

石垣市新庁舎建設基本計画

平成 28 年 2 月

石垣市

目 次

1. 基本計画策定の経緯	1
2. 基本構想の概要とそれに基づく整備方針	3
現庁舎の概要	3
現庁舎の課題	3
新庁舎の基本的な考え方	4
3. 新庁舎の建設位置	10
新庁舎建設位置の検討	10
新庁舎建設位置の決定	14
4. 新庁舎建設の事業計画	16
事業手法の検討	16
事業手法の決定	19
〈参考資料〉	
・石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会設置要綱	1
・石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会名簿	4
・石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会設置要綱	5
・諮問	7
・答申	8
・住民投票開票結果	12
・新庁舎建設基本計画策定に係る経緯	14

1. 基本計画策定の経緯

建設から約 46 年が経過している本庁舎は、建物の老朽化、庁舎内の狭隘化やバリアフリー対応の限界などの課題を抱えています。特に、平成 23 年度に実施した耐力度調査においては耐力度不足のため、構造上危険な建物であると診断されており、早急な対応が求められています。

そこで、本庁舎と同程度の築年数であり、同様な課題を抱える教育委員会庁舎との統合を含め、新庁舎建設へと動き出しました。平成 23 年度にはワーキングチームを発足させ、平成 25 年度には公募市民とともにワークショップを開催、平成 26 年度には学識経験者、地元関係団体、公募市民等によって構成する石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会を設置し「石垣市新庁舎建設基本構想」（以下「基本構想」といいます。）を策定しました。基本構想においては、市民アンケートや関係団体ヒアリング、パブリックコメントでの市民意見をもとに、現庁舎の課題や新庁舎のあり方等の整理を行いました。

「石垣市新庁舎建設基本計画」（以下「本計画」といいます。）は、新庁舎建設位置を決定し、建設事業費の算出や事業手法、整備方針、具体的な機能の考え方等に対する、設計の基礎となるものです。本計画の策定においては、本市のまちづくりを考える上で非常に重要な施設である庁舎の建設位置を決定することから、慎重に議論を重ねてまいりました。

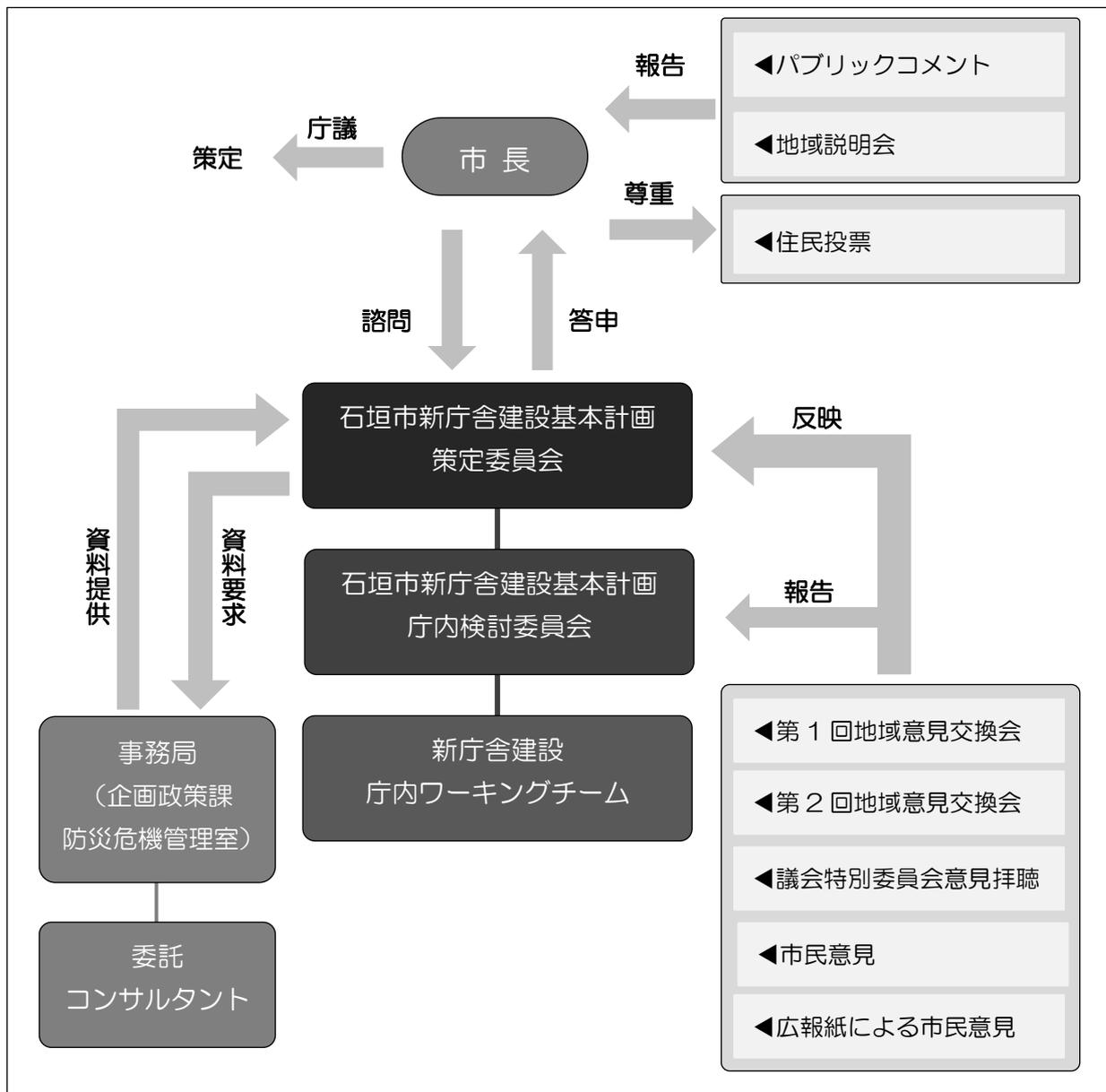
今後は、本計画を基に、より良い新庁舎の実現に向けて設計の工程へと進めてまいります。

新庁舎建設の流れ



本計画策定体制

本計画においては下図の体制のもと、策定しました。



2. 基本構想の概要とそれに基づく整備方針

本市において、市役所はまちづくりを考えるうえで非常に重要な施設であることから、建設位置については慎重な検討が必要となります。そのため、基本構想では、建設位置を検討する前段として現庁舎の課題や新庁舎のあり方等を整理しました。また、市民の利便性向上のため、本庁舎と同様の課題を抱える教育委員会庁舎の統合による複合化をすることとして基本構想を策定しています。

現庁舎の概要

■本庁舎



棟名称	建築年	構造	延床面積	敷地面積
中央部	S45年6月	RC造, 地上3階	2,848 m ²	約 10,373 m ² ※
北側	S56年7月	RC造, 地上3階	1,709 m ²	
南側	S63年3月	RC造, 地上4階	1,552 m ²	

