

石垣市新庁舎建設基本構想

平成 26 年 2 月

石垣市



目 次

第 1 章	新庁舎建設の背景	1
1.	経緯	1
2.	現庁舎の概要	2
3.	現庁舎の課題	4
4.	市民意向	6
5.	現庁舎の課題及び市民意向への対応	7
第 2 章	新庁舎建設の基本理念・基本方針	9
1.	基本理念の設定	9
2.	基本方針	10
第 3 章	新庁舎に求められる機能	13
1.	開かれた市役所	13
2.	市民の誇り	15
3.	安心と信頼	15
4.	複合施設	16
第 4 章	規模・事業費概算	17
1.	施設規模の算出	17
2.	概算事業費の算出	21
3.	起債についての留意事項	26
第 5 章	事業手法の検討	29
1.	事業手法の比較	29
2.	ケース別事業費算出・事業スケジュール	30
第 6 章	整備に向けた留意事項	33

資 料 編

第 1 章 新庁舎建設の背景

1. 経緯

本庁舎は昭和 45 年（1970 年）に中央部を建設し、その後、北側と南側の増築が行われ、現在の姿となりました。建設から 40 年余りが経過し、建物の老朽化、庁舎内の狭隘化やバリアフリーへの対応不足が散見されます。本庁舎の耐力度調査においては、耐力基準が不足しており、構造上危険な状態にある建物であると診断されました。このような状況から、早急な新庁舎の建設が求められています。また、本庁舎と同程度の築年数である教育委員会庁舎についても老朽化や狭隘化等、本庁舎と同様な課題を抱えています。

以上の課題と、庁舎分散化による利用者の負担や事務執行における非効率等の問題解消のため、新庁舎の建設並びに教育委員会の本庁舎統合の検討を進めることとなりました。

これらを受けて、平成 25 年 7 月 10 日に学識経験者や地元関係団体及び公募委員等で構成する「石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会」が設置されました。同日、当該策定委員会における検討内容について、庁内で検討することを目的とした「石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会」が設置されました。また、既に設置されていた「新庁舎建設庁内ワーキングチーム」において、建設手法や実現方法に関する調査・研究等、新庁舎の建設について検討を行ってきました。

市役所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ことから、その位置については慎重な検討が必要となります。したがって、本構想においては、建設位置についての検討は行っておらず、その前段として、現庁舎の課題、新庁舎のあり方等の整理を行っています。今後、本構想を基に、市民意向などを聴取しながら建設位置の検討を進めていきます。

2. 現庁舎の概要

(1) 庁舎配置

現本庁舎及び教育委員会庁舎は石垣島南部の中心市街地に位置しており、周辺には市民会館ほか文化施設や商業・宿泊施設、学校などが立地しています。



図 1-1 石垣市役所所在地



図 1-2 石垣市役所及び教育委員会庁舎の配置

(2) 各庁舎概要

現在の本庁舎と教育委員会庁舎の概要を以下に示します。

(1) 本庁舎

棟名称	建築年	構造	延床面積	敷地面積
中央部	昭和45年6月	RC造, 地上3階	2,848 m ²	約10,373 m ² ※
北側	昭和56年7月	RC造, 地上3階	1,709 m ²	
南側	昭和63年3月	RC造, 地上4階	1,552 m ²	

※図面上計測値



現在の本庁舎

(2) 教育委員会庁舎

階数	建築年	構造	床面積	敷地面積
1階	昭和46年6月	RC造	315 m ²	約987 m ² ※
2階	昭和52年1月	RC造	315 m ²	

※図面上計測値



現在の教育委員会庁舎

RC造：(Reinforced-Concrete) 鉄筋コンクリート構造

3. 現庁舎の課題

（１）老朽化・耐力度不足

本庁舎は築43年が経過しており、クラック（ひび割れ）の発生や、外壁コンクリートの剥離が目立ちます。耐力度調査においても、構造上危険な状態にある建物であると診断されました。また、台風時には漏水する箇所もあるため、補修工事が必要であり、積み重なる維持管理費も問題となっています。



（２）分散化・複雑な庁舎内配置による市民サービスの低下

現在、本庁舎から教育委員会庁舎へは道路を横断していかなければならない状況であり、分散化の解消が求められています。また、本庁舎は増築により、庁舎内の通路や配置が複雑化しているため、各課の配置がわかりづらい、動線が悪い等の問題から市民の利用に不便を来しています。



