。
省エネルギー、環境への対応	<ul style="list-style-type: none"> 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。
駐車場の不足	<ul style="list-style-type: none"> 交通機関が充分でなく、自家用車で来庁者が多いため、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。
維持費増大の懸念	<ul style="list-style-type: none"> 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

前提条件

- 新庁舎規模や駐車場規模等の算定に必要な条件を確認します。
- 現庁舎職員数は149人です。職員1人あたりの現庁舎面積は13.53㎡です。
- 現庁舎は事務所が狭隘なため、生涯学習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、集約検討部署として生涯学習課、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

庁舎規模の算定

- 以下3方式で庁舎規模を算定後、条件等を比較し、近隣町村データを用いた約5,650㎡が適切だと判断しました。
- 近隣町村データは、比較的新しい庁舎を持つ西原町・八重瀬町・中城村・南風原町・北谷町・読谷町の6町村における職員1人あたりの庁舎面積平均を、本町の職員数に乗じて算定しました。
- なお、本町社会福祉センターとの複合を考慮した場合、必要面積は約7,200㎡となります。

最適

地方債基準
必要面積：4,312.13㎡
職員1人あたり：25.82㎡
行政事務・議会が前提
防災機能等は非算入

新営一般庁舎面積算定基準
必要面積：4,544.09㎡
職員1人あたり：27.21㎡
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

近隣町村データ
必要面積：5,649.88㎡
職員1人あたり：33.83㎡

駐車場規模の算定

- 左下図の手法で必要駐車場数を算定後、そこに本県における自家用車普及台数と交流センターの集約に関する情報を追加し、合計102台が適切だと算定しました。
- 一般に自家用車1台あたりの駐車場面積は20㎡なので、駐車場台数102台の場合の面積は2,040㎡です。

最適

最大滞留量の近似的計算法
を基とした手法
必要駐車場台数：合計75台
来客者用：44台
公用車用：31台

本県の自動車普及台数 全国平均の1.21倍
生涯学習課・交流センターを集約する場合
生涯学習課：来客者用2台・公用車用5台
交流センター：来客者用10台・公用車用1台

自家用車世帯あたり普及台数
を考慮した場合
必要駐車場台数：合計102台
来客者用：53台
公用車用：31台
来客者用（集約部分）：12台
公用車用（集約部分）：6台

敷地規模の算定

- 新庁舎において、庁舎面積は約5,650㎡、駐車場台数は102台（2,040㎡）が必要と算定されました。
- 庁舎を3階建て、建設地における建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）の制限を50%とすると、必要な庁舎用地面積は3,760㎡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㎡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を考慮し、9,000㎡以上の敷地面積が確保できる場所が適切です。
- なお、本町社会福祉センターとの複合を考慮した場合、必要敷地規模は7,040㎡と算定されるため、候補地検討の際は同様に10,000㎡以上の敷地面積が確保できる場所が適切です。

最適

必要敷地規模：5,800㎡
敷地形状を考慮し、敷地面積9,000㎡以上の確保が適当

第4章.新庁舎建設候補地の検討

候補地の選定



- A地**
 - 現在地周辺のため、抽出しました。
- B地**
 - 学校施設用地ですが、適当な規模の学校がないこと等から抽出しました。
- C地**
 - 民間業者主導でMICE施設を支援するための開発が提案されていることから抽出しました。

第3章で算出した敷地面積9,000㎡以上という条件を踏まえ、新庁舎建設候補地3か所を抽出しました。
 なお「本庁舎に関する住民アンケート調査」では、本庁舎の今後の進め方について「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ます。

候補地の現状把握と評価比較

工事概算費用		
候補地	評価	特徴
A地（現在地周辺） 敷地面積：10,646.24㎡ 	まちづくり：◎	□ 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。
	環境保全：○	□ 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。
	機能性と利便性：◎	□ 現在地周辺なので、利用者の認知度が高いです。
	防災拠点：◎	□ 想定最大震度6弱です。津波浸水予想区域、土砂災害警戒区域には該当していません。
	経済性：△	□ 現庁舎取り壊した後で建設を行う場合、仮設建設物が必要となります。
	用途地域：○	□ 第一種住居地域に延床面積3,000㎡超の庁舎は建設できません。用途地域の変更等の対応が必要です。
B地（マリンタウン） 敷地面積：22,754㎡ 	まちづくり：◎	□ 国際規模の学会等に対応できる大型MICE施設が2020年開業予定で、人通りの増加が予想されます。
	環境保全：○	□ 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。
	機能性と利便性：◎	□ 国道329号が近接し、交通アクセスが容易です。 □ 海拔3mなので、徒歩等でもアクセスが容易です。
	防災拠点：△	□ 想定最大震度6強です。津波浸水深「2～5m未満」です。土砂災害警戒区域には該当していません。
	経済性：◎	□ 現庁舎の仮設建物が不要です。 □ 津波対策としてピロティ等を設ける分、費用が割高になる可能性が考えられます。
	用途地域：○	□ 第一種低層住居専用地域に庁舎は建築できません。用途地域の変更等の対応が必要です。
C地（バイパス周辺） 	まちづくり：○	□ 南風原与那原バイパスの整備が行われる等、広域的な道路網の整備が進められています。
	環境保全：△	□ 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。
	機能性と利便性：△	□ 高地にあるため、徒歩及び自転車を使用する方にとっては不便となる可能性があります。
	防災拠点：△	□ 想定最大震度は6弱です。周囲に土石流警戒区域該当箇所があります。地すべり警戒区域です。
	経済性：○	□ 現庁舎の仮設建物が不要です。 □ インフラを含む大規模開発となる可能性が高いです。
	用途地域：△	□ 市街化調整区域では、原則建築物を建築する場合は開発許可が必要です。