※図面上計測値

■教育委員会庁舎



階数	建築年	構造	床面積	敷地面積
1階	S46年6月	RC造	315 m ²	約 987 m ² ※
2階	S52年1月	RC造	315 m ²	

※図面上計測値

現庁舎の課題

本庁舎は建設から約46年が経過しており、建物の老朽化や庁舎内の狭隘化、バリアフリー対応への限界など様々な課題があげられます。新庁舎ではこれらの課題を解決することが求められています。



老朽化



複雑な庁舎配置



狭隘化



バリアフリー
対応の限界

新庁舎の基本的な考え方

基本理念

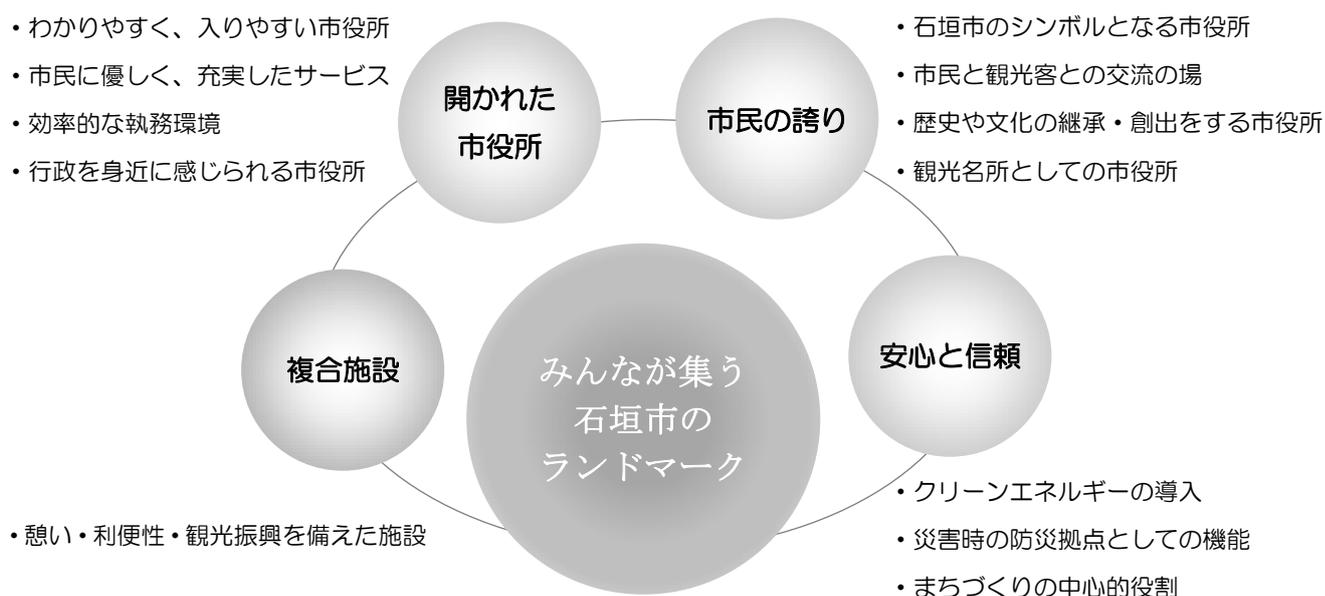
多様化・高度化する市民ニーズへの対応、災害時の安心・安全の確保、高齢者や外国人など誰もが利用しやすいバリアフリーでユニバーサルな施設整備、市民が集い交流を育むシンボルとしての機能などの新庁舎のあり方を踏まえ、基本理念を以下のように設定しました。

みんなが集う石垣市のランドマーク

新しく生まれ変わる石垣市の新庁舎は
市民生活をサポートする信頼・安心の市役所であるとともに
市民同士や観光客との交流を深めるユンタクの場になる
石垣らしい、あたたかい
「集える市役所」を目指します。

基本方針

基本理念を実現するため、「開かれた市役所」、「市民の誇り」、「安心と信頼」、「複合施設」の4つを方針として掲げています。



新庁舎の規模

総務省「地方債事業費算定基準」に基づき本庁舎と教育委員会庁舎の必要面積を算出しました。それに加え、新庁舎建設の基本理念・基本方針を実現するために必要な面積で、総務省の基準では補えない「その他必要な面積」を算出しました。それらを合計し、新庁舎に必要な延べ床面積を約 12,470 m²としました。

■新庁舎に必要な面積

地方債事業費算定基準面積	約 11,580 m ²
その他必要な面積	約 890 m ²
合計	約 12,470 m²

基本構想に基づく整備方針

基本構想で示した基本方針及び新庁舎に求められる機能を基に、新庁舎の空間構成などに関する基本的条件等を整理します。

1. 開かれた市役所

(1) わかりやすく、入りやすい市役所

① 分かりやすい動線設定と各課の配置

- 誰にもわかりやすく、入りやすい明るく開放的なエントランス空間を演出する。
- 市民が頻繁に利用する課は、便利の良いよう、庁舎入口からの動線に配慮する。
- 業務上関係の深い課は、効率の良いように隣接、又は近接の配置とする。
- 利用者にわかりやすい窓口の動線構造とする。

② 誰もがわかりやすいサイン整備

- 統一が感じられるデザインにする。
- サインに使用する文字は誰もが見やすいようにユニバーサルフォントの活用を検討するなど工夫する。
- ピクトグラム（案内要図記号）を併せて表記する。
- 利用者の目的別案内表示を検討する。（「戸籍のこと」「国保のこと」など）
- 目的地の方向が一目でわかる、足元誘導サインの設置を検討する。

③ 駐車場の確保と周辺からのアクセス

- 駐車場は基本構想では 300 台と試算しているが、石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会からの答申による十分な駐車スペース確保の要請ならびに市民からの駐車スペース確保への多くの要望があることから可能な限り多くの駐車スペースを確保する。また、市職員の通勤に際しては、駐車場需要に対して周辺での供給の見通しが現時点ではないことから、空港跡地周辺に駐車場が不規則に分散化されることによるまちづくりへ

の影響を避けるため職員用駐車場を十分に確保する。その際は受益者負担の観点から有料駐車場とする。

- 庁舎入口付近に優先駐車スペースを配置する。
- 歩者分離により歩行者の安全を確保する。
- 緑化により、潤いのある駐車場空間を創出する。

(2) 市民にやさしく、充実したサービス

①きめ細やかなユニバーサルデザインの導入

- カラーユニバーサルデザインに配慮した色彩計画とする。
- 安全で広々とした通路を確保する。
- 車いすや体の不自由な方にも移動しやすいよう、段差や勾配の少ないフロア設計に考慮する。
- 窓口番号表示モニターの設置や音声案内等を検討し、視覚・聴覚障がい者への配慮に努める。
- 視覚障がい者のための点字ブロック設置は、高齢者や車いすにも配慮して安心・安全な移動空間になるよう努める。
- 誰もが利用しやすいよう、窓口や記入台にローカウンターの設置を検討する。