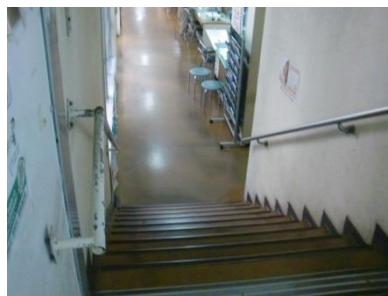
（３）事務室の狭隘化

事務室の狭隘化により、書類やコピー機等が共有部分にまで溢れており、効率的な執務への支障や防災上の安全確保への影響が問題となっています。また、窓口の狭隘化や、窓口と事務室との分離が十分でないことから、個人情報の適切な管理において課題があります。



（４）バリアフリー対応の限界

現在の庁舎は階段や段差が多く、スロープの設置等に対応してきましたが、動線の整備不良、車椅子対応トイレの不足や多機能トイレ（ベビーベッド、オストメイト対応設備など）が整備されていないなど、更なる改善対策が必要とされています。しかし、狭隘化や増築によって生じた複雑な構造により、バリアフリーへの対応が困難な状況となっています。



（５）駐車場の狭隘化

来庁者の多くが交通手段に自家用車を利用するため、日常的に駐車場が不足しています。加えて、行政手続きの多い時期にはさらなる混雑を招くため、来庁者に不便を来しています。



4. 市民意向

本構想の策定にあたり、現庁舎の課題点や新庁舎のあり方についての市民意向を把握するため、ワークショップや市民アンケート調査及び関係者団体等へのヒアリング調査を行いました。調査の結果から、市民が考える現庁舎の課題や、新庁舎に求める機能について、以下のように取りまとめることができます。

（１）駐車場の狭隘化

駐車可能台数が少ない、又は狭隘で停めにくいという意見が多くあげられています。さらに、駐車場と庁舎入口間の歩行者の安全確保も必要であるとの意見もあり、十分な駐車場が求められています。

（２）バリアフリー対応の不備

現庁舎は段差が多く移動が困難であるとの意見が多くあげられています。また、エレベーターへの動線がわかりづらい、トイレが古いため使いづらい、通路が狭いなどの課題があげられています。

（３）複雑な課の配置や動線

庁舎内の各課の配置がわかりづらい、関連する課が離れているなど、庁舎内の配置に関する不満の声も多くあげられています。

（４）防災拠点としての整備の必要性

新庁舎に求められる機能として防災拠点を望む意見が多くみられます。また、地震や津波等の災害時の避難施設・避難ビルとしての機能も求められています。

（５）市民の交流の場としての多様な機能の必要性

市役所として必要な機能に加え、交流の機能や憩いの空間を求める意見が多くみられます。具体的にはイベントスペースや展示スペース、市民が利用できる会議室、コンビニ、カフェ、観光案内、緑地や庭園などがあげられています。

（６）石垣市のシンボルとしての市役所

地元の資材の活用や地元の樹木による植栽など本市らしい庁舎や、観光客に南国をアピールできるような庁舎を求める声があげられています。

5. 現庁舎の課題及び市民意向への対応

前述した「3. 現庁舎の課題」及び「4. 市民意向」を受け、課題の解消ならびに市民が新庁舎に求める機能やあり方を整理します。これらを実現するため、新庁舎においては以下の対応が必要とされます。

■現庁舎の課題及び新庁舎に求められる機能・あり方への対応

現庁舎の課題及び求められる機能・あり方		新庁舎において必要な対応
現庁舎の課題	分散化・複雑な庁舎内配置	・教育委員会庁舎を本庁舎に統合し、分散化の解消を図ること。 ・わかりやすく、動線を考慮した課や室の配置にすること。
	事務室の狭隘化	・効率的な執務を行うために必要なスペースを確保すること。 ・現在の会議室不足を解消するために必要な会議スペースを確保すること。
	駐車場の狭隘化	・十分な駐車スペースを確保すること。
	バリアフリー対応への不備	・ユニバーサルデザイン・バリアフリーに資する通路等、必要なスペース・機能を確保すること。
新たに求められる機能・あり方	防災拠点としての機能	・防災拠点として必要なスペース・機能を確保すること。
	市民の交流の場としての多様な機能	・市民が集い、憩える場所として必要なスペースを確保すること。 ・市民活動を支援するために必要なスペースを確保すること。
	石垣市のシンボルとしての市役所	・石垣市のシンボルとなるような建築物のデザインや緑化に努めること。