第5章.PFI方式及びその其他方式の比較と傾向

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。

事業方式には、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します。

選定手法には設計競技方式や総合評価方式等があり、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。

事業手法

- 庁舎に用いられることの多い事業手法は右の4つです。
- 公共直接施工方式は各工程で公共に主導権があり、低金利での資金調達が可能ですが、初期投資では多額の一般財源が必要です。
- DBO方式はPFI方式に類似し、設計や施工を民間主体で行う事業手法ですが、PFI法等の法的根拠に基づいておらず、町が資金調達を行います。

各事業手法の概要				
	公共直接施工方式	DBO方式	PFI方式	土地・建物賃貸借方式
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。	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。	公有地を民間に売却し、民間の建物を賃貸借契約により使用する方式です。
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	町	民間	民間

- PFI方式は要件やサービス水準を発注者が規定し、具体的な手法やプロセス等の詳細は民間企業の自由裁量に任せられる性能発注とすることにより、コスト削減が期待できますが、業者選定までの期間が長期化し、発注するまでの町への負担が増加します。
- 土地・建物賃貸借方式はPFI方式同様、性能発注することによりコストの削減が期待できますが、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は不安が残ります。

PFI手法について

庁舎におけるPFI方式の導入事例

- 地方公共団体によるPFI事業実施方針公表件数は660件ですが、うち庁舎単独施設の事業は5件（運営中4件、事業断念1件）と非常に少ない状況です。
- 現在庁舎においてPFI事業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。庁舎単独の場合と比較し、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。

沖縄県のPFI方式導入事例

- 本県においてPFI事業の実施方針が公表された事例は3件で、うち1件は事業解約、1件は平成29年1月に実施方針が公表され、契約前の段階でした。

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は、以下の2つがあります。

①市町村役場機能緊急保全事業

- 旧耐震基準（昭和56年以前の基準）で建設され、現行基準に沿った耐震改修が未実施の庁舎における建て替え費用等に適用されます。
- 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。
- 平成29年度から32年度までとされています。

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20億円とした場合、全額20億円が町の負担となります。



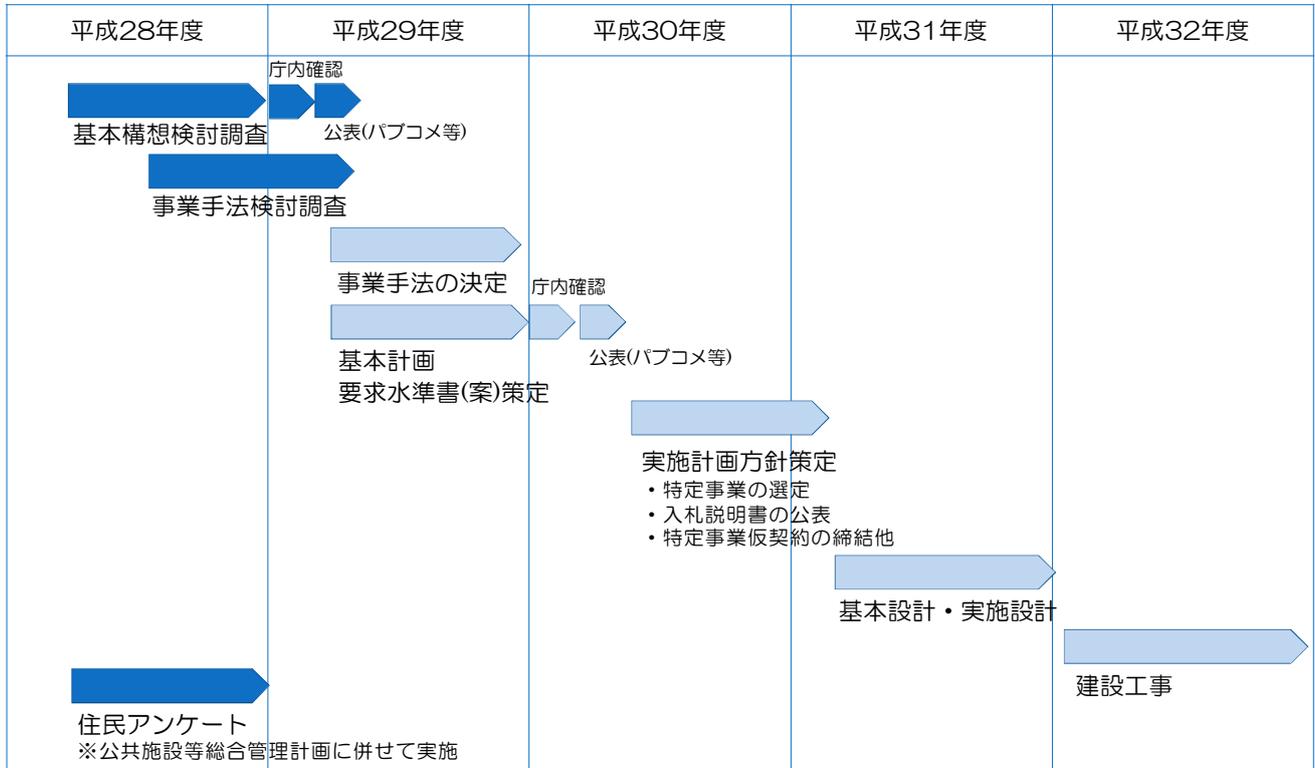
交付税に算入30%
18億円×30%=5.4億円
18億円×70%=12.6億円
実質町負担：14.6億円



実質町負担：20億円

第6章.今後の予定

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

地方債を活用する場合