②利便性の高い総合案内機能や窓口機能

- 総合案内やフロアアドバイザー、記入補助員など導入の可能性を検討する。

③市民ニーズへの対応

- 子ども連れでも利用しやすいよう、キッズスペースを設置する。
- 車いす対応、ベビーベット、オストメイト対応の多機能トイレは、種類や個数など適正に配置する。
- 授乳室やおむつ替えができる室など、落ち着いて行えるスペースを確保する。
- 窓口には間仕切り等を設置しプライバシー保護に努めるとともに、より落ち着いて相談のできる相談室の設置についても検討する。

(3) 効率的な執務環境

①多様化する行政サービスへの対応

- 執務スペースは、各課の繁忙期や将来の組織改正など、様々な変化に対応できるようフレキシブルな構造とする。
- 執務スペースは、レイアウトの変更等に柔軟に対応できるよう OA フロア（二重床）とすることが望ましい。
- 会議室は、移動可能な間仕切りを設置するなど自由度の高い設計にする。

(4) 行政を身近に感じられる市役所

①情報技術を活かした市役所

○サーバールームの確保や、外部サーバーとの連携により情報管理を徹底する。

②開かれた議場

○誰もが気軽に傍聴できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した傍聴席とする。

○スムーズな議会運営のためのスクリーンやスピーカーの設置を検討する。

(5) 市民同士の交流・情報交換の場

①市民活動・交流の場

○市民が利用できる会議室の設置を検討する。

○庁内で利用できる公衆無線 LAN (Free Wi-Fi) の導入を検討する。

②行政情報の提供・発信

○インターネットを活用した市政情報提供サービススペース設置の検討をする。

2.市民の誇り

(1) 石垣市のシンボルとなる市役所

①石垣らしいデザイン

○「集える市役所」として、本市のシンボルとなり得る庁舎とする。

○石垣市風景計画に則り、風景に調和し、色彩等に配慮したデザインに努める。

②地場産材を活用した庁舎

○島材、琉球石灰岩、赤瓦など石垣らしい雰囲気を醸し出せるような地場産材を活用していく。

③石垣らしい緑化空間

○在来樹木を植樹し、石垣らしい緑化空間を演出する。(ヤエヤマヤシ、サキシマツツジ、ヤエヤマコクタンなど)

(2) 市民と観光客との交流の場

①市民と観光客の交流スペース

○駐車スペースは、イベント時には柔軟な活用が可能となる工夫をする。

○オープンスペースを設け、いつでも誰でも気軽に交流できるユンタクの場を確保する。

②特産品の紹介や観光案内機能

○初めて訪れる人にもわかりやすいよう、観光案内や情報提供スペースの配置に考慮する。

(3) 歴史や文化の継承・創出をする市役所

①歴史・文化に触れる機会の創出

○オープンスペース等を活用し、本市の歴史や文化に触れる機会を創出する。

(4) 観光名所としての市役所

① 地場産業や特産品等本市の魅力の発信

○本市の特産品等を紹介・販売し、魅力が発信できる場の創出を検討する。

3. 安心と信頼

(1) クリーンエネルギーの導入

① 再生可能エネルギーの活用

○太陽光発電、雨水利用等により、エコアイランドに資する環境にやさしい庁舎とする。

② 環境共生型庁舎

○LED 照明の導入を検討し、省エネや環境に配慮した庁舎とする。

○自然光を有効に取り入れ、ゆるやかに外部と内部をつなぐ空間を演出する。

○日射遮断に考慮し、人にも環境にもやさしい庁舎とする。

(2) 災害時の防災拠点としての機能

① 災害に強い安全な庁舎

○液状化対策や免震構造等の導入を検討する。

○電力など災害時のライフラインの確保ができる仕組みを検討する。

② 災害対策本部としての機能

○災害時の指揮命令機能を確保する。

○機能を堅持するため、災害時の電源確保に努める。

○災害時には、県立八重山病院、消防署と連携しやすい庁舎配置とする。

③ 備蓄機能等

○市本部職員が最大限活動できるよう、少なくとも 3 日分の水、食料等を確保する。

○継続した電力供給を行えるよう、少なくとも 3 日分の燃料を確保する。

(3) まちづくりの中心的役割

① 都市構造への配慮

○県道石垣空港線などの幹線道路への接道により、市全域からの利便性を確保する。

② 周辺市街地との連携

○既に移転が決定している県立八重山病院や消防署と共に、新たな市街地の形成に寄与する。

4. 複合施設

(1) 憩い・利便性・観光振興を備えた施設

① 憩いの空間

○石垣らしい緑化空間や食堂などの飲食スペース等によるゆっくりとくつろげるオープ

ンスペースなどにより来庁者が憩える空間づくりに努める。

②利便性の高い多機能型施設

- 教育委員会庁舎との統合により利便性を向上させる。
- ATMの充実や金融窓口、コンビニエンスストア等の販売店舗などの設置により利便性を確保する。

③観光振興に資する機能

- オープンスペースを活用し、文化・芸能発信の場などを創出する。
- 観光案内・情報の充実や、特産品展示・販売スペースの設置を検討し、観光客にとっても利用価値のある庁舎とする。

3. 新庁舎の建設位置

新庁舎建設位置の検討

新庁舎の建設位置については、市民意見や石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会（以下「基本計画策定委員会」といいます。）、石垣市議会における石垣市新庁舎建設に関する調査特別委員会（以下「市議会特別委員会」といいます。）からの意見等を踏まえ、利便性、安全・防災性、まちづくり、事業の効率性、経済性など様々な項目において比較し多角的な検討を行いました。また、基本構想に記述した通り、地方自治法に則り、検討しました。