第2章 新庁舎建設の基本理念・基本方針

1. 基本理念の設定

(1) 市庁舎のあり方

地方分権の進展により地方自治体の果たす役割が重要となってきた中、多様化・高度化する市民ニーズに、限られた職員により対応していく必要があることから、円滑で効率的なサービス・執務環境が求められます。

また、東日本大震災を機に市民の防災・減災に対する意識が高まっており、新庁舎においては災害時の安心・安全の確保に資する防災拠点施設としての機能が求められます。

今後もさらなる少子高齢化が進行する中、高齢者や障がい者などが利用しやすいようバリアフリーへの対応や、外国人や子供など誰にでも利用しやすい、きめ細かなユニバーサルデザインによる施設整備が求められます。

さらに、市庁舎は行政・議会という基本的な機能の他に、市民が集い交流を育む本市のシンボルとなる複合施設としての機能も求められます。

加えて、市民サービスの向上や安全性の確保等を図るため、情報通信技術（ICT）を十分に活用できる新庁舎が求められます。

(2) 基本理念

上記の「新庁舎のあり方」を踏まえつつ、新庁舎の「基本理念」を以下のように設定します。

基本理念

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間になる、
石垣らしい、あたたかい、
「集える市役所」を目指します。

2. 基本方針

基本理念の基、以下の4つの事項を新庁舎建設の基本方針とします。

(1) 開かれた市役所

ユニバーサルデザインで、誰もが使いやすく、開かれた市役所にし、利用者に優しく、効率の良いサービスの提供を目指します。また、市の取り組みや議会がより身近に感じられ、市民との協働のまちづくりを推進します。

①わかりやすく、入りやすい市役所

わかりやすい動線や各課の配置、案内サインの充実、さらには、周辺からの高いアクセス性や十分な駐車スペースの確保により、市民にとって利用しやすい市役所を目指します。

②市民にやさしく、充実したサービス

きめ細やかなユニバーサルデザインの導入、総合案内機能の充実や、よりサービス性の高い窓口機能、キッズスペース等市民ニーズに対応した待合スペースの整備や市民相談スペースの充実など、誰にでもやさしく、充実した市民サービスの提供を目指します。

③効率的な執務環境

充実した市民サービスを実現するための執務スペースや会議スペース等の確保に努めます。また、個人情報適切に管理できる環境整備に努めます。

④行政を身近に感じられる市役所

ICTの活用により、市民が行政の取り組み等の情報を気軽に知ることができる環境整備を図ります。

議会においても入りやすい傍聴スペースや市民相談室等の確保など、市民にとってより身近に感じられる環境整備を目指します。

⑤市民同士の交流・情報交換の場

新庁舎においては、市民に開かれた交流拠点を目指します。誰もが訪れ交流し、情報交換や市民活動の場として、協働のまちづくりに資する空間の創出を目指します。

(2) 市民の誇り

市民の憩いの場として親しみやすく、愛される市役所を目指します。さらに、本市の歴史や伝統文化を継承・創出する市役所とし、観光名所として観光客が訪れ、地域の人々との交流を通じ、新たな魅力を発信します。

①石垣市のシンボルとなる市役所

市民に親しまれるような庁舎として、緑地スペース等の市民の憩いの場の確保や地場産材等を活かした石垣らしいデザインとし、本市のシンボルとなる庁舎を目指します。

②市民と観光客との交流の場

外部空間も活用したイベントスペースの確保など、市民と観光客の交流の場を設けます。

③歴史や文化の継承・創出をする市役所

交流スペースや多目的スペースを活用した文化活動を通じて、来庁者が本市の歴史や文化を身近に感じ、親しめる機会をつくりだします。

④観光名所としての市役所

地場産業や特産品等に関する情報スペースや展示スペースの確保など本市の魅力を紹介・発信します。

(3) 安心と信頼

未来の美しい石垣島を守るために、環境と共生した市役所を目指します。また、災害時の対策本部機能を備えた防災拠点となるよう、市民の安心と安全を守る市役所を目指すとともに、まちづくりをリードする中心的役割を果たす市役所を目指します。