地方自治法第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

第2項 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

公有地における候補地の検討

財政負担を考慮し、公有地を最優先に候補地の検討を行いました。

【公有地抽出の流れ】

①石垣島内全ての国公有地を抽出

国有地（4,667筆）、県有地、（9,150筆）市有地（21,661筆）、計35,478筆を抽出。

②バスターミナルを中心に半径5kmのエリアを設定

地方自治法第4条第2項に則り、他の官公署や商業施設などの市街地を走る“まちなかじゅんかんバス”を基準に、市民にとって便利なエリアを設定。

③面積要件で絞る

新庁舎建設に最低限必要な面積未満の土地を除外。

④既存施設の有無を確認

築年数が浅い公共施設、学校、都市公園、文化財、漁港、公営住宅など、以上に該当する施設が立地しているものを除外。

⑤形状が悪すぎる土地の除外

極端に細長い土地や、崖など形状が悪すぎる土地を除外。

⑥現場確認

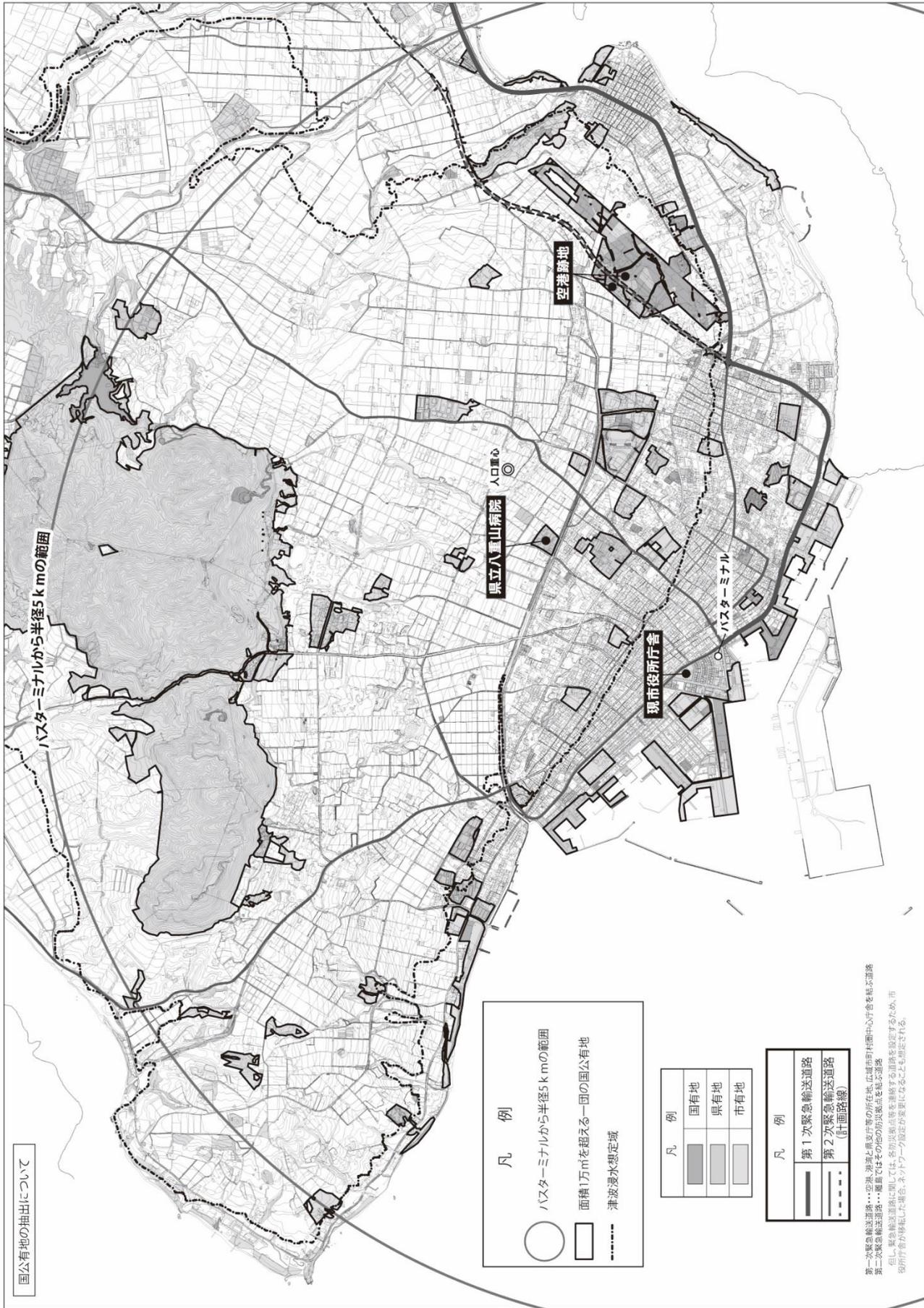
実際の地形などを確認。

⑦意見照会

庁内関係各課や、土地の所有・利用者への照会をかけ、該当地の利活用における意向を確認し、今後も利活用する予定がある土地を除外。



3ヶ所の候補地が決定【①現地 ②空港跡地 ③現八重山病院】



国公有地の抽出について

凡 例

- バスターミナルから半径5 kmの範囲
- 面積1万㎡を超える一団の国公有地
- 津波浸水想定域

凡 例

■	国有地
■	県有地
■	市有地

凡 例

—	第1次緊急輸送道路
---	第2次緊急輸送道路
---	(計画路線)

第一次緊急輸送道路・・・空港、浜浜と県庁等の所在地、広瀬市町村圏中心市街地を結ぶ道路
 第二次緊急輸送道路・・・圏域ではその他の拠点等を結ぶ道路
 但し、緊急輸送道路に関しては、各防災拠点等を連絡する道路を決定するため、市
 役所庁舎が移転した場合、ネットワーク設定が変更になることを想定される。

民有地における候補地の検討

幅広い検討のため、民有地についても抽出作業・検討を行いました。

【民有地抽出の条件】

- ・バスターミナルを中心に半径 5km 以内

地方自治法第 4 条第 2 項に則り、他の官公署や商業施設などの市街地を走る“まちなかじゅんかんバス”を基準に、市民にとって便利なエリアを設定。

- ・都市幹線道路に面している。

利便性確保のため、本市の都市計画で定められている都市幹線道路（未整備のアクセス道路も含む。）に接している土地を抽出。

- ・津波浸水想定区域外

津波浸水想定区域内に該当する土地を除外。

- ・必要面積

移転建て替えの条件として必要な面積未満の土地を除外。また、既存の建物が立地している場合や道路などで隔てられており一団とならない土地を除外。

- ・特定の目的で既に使用されていない。

特定の目的で既に使用されている土地の用途を庁舎建設のために変更させることは現実的ではないため除外。

以上の過程で、最終的に条件を満たす土地は 1 件でしたが、当該箇所は農用地区域※に該当していました。

※農用地区域とは、農振法に基づき、農業振興地域内において今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市町村が定める区域です。

農用地に庁舎を建設する場合、農業以外の目的で土地を利用する為、農地転用許可を受けなければなりません。しかし、農用地の中でも“農用地区域”に該当している場合は農地法による転用許可を受ける前に、農用地区域から除外する必要があります。農用地区域から除外するには、農用地区域除外の条件を全て満たさなければなりません。

平成 22 年の改正により許可基準が厳格化され、農地を転用して庁舎を建設しようとする場合、農地以外の適当な土地が無いということが条件となったため、残りの 1 件についても候補として適当ではないと判断されました。



適当な民有地の候補無し

候補地の比較

比較項目		現地	空港跡地	現八重山病院
敷地面積		11,128 m ²	約 478,000 m ²	約 24,400 m ²
必要	延床面積	12,470 m ²		
	敷地面積	11,128 m ²	21,294 m ²	
階数		中高層 (試算において6階を想定)	低層 (試算において2階を想定)	低層 (試算において2階を想定)
駐車場		300台		
人口重心※1からの距離		約 2.0 km	約 1.7 km	約 0.6 km
バスターミナルからの距離		約 0.3 km	約 3.9 km (石垣空港線整備後)	約 2.1 km
海拔		約 2.5m	約 26m	約 16m
津波浸水深予想 (沖縄県想定)		2m以上 5m未満	津波浸水想定なし	津波浸水想定なし
地震時の液状化の可能性		高い	低い	低い
下水道整備の見通し		整備済み	要 15～16年 (合併浄化槽での対応可)	要 5～10年 (合併浄化槽での対応可)
概算事業費 (基本構想時)		約 67 億円※2	約 64 億円 (土地代で変動ありうる)	約 64 億円 (土地代で変動ありうる)
緊急防災 ・減災事業※3		活用不可 市負担額：約 67 億円	活用可 市負担額：約 39 億円	活用可 市負担額：約 39 億円
中心市街地活性化		継続的な発展が見込まれる。	現庁舎跡地の活用等含め今後検討を要する。	現庁舎跡地の活用等含め今後検討を要する。
その他留意事項		地震・津波等の災害の影響を受ける可能性がある。※4	周辺地域のまちづくり等について今後検討を要する。	周辺地域(農地)との整合性等について今後検討を要する。
新庁舎の開庁年度 (予定)		平成 30 年度～31 年度		

※1 人口重心とは、人口1人1人が同じ重さを持つと仮定して、その地域内の人口が、全体として平衡を保つことのできる点。

※2 庁舎の防災対策費や、仮庁舎のための費用を含む。

※3 東日本大震災の教訓を踏まえ、津波対策の観点から、津波浸水想定区域から津波浸水想定区域外へ市庁舎を移転する場合に、国からの財政支援がある(平成28年度までの申請が必要)。

※4 別途周辺インフラの液状化対策についての検討が必要。

新庁舎建設位置の決定

新庁舎の建設位置については、平成 26 年 10 月に石垣市長から本計画原案作成の諮問を受けた基本計画策定委員会において検討が進められ、明和・大津波や東日本大震災からの教訓や、市民意見などを踏まえつつ、防災、財政、まちづくり、利便性など様々な観点から 1 年以上にわたり議論が行われました。

その結果、基本計画策定委員会としての結論は、各委員による投票によって「現地」と決定され、平成 27 年 12 月に答申が行われました。(経緯の詳細については参考資料の答申を参照)

他方、平成 27 年 12 月の石垣市議会において、議員提案による「石垣市新庁舎の建設位置に関する住民投票条例」(以下「住民投票条例」といいます。)が可決され、「(1) 現庁舎敷地での建設に賛成」と「(2) 旧空港跡地での建設に賛成」の 2 つの選択肢に対して投票されることになり、平成 28 年 2 月 7 日に住民投票が実施されました。

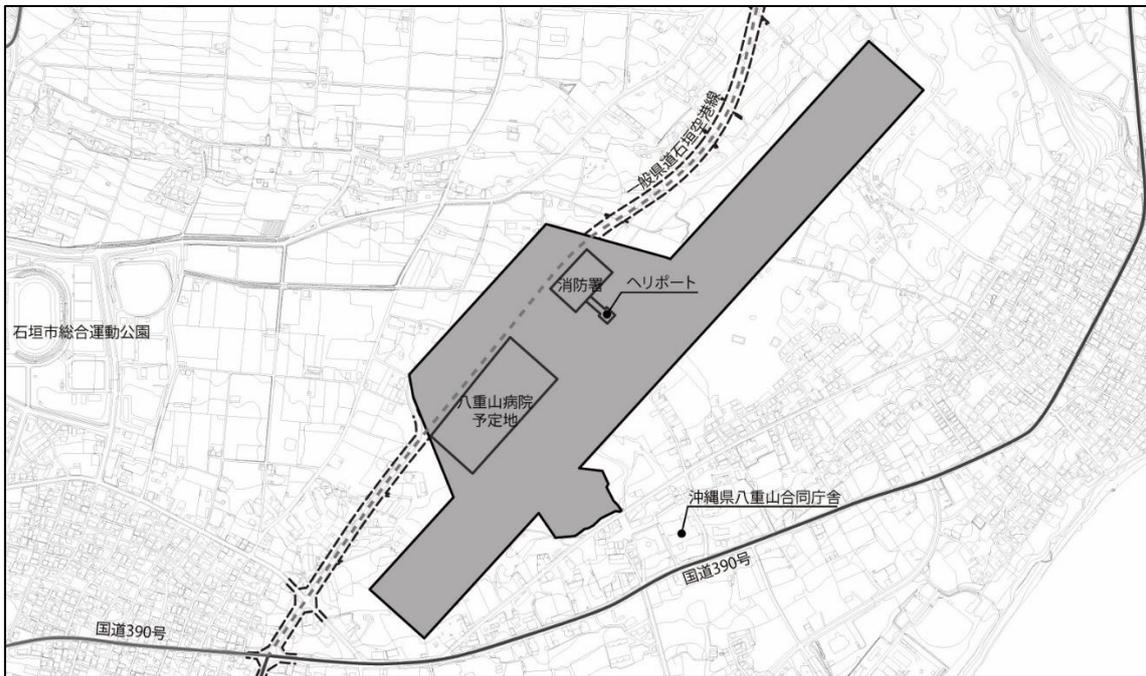
その結果、以下となりました。

投票率	39.05%
(1) 現庁舎敷地での建設に賛成	2,655 票
(2) 旧空港跡地での建設に賛成	11,895 票

この住民投票の結果を尊重すると同時に、基本計画策定委員会や市民意見における地震・津波などの被災リスクへの対応や、緊急防災・減災事業の活用による財政負担の軽減などに関する議論も考慮し、新庁舎の建設位置は「旧空港跡地」とします。

新庁舎を旧空港跡地に建設することに伴い取り組むべき課題への対応に当たっては、基本計画策定委員会における議論の成果を諸施策の企画・運営に活かしてまいります。具体的には、現庁舎の跡地利用については、美崎町の再開発に向けた取組とも連携し、中心市街地の空洞化による衰退を招くことなく、継続的な発展を実現するための方策を検討し、更なる中心市街地の活性化を目指してまいります。また、安心・安全な中心市街地発展のためには、現庁舎の跡地を含めその周辺における被災リスクに対応していくことが重要であり、液状化対策を含めたインフラ整備等のハード面の対策や、災害発生時の BCP (業務継続計画) 及び初期対応マニュアルなどの策定や、その訓練の実施などソフト面の対策など、地域の防災力を高めるための取組について検討を進めていきます。

建設位置の敷地条件等



	空港跡地
位置	具体的な建設位置については、国・県等との調整が必要となる。
土地所有状況	国・県・市・民間
面積	約 478,000 m ² (空港跡地全体)
土地利用規制状況	農振白地地域
建物形態規制 (建ぺい率/容積率)	50/100
接面道路	県道石垣空港線 (整備中 都市幹線道路)

4. 新庁舎建設の事業計画

事業手法の検討

新庁舎建設の事業手法として考えられる「従来方式」「PFI方式」「リース方式」の3方式について検討を行いました。

事業手法について

従来方式

市が、施設の設計、建設及び維持管理・運営の各業務をそれぞれ委託・請負契約として別々の民間事業者が発注する。

PFI方式

市が施設の性能を定め、選定されたPFI事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理・運営を一括受託する。