①クリーンエネルギーの導入

再生可能エネルギーの活用や雨水利用など環境負荷の低減に努め、先導的な役割を発揮する環境共生型の庁舎を目指します。

②災害時の防災拠点としての機能

災害時の防災拠点として、市民や職員の安全を確保できる耐震性に優れた施設とします。また、災害対策本部として十分な機能・スペースを確保するとともに、非常食等の備蓄倉庫や非常用電源設備などを備えるものとします。さらに、情報通信機能の充実や、災害時のボランティアの受け入れ及び周辺住民が一時的に避難できる施設としての役割を果たす市役所を目指します。

③まちづくりの中心的役割

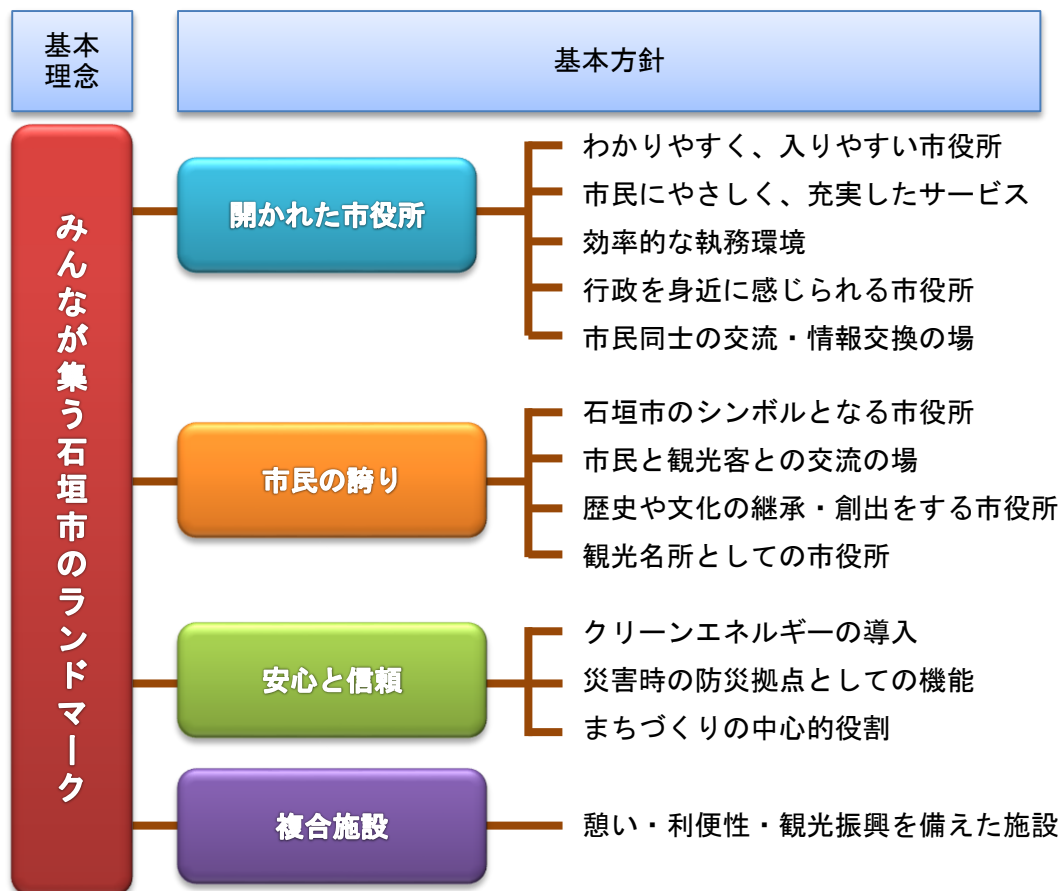
市役所は、本市のまちづくりの観点においても重要な役割を担う施設であることから、都市構造や周辺市街地との関係性を十分配慮します。

(4) 複合施設

①憩い・利便性・観光振興を備えた施設

市民意向に沿って、行政サービス機能に限らず、市民の憩いの空間や、市民の利便性を高める機能、及び観光客も含めた交流の場など多様な機能を備えた複合施設とします。また、手続きの際に便利な郵便や銀行の窓口など、様々な目的の利用者が集まる活気ある市役所を目指します。

■基本理念及び基本方針



第3章 新庁舎に求められる機能

新庁舎建設の基本理念・基本方針を実現するために、求められる機能を次のとおりとします。

1. 開かれた市役所

(1) わかりやすく、入りやすい市役所

①わかりやすい動線設定と各課の配置

庁舎入口から各課への動線をわかりやすく設定し、利用率の高い窓口機能を入り口周辺や低層階に配置するとともに、関連性の高い課においては、隣接・近接して配置することで来庁者の利便性の向上に努めます。