リース方式

民間事業者が資金調達、設計、建設を行った施設を市に長期リースし、投下資金回収後、市に施設所有権を移転する。

事業手法のメリット・デメリット

事業方式		従来方式	PFI方式	リース方式
業者 選定	設計業者	設計競技、プロポーザル方式など	総合評価一般競争入札によりPFI事業者を選定	性能発注（市が基本的な性能要件を提示）
	施工業者	入札・総合評価方式など		入札・総合評価方式など
	維持管理・運営業者	入札・総合評価方式など		
支出の平準化		建設段階において、一時的に多額の資金需要が発生する。	年度ごとの予算の平準化が可能	年度ごとの予算の平準化が可能
事業のスピード		組織として蓄積されたノウハウと十分な執行体制により安定的なスピードで対応できる。	比較的遅い（実施方針策定やPFI導入可能性調査等の時間を要する）	比較的早い（手続きの効率化、契約手法の柔軟性）
地元企業の参入		容易 （分離分割発注により参入しやすい）	限定される。	限定される。
コスト削減の可能性		競争入札ならびに従来の行政努力におけるコスト削減が見込める。	PFI事業者が設計、施工、維持管理・運営を行うことによるコストの削減が見込める。	民間ベースによる効率設計・施工により建設コストの削減が見込める。
課題		なし	導入前に計画策定、弁護士へのアドバイザー費用などにより長時間と多額の費用がかかる。庁舎の場合、PFI事業者が収益事業として期待できるサービス業務の範囲が少ない。	ライフサイクルコストとしては割高になる。

移転建て替えにおけるコストに関する比較

基本構想における概算事業費をもとに事業手法別のコストを試算しました。

	従来方式	PFI方式	リース方式
イニシャルコスト	※1) 6,009,817 千円	※2) 46,000 千円	- 千円
ランニングコスト ※3)	901,473 千円	- 千円	790,652 千円
消費税等	477,949 千円	3,680 千円	63,252 千円
返済費用	※4) 586,684 千円	※5) 11,278,867 千円	※6) 8,526,466 千円
合計	7,975,923 千円	11,278,547 千円	9,380,370 千円
地方交付税措置	2,551,444 千円	2,447,652 千円	0 千円
市負担額	5,424,479 千円	8,830,895 千円	9,380,370 千円

※1 調査・設計・工事・解体・移転費用

※2 可能性調査費用

※3 光熱水費・庁舎修繕費、起債償還期間である30年で試算

※4 金利：1.69%

※5 設計費、建設費、維持管理費も含んだ費用と金利…起債分：1.69%、民間分：4%

※6 設計費、建設費も含んだ費用と金利…リース：3%

移転建て替えにおけるスケジュールに関する比較

本計画策定以降、各事業手法におけるスケジュールの比較は以下の通りです。

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
従来方式	基本計画	設計 用地取得	建設工事		開庁			
PFI方式	基本計画	実施方針策定 ・PFI可能性調査 ・PFI事業契約 用地取得		PFI事業実施（設計、施工）			開庁	
リース方式	基本計画	リース会社（設計、施工） 用地取得			開庁			

※全ての作業（用地・予算確保も含む）において滞りなく進んだ場合

事業手法の決定

事業手法の選定に際して必要な視点

事業手法の選定に際しては、以下の4つの視点を考慮することとしました。

- ・可能な限りのコスト縮減
- ・スケジュール
- ・地元業者の参入
- ・確実な執行体制

コストについては従来方式が最もコストの縮減が見込めること、スケジュールにおいてはPFI方式が従来方式とリース方式に比べ開庁まで2年多く要すること、地元業者の参入については従来方式が分離分割発注により参入がしやすいこと、執行体制については従来方式が蓄積されたノウハウを活かせることなどから、これら4つの視点を総合的に検討した結果、事業手法は従来方式とすることに決定しました。



結論：従来方式 とする。

〈参考資料〉

- ・ 石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会設置要綱 …………… 1
- ・ 石垣市新庁舎建設基本計画策定委員名簿 …………… 4
- ・ 石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会設置要綱 …… 5
- ・ 諮問 …………… 7
- ・ 答申 …………… 8
- ・ 住民投票開票結果 …………… 12
- ・ 新庁舎建設基本計画策定に係る経緯 …………… 14

石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会設置要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、石垣市新庁舎の建設に向けて策定した石垣市新庁舎建設基本構想の内容をさらに検討し進めるため、石垣市新庁舎建設基本計画（以下「基本計画」という。）策定を目的に、石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じて、基本計画に関し、次の各号に掲げる事項を審議し、その結果を市長に答申するものとする。

- (1) 基本計画策定に関すること。
- (2) 基本計画策定に係る資料の収集及び調査に関すること。
- (3) その他、基本計画策定に必要なこと。

(組織)

第3条 委員会は、委員15人程度で構成する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、市長が委嘱及び任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地元関係団体
- (3) 行政関係者
- (4) 市民3人程度
- (5) その他、市長が適当と認める者

3 前項第4号の委員は、公募によるものとし、募集要領は、市長が別に定める。

4 委員は、委嘱の根拠となった公職又は団体等の職を離れたときは、委員の職を失うものとし、新たに公職又は団体等の職に就いた者が委員となる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に、委員長及び副委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

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、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(報酬及び費用弁償)

第5条 委員の報酬及び費用弁償については、石垣市の基準に準じて支払うものとする。

(任期)

第6条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から基本計画策定の日までとする。

(オブザーバー)

第7条 委員会は、基本計画の策定にあたり助言を聴取するため、オブザーバーを置くことができる。

2 オブザーバーは、市長が委嘱し、その任期及び報酬、費用弁償は委員の例による。

(会議)

第8条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員（第4項の規定により代理出席した者を含む。）の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員長は、委員が欠席の場合、当該委員の代理者の出席を認めることができる。

(作業部会)

第9条 委員会は、第2条に掲げる事項について、必要に応じて作業部会を設置し、調査・検討させ、その結果を委員会に報告させることができる。

2 その他、必要な事項は市長が定めるものとする。

(庁内検討委員会)

第10条 委員会に石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会（以下「庁内検討委員会」という。）を置き、第2条に規定する所掌事務について検討をさせ、その結果を委員会に報告させる。

2 庁内検討委員会の組織は、別に定める。

(関係機関等の協力)

第11条 委員長は、会議における審議の参考のため、必要と認める場合には、会議に関係機関等の出席を求め、その説明又は意見を聴き、資料提出等の協力を求めることができる。

(守秘義務)

第12条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後もまた同様とする。

(事務局)

第13条 委員会の事務局は、企画部企画政策課及び総務部防災危機管理室とする。

(委任)