②誰もがわかりやすいサイン整備

庁舎入口や各窓口、トイレ等を示す案内サインについては、高齢者や子供、外国人、弱視者等にもわかりやすい配置、デザイン、色彩とします。また、サインデザインの統一や色彩による差別化などにより、一目で現在地等がわかるような工夫をします。

さらに、触知案内・音声案内など障がい者等にとっても利用しやすいようなサイン整備に努めます。

③駐車場の確保と周辺からのアクセス性の確保

駐車場については必要台数の確保を図るとともに、庁舎入口近辺への障がい者用駐車スペースを配置します。また、駐車場から庁舎への動線については、歩行者と車両の動線を明確に区分し歩行者の安全確保を図ります。また、樹木の植栽や緑化ブロックの利用など潤いのある駐車場空間を創出します。

また、バス停の設置など公共交通機関を利用しやすい環境づくりを進めるとともに、周辺市街地から歩行者動線を引き込むようなアクセス性の高い庁舎とします。

(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

通路や廊下は車椅子利用者に十分配慮した幅を確保し、段差やこう配は可能な限り設けないものとします。また、階段には手すりを設け、点字ブロックや弱視者にも対応したカラーユニバーサルデザインの導入などに努めます。また、車椅子対応トイレや多機能トイレ（ベビーベッド、オストメイト対応設備など）、車椅子でも利用できるエレベーターの設置など、きめ細やかなユニバーサルデザインを導入し、誰もが利用しやすい庁舎を目指します。

②利便性の高い総合案内機能や窓口機能

総合案内機能や窓口機能については庁舎入口周辺や低層階に配置し、車椅子利用に

配慮したローカウターの設置、関連する窓口業務が連携しやすいような配置など、市民が円滑にサービスを楽しむ空間整備に努めます。また、番号呼び出し等の窓口業務の円滑化に資する設備の設置についても検討します。

③市民ニーズへの対応

子供連れの来庁者が安心して利用できる施設を目指し、授乳及びおむつ替えができるスペースや設備の設置、並びにキッズスペース等を整備します。また、市民のプライバシーを守り、安心して相談できる市民相談室の設置やゆとりある待合スペースを確保します。

(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

多様化する行政サービスに柔軟に対応するために必要な執務空間及び会議室等の確保に努めます。特に会議室については、共用化やフレキシブル化により、多様な活用が可能な工夫をします。また、文書の電子化を進めつつ、適正な規模の書庫・倉庫の配置に努めます。

(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

ICTの活用により市民が行政情報等を容易に知る環境整備に努めます。

②開かれた議場

より市民に身近で開かれた議場とするため、ユニバーサルデザインに配慮した十分な傍聴席や市民相談室等を確保します。また、議場においては、音響設備や放送用設備等、議会の運営を円滑に行えるよう必要な設備の充実を図ります。

さらに、議員控室や委員会室等はフレキシブルに利用できるよう工夫するとともに、議長室、議会図書室、議員協議会室等の必要な諸室を整備します。

(5) 市民同士の交流・情報交換の場

①市民活動・交流の場

市民協働のまちづくりに資する市民活動に利用できる市民会議室の確保やイベントスペース、展示スペース、情報スペース等を設け、市民同士の交流や情報交換の場としての活用を図ります。

②行政情報の提供・発信

情報スペースを設け、市民に対し、くらしの情報や健康福祉、各種まちづくりに関する情報提供・発信を行ないます。また、ICTを活用した情報提供についても検討します。

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

本市の伝統的な建造物においては、赤瓦屋根や石灰岩の石積み、雨端やヒンブンなど独自の建築デザインがみられます。新庁舎においては、石垣市風景づくり計画における考え方を踏まえながら、本市のシンボルとなるような石垣らしいデザインの庁舎となるよう創意工夫します。

②地場産材を活用した庁舎

新庁舎建設においては、地場産材を積極的に活用することで、市民が誇りと愛着を持てる庁舎とします。

③石垣らしい緑化空間

外構空間においては、在来種などの樹木や草木を植栽し、本市の自然環境を演出するとともに緑陰をつくり、市民の憩いの場として潤いのある石垣らしい緑化空間を創出します。

(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

市民と観光客が交流を促進する各種イベントの実施が可能な交流スペースや多目的スペースを確保します。

②特産品の紹介や観光案内機能

新庁舎においては、本市の特産品を展示・紹介できるスペースの確保や観光案内機能の充実を図ります。

(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

交流スペースや多目的スペースを活用し、来庁者が本市の歴史や文化を身近に感じ、親しめる機会をつくりだします。

(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

地場産業や特産品等の紹介に活用できる情報スペースや展示スペースの確保、観光案内の機能充実により、本市の魅力を紹介・発信します。

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

新庁舎においては、太陽光発電や風力発電等の再生可能エネルギーを積極的に活用します。また、雨水利用についても導入を図ります。

②環境共生型庁舎

LED や省エネルギー機器の導入、屋上緑化や壁面緑化、自然光の利用など省エネルギーに寄与する工夫を積極的に導入し、環境共生型の庁舎を目指します。

(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

災害時に利用者や職員の安全を確保し、防災拠点としての機能を発揮できるよう耐震性に優れた庁舎とします。また、必要に応じて、液状化対策や免震技術の導入など、より安全性を高める構造とします。

②災害対策本部としての機能

災害対策本部として、災害時の情報伝達、応急対策、復旧・復興の拠点としての機能を十分に果たせるようなスペースの確保、設備の設置を図ります。

③備蓄機能等

防災拠点として、非常食等の備蓄倉庫や適正な日数に対応可能な非常用自家発電設備を備えた電気室など必要な機能を備えます。

(3) まちづくりの中心的役割

①都市構造への配慮

市役所は市民サービスの拠点であり都市構造に与える影響は大きいことから、本市の土地利用や道路網、都市機能の配置等に十分配慮します。

②周辺市街地との連携

市役所は周辺市街地へ与える影響が大きいことから、周辺の土地利用、道路状況等を十分考慮し、一体的な市街地としての魅力を高めるよう工夫します。

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

新庁舎においては、緑化スペース、イベントスペース、多目的スペース、飲食スペース等を含め、市民が憩える空間づくりに努めます。

②利便性の高い多機能型施設

市民にとって利便性の高い複合施設としての整備を図ります。

③観光振興に資する機能

観光案内機能やイベントスペース、特産品展示スペースなど、観光客も楽しめ、利用価値のある機能を整備します。

第4章 規模・事業費概算

1. 施設規模の算出

施設規模については、平成22年までの総務省「起債事業費算定基準」※を参考に算出します。

※同算定基準については、平成22年度に廃止されましたが、多くの自治体において面積算定の参考にしている基準であり、本構想においても規模の算出の参考とします。

(1) 規模算定の前提条件

規模の算定に必要な条件として、職員数、公用車台数及び議員定数が必要となります。本市の場合、以下に示すものを前提条件とします。

1) 職員数（平成25年8月現在）

(本庁舎)				(教育委員会)			
起債事業費算定基準 による区分	石垣市役所の職員数			起債事業費算定基準 による区分	石垣市役所の職員数		
特別職	市長	2	462	特別職	教育長	1	66
	副市長			部長級・課長級	部長		
部長級・課長級	部長	42			課長	7	
	主幹・技幹				主幹・技幹		
	課長補佐	61		課長補佐級・係長	課長補佐	8	
課長補佐級・係長	係長				係長		
	一般職員	182		一般職員	一般職員	29	
賃金職員等	臨時的任用	175		賃金職員等	臨時的任用	21	
	賃金職員				賃金職員		
	嘱託職員				嘱託職員		

注) 総務省「起債事業費算定基準」においては、賃金職員数等は本来基準に含まれないが、実際には執務スペースが必要なため面積に算入します。

2) 公用車台数

	大型車	中型車	小型車	合計
本庁舎	1	35	35	71 台
教育委員会	0	7	5	12 台

3) 議員数

本市の議員数は、石垣市議会の議員の定数を定める条例（平成14年12月20日条例第40号）により22人とします。

(2) 必要面積の算定

1) 総務省 地方債事業費算定基準を参考とした算定

総務省「地方債事業費算定基準」によって算出したところ、本庁舎の必要面積が 10,165.5 m²、教育委員会庁舎の必要面積が 1,409.2 m²、よって、合計が **11,574.7 m²** となっています。

(本庁舎)