第14条 この要綱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

この要綱は、平成26年5月30日から施行し、基本計画が策定された日をもって、その効力を失う。

石垣市新庁舎建設基本計画策定委員名簿

No.	所 属	役 職	氏 名	備 考
1	国立大学法人琉球大学工学部	准教授	神谷 大介	まちづくり及び 防災の学識
2	石垣市商工会	会長	我喜屋 隆	
3	石垣市観光交流協会	会長	高嶺 良晴	
4	JA おきなわ八重山支店	本部長	照屋 武美 (又吉 健夫)	(第3回まで)
5	八重山漁業協同組合	組合長	上原 亀一	
6	八重山建設産業団体連合会	会長	黒嶋 克史	
7	八重山経済人会議	代表幹事	大浜 一郎	
8	石垣市婦人連合会	会長	宮良 和美 (金城 綾子)	(第3回まで)
9	八重山青年会議所	理事長	前里 喬史 (我喜屋 伸将)	(第2回まで)
10	石垣市青年団協議会	会長	宮城 光平 (宮良 美香)	(第3回まで)
11	石垣市自治公民館連絡協議会	会長	川平 永光 (入嵩西 正治)	(第3回まで)
12	美崎町自治公民館	代表	宮平 康弘	
13	やいま大通り会	会長	大城 文博	
14	石垣市中央商店街振興組合	代表	西村 亮一	
15	公募市民	—	新城 純	
16	公募市民	—	砂川 佳之	
17	公募市民	—	黒島 栄作	
18	石垣市	副市長	漢那 政弘	
19	石垣市	企画部長	須藤 圭亮 (當間 政光) (嘉数 博仁)	(第5回まで) (第3回まで)
20	(独) 建築研究所	構造研究 グループ長	福山 洋	技術的専門分野 ※オブザーバー

石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 石垣市新庁舎建設基本計画（以下「基本計画」という。）を策定する目的で設置された石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会（以下「策定委員会」という。）における検討内容について、庁内において検討することを目的に、石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査し、検討する。

- (1) 基本計画策定に関すること。
- (2) 策定委員会での検討事項に関すること。
- (3) その他必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員で構成する。

- 2 委員長は、副市長を、副委員長は、企画部長をもって充てる。
- 3 委員会の委員は、別表1に掲げる者をもって充てる。
- 4 委員は、委員の根拠となった職を離れたときは、委員の職を失うものとし、新たに委員の根拠となる職に就いた者が委員となる。

(任期)

第4条 委員の任期は、基本計画策定の日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

- 2 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 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

- 2 会議は、委員（第4項の規定により代理出席した者を含む。）の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 委員長は、委員が欠席の場合、当該委員の代理者の出席を認めることができる。

(ワーキングチーム)

第7条 委員会は、第2条に掲げる必要な事項について、新庁舎建設庁内ワーキングチーム設置要綱（平成24年石垣市告示第17-1号）において設置された新庁舎建設庁内ワーキングチームに調査・検討させ、委員会に報告させることができる。

(職員の協力)

第8条 委員長は、会議における審議の参考に供するため、必要と認める場合には、会議に関係職員の出席を求め、その説明又は意見を聴き、資料の提出を求めることがで

きる。

(事務局)

第9条 委員会の事務局は、企画部企画政策課及び総務部防災危機管理室とする。

(委任)

第10条 この要綱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

この要綱は、平成26年5月30日から施行し、基本計画が策定された日をもって、その効力を失う。

別表1 (第3条関係)

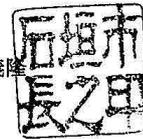
委員長	副市長
副委員長	企画部長
委員	総務部長
委員	市民保健部長
委員	福祉部長
委員	農林水産部長
委員	建設部長
委員	水道部長
委員	教育部長
委員	消防長
委員	総務部総務課長
委員	財政課長
委員	契約管財課長
委員	商工振興課長
委員	福祉総務課長
委員	都市建設課長

天

石企企第 664 号
平成 26 年 10 月 23 日

石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
委員長 神谷 大介 様

石垣市長 中山 義隆



石垣市新庁舎建設基本計画について（諮問）

石垣市役所本庁舎は、昭和 45 年に竣工してから、築 40 年余りが経過し、老朽化等の課題を抱えております。この課題解消に向けて、昨年度に基本構想を策定いたしました。今年度は、策定された基本構想を踏まえ、建設位置や事業手法等を検討するため、基本計画の策定を進めてまいります。

つきましては、石垣市役所新庁舎建設のため、下記事項について諮問いたします。

記

石垣市新庁舎建設基本計画（原案）

平成27年12月24日

石垣市長 中山 義隆 様

石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
委員長 神谷 大介

石垣市新庁舎建設基本計画（原案）について（答申）

石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会（以下「策定委員会」という。）は、平成26年10月23日に貴殿より石垣市新庁舎建設基本計画（以下「基本計画」という。）の原案作成の諮問を受け、同日開催の第1回策定委員会から1年以上にわたり、計8回の策定委員会において議論を重ねてまいりました。

その間、地域意見交換会や広報紙などによる市民意見の聴取をはじめ、石垣市議会における石垣市新庁舎建設に関する調査特別委員会からの意見聴取など幅広い意見の聴取に努めるとともに、策定委員会資料の全面公開など積極的な情報公開にも努めてまいりました。

その結果、策定委員会として基本計画に盛り込む新庁舎の建設位置及びその事業手法等についてとりまとめることができましたので、本日ここに答申致します。

なお、策定委員会において、最も議論に時間を要した新庁舎の建設位置につきましては、可能な限り全会一致での決定に努めましたが、最終的に各委員による投票によって決定し、その結果、「現地」となりました。しかしながら、「空港跡地」を推す意見も数多くあったことも事実であります。

建設位置を「現地」とすることに伴い、取り組むべき課題について意見を付帯します。

今後は、以下の付帯意見に留意し、石垣市新庁舎の建設に取り組んでいただきますようお願い申し上げます。

建設位置について

新庁舎の建設位置については、策定委員会の第1回を平成26年10月23日に開催し、議論を開始しました。

第1回においては、地震・津波・液状化に対する技術的対策について学びました。

その後、市民意見を把握するため、事務局には地域意見交換会の実施や、市民意見を常に提出できる意見箱の設置をしてもらい、市民意見を把握した上で、第2回を開催し、明和大津波、東日本大震災を学びつつ、まちづくり、将来人口の観点から議論しました。

第3回においては、引き続き東日本大震災など防災について学び、現庁舎の周辺地域への経済評価などを踏まえ議論しました。また、団体を代表して委嘱されている委員は各所属団体内の意見聴取・集約をすることとなりました。

第4回においては、「緊急防災・減災事業」の活用可能性の議論を経て、3箇所（現地・空港跡地・現八重山病院）が建設位置の候補地として決定されました。

この決定を受けて、各候補地に対する市民意見を議論に反映させるため、再び地域意見交換会を事務局に実施してもらいました。

第5回の開会前には、石垣市議会における石垣市新庁舎建設に関する調査特別委員会からの意見を拝聴し、策定委員会においては、分庁舎方式等の庁舎の在り方並びに事業手法について議論をしました。

第6回においては、候補地として民有地の可能性を検討しました。また、第1回の開催から概ね1年間にわたり議論を積み重ねてきたことから、今後の進め方について改めて議論を行った結果、平成28年度までの申請という時限的制約がある「緊急防災・減災事業」の活用可否を判断できる平成27年内に策定委員会としての意思決定をする必要があるという結論に至り、第7回において、候補地を1箇所に絞ることが決定されました。絞り方として、可能な限り全会一致を目指すのが、それが困難な場合は各委員による投票で行うことが決定されました。同時に、第7回において建設位置を決定するにあたり、改めて市民意見の内容・種類を把握するため、全戸配布である「広報いしがき」を活用して意見募集を行うことを決定しました。

第7回においては、「広報いしがき」で募った市民意見について全て報告を受け、可能な限り全会一致を目指し議論しました。しかしながら全会一致は困難であったことから、各委員による投票で決定することとなりました。

その結果、今まで積み重ねた議論と市民意見等も踏まえて、防災、財政、まちづくり、利便性などの様々な観点から総合的に判断し、「現地」ということになりました。

事業手法について

新庁舎建設の事業手法として考えられる方式としては、「従来方式」「PFI方式」「リース方式」の3方式があることから、これらについて検討を行いました。

従来方式は、市が、施設の設計、建設及び維持管理・運営の各業務をそれぞれ委託・請負契約として別々の民間事業者が発注するものとなります。

PFI方式は、市が施設の性能を定め、選定されたPFI事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理・運営を一括受託するものとなります。

リース方式は、民間事業者が資金調達、設計、建設を行った施設を市に長期リースし、投下資金回収後、市に施設所有権を移転するものとなります。

事業手法の決定に当たっては、これら3方式のメリット、デメリットを整理し、可能な限りのコストの縮減、スケジュール、地元業者の参入、確実な執行体制という4つの視点から検討しました。

可能な限りのコストの縮減の視点に関しては、最終的な市負担額を見た時に、従来方式とPFI方式を比較した場合、従来方式が約28億円縮減され、従来方式とリース方式を比較した場合、従来方式が約9億円縮減されることから、従来方式が最もコストが縮減される方式となります。

スケジュールの視点に関しては、PFI方式は可能性調査等に要する時間から、従来方式、リース方式と比較して、開庁が約2年遅れることとなります。

地元業者の参入の視点に関しては、従来方式は分離分割発注により地元業者が参入しやすく地元経済に貢献できますが、PFI方式、リース方式は一括発注であり、また、経験の有無など地元業者の参入は限定的であります。

確実な執行体制の視点に関しては、従来方式の場合であれば、蓄積されたノウハウがあるため、次の作業段階に迅速かつ円滑に移行できます。

以上の4つの視点に基づき、総合的に検討した結果、事業手法については、従来方式が適当であるとの結論に至りました。

付帯意見

- 1 市民の生命・財産を守るという責務を全うするため、以下のとおり、新庁舎が現地に建設されることにより生じる可能性がある災害リスクの低減化に取り組むとともに、石垣市における地域防災計画や国・沖縄県が進めている防災に関する諸計画等に基づき、官民連携の下、地域の防災力を高めるための取組を継続的に実施すべきである。
 - (1) 新庁舎の建設に当たっては、沖縄県地震被害想定、津波被害想定、高潮被害想定を踏まえ、地盤条件や庁舎建物の構造については、十分な耐力を有し、一時避難場所としても活用できる構造にし、周辺の社会基盤整備に当たっては、液状化等により庁舎が孤立しない対策を検討すること。
 - (2) 被災時において、市役所職員・来庁者等が安全に避難できる体制を整えられるようBCP（業務継続計画）や初動対応マニュアルを策定し、その訓練に努めるとともに、救命・捜索、外部応援依頼等の初動対応を迅速に行うことができるようバックアップ体制を構築すること。
 - (3) 市民及び事業者は、被災時においては自分自身はもちろんのこと、観光客などの来訪者等が安全かつ迅速に避難対応がとれるよう、平時から自主防災の取組を行うとともに、市はこの取組を支援すること。
- 2 市役所は多くの市民等が来訪する場所であり、利便性の確保は必須であることから、十分な駐車スペースを確保すること。
- 3 新庁舎建設にかかる今後の過程においても、これまでと同様に市民等との対話・協働を重視し、開かれた形での事業遂行に努めること。

以上



石垣市告示第19号

平成28年2月7日執行の石垣市新庁舎の建設位置に関する住民投票の開票結果について、石垣市新庁舎の建設位置に関する住民投票条例第15条の規定に基づき、別紙のとおり告示する。

平成28年2月8日

石垣市長 中山 義



開票結果報告書

1 投票内訳

投票者数 A(B+E+F)	投票総数 B(C+D)	有効投票 C	無効投票 D	不受理 E	持ち帰りその他 F	備考
14,700	14,700	14,550	150	0	0	

2 選択肢別得票数

得票数	選択肢
2,655	現庁舎敷地での建設に賛成
11,895	旧空港跡地での建設に賛成

新庁舎建設基本計画策定に係る経緯

日 程	経 緯
平成 26 年 10 月 23 日	第 1 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 26 年 10 月 27 日	第 1 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 26 年 11 月 4 日～11 月 11 日	地域意見交換会
平成 26 年 11 月 17 日	第 2 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 26 年 11 月 21 日	第 2 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 27 年 1 月 20 日	第 3 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 27 年 1 月 30 日	第 3 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 27 年 4 月 30 日	第 4 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 27 年 5 月 19 日	第 4 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 27 年 6 月 1 日～6 月 9 日	地域意見交換会
平成 27 年 7 月 24 日	第 5 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 27 年 8 月 13 日	石垣市新庁舎に関する調査特別委員会からの意見拝聴
平成 27 年 8 月 13 日	第 5 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 27 年 10 月 5 日	第 6 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 27 年 10 月 15 日	第 6 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 27 年 11 月 1 日～11 月 10 日	広報いしがきによる市民意見の受付
平成 27 年 11 月 24 日	第 7 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 27 年 11 月 27 日	第 7 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 27 年 12 月 11 日	議員提案による「石垣市新庁舎の建設位置に関する住民投票条例」可決
平成 27 年 12 月 21 日	第 8 回石垣市新庁舎建設基本計画庁内検討委員会
平成 27 年 12 月 24 日	第 8 回石垣市新庁舎建設基本計画策定委員会
平成 27 年 12 月 24 日	答申
平成 28 年 1 月 25 日～2 月 5 日	住民投票に係る特別出張説明会
平成 28 年 2 月 7 日	住民投票
平成 28 年 2 月 10 日	臨時庁議
平成 28 年 2 月 10 日～2 月 23 日	パブリックコメント及び地域説明会
平成 28 年 2 月 25 日	臨時庁議
平成 28 年 2 月 25 日	石垣市新庁舎建設基本計画策定