	区分	基準			面積
		換算率	職員数	換算職員数	換算職員数×4.5m ²
①事務室	特別職	12.0	2	24.0	108.0 m ²
	部長・次長級・課長級	2.5	42	105.0	472.5 m ²
	課長補佐級・係長	1.8	61	109.8	494.1 m ²
	一般職員	1.0	182	182.0	819.0 m ²
	賃金職員等※	1.0	175	175.0	787.5 m ²
	計		462	595.8	2,681.1 m ²
②付属面積	倉庫	事務室面積×13%			348.5 m ²
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	職員数(462人)×7m ²			3,234.0 m ²
③玄関等	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	①～②までの各室面積合計の50%			3,131.8 m ²
④議事堂	議場・委員会室・議員控室等	議員定数(22人)×35m ²			770.0 m ²
合計					10,165.5 m²

(教育委員会)

	区分	基準			面積
		換算率	職員数	換算職員数	換算職員数×4.5m ²
①事務室	特別職	12.0	1	12.0	54.0 m ²
	部長・次長級・課長級	2.5	7	17.5	78.8 m ²
	課長補佐級・係長	1.8	8	14.4	64.8 m ²
	一般職員	1.0	29	29.0	130.5 m ²
	賃金職員等※	1.0	21	21.0	94.5 m ²
	計		66	93.9	422.6 m ²
②付属面積	倉庫	事務室面積×13%			54.9 m ²
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	職員数(66人)×7m ²			462.0 m ²
③玄関等	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	①～②までの各室面積合計の50%			469.7 m ²
合計					1,409.2 m²

本庁舎	10,165.5 m ²
教育委員会	1,409.2 m ²
合計	11,574.7 m²

※賃金職員等は本来基準に含まれないが、実際にはスペースが必要なため、面積に算入します。

2) その他必要な面積

本市新庁舎の基本理念・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ものを「その他必要な面積」として追加します。その他必要な面積の内訳については、以下に示すとおりです。

■ その他必要な面積の内容

用途	内容	面積
交流スペース	イベントや展示スペース、情報スペース等	350 m ²
多目的スペース	市民が利用できる多目的スペース	70 m ²
防災スペース	無線室、備品収納スペース	50 m ²
金融機関スペース	窓口、ATM	20 m ²
憩いスペース	その他の面積として活用可能なフリースペース	360 m ²
備蓄倉庫	災害用備蓄スペース	35 m ²
合計		885 m ²

(3) 新庁舎に必要な面積

本庁舎と教育委員会庁舎の必要面積とその他必要な面積を合計し、新庁舎に必要な延べ床面積は約 **12,470 m²**となります。

■ 新庁舎に必要な面積

起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 m ²

(4) 算出した施設規模の中で対応すべき事項

前項で算出した新庁舎に必要な面積により、現庁舎の課題解決及び新庁舎に求められる機能（p.7「第1章 5.現庁舎及び市民意向への対応」）の実現を図ります。今後、計画及び設計の段階において、本市の財政状況を勘案し、可能な限りこれらの実現に努めます。

■算出した施設規模の中で対応すべき事項

現庁舎の課題 新庁舎に求められる機能	対応すべき事項
事務室の狭隘化	・効率的な執務を行うために必要なスペースの確保 ・必要な会議スペースの確保
バリアフリー対応への不備	・ユニバーサルデザイン・バリアフリーの実現に資する通路等、必要なスペースの確保
防災拠点としての機能	・防災拠点として必要なスペースの確保
市民の交流の場としての 多様な機能	・市民が集い、憩える場所として必要なスペースの確保 ・市民活動を支援するために必要なスペースの確保
その他	・市民が円滑にサービスを享受できるスペースの確保 ・市民ニーズの対応に必要なスペースの確保 ・円滑な議会の運営に必要なスペースの確保 ・ICTの導入に必要なスペースの確保 ・クリーンエネルギーの導入に必要なスペースの確保

2. 概算事業費の算出

第1章で述べたように、本構想においては、新庁舎の建設位置についての検討はしていませんが、概算事業費を算出するにあたり、“現地建て替え”と“移転建て替え”の2通りのシナリオを設定します。

上記の“現地建て替え”とは、現在地及びその周辺での建て替え、“移転建て替え”とは、前述の“現地建て替え”以外の区域での建て替えとします。

なお、本章及び次章におけるシナリオや事業費の算出等においては、“現地建て替え”は現在地での建て替え、“移転建て替え”は津波浸水想定区域外における建て替えという与条件を設定しシミュレーションをしています。

また、今後、建設位置を検討する際は、地方自治法第4条第2項の「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。」を遵守します。

※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つては、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。

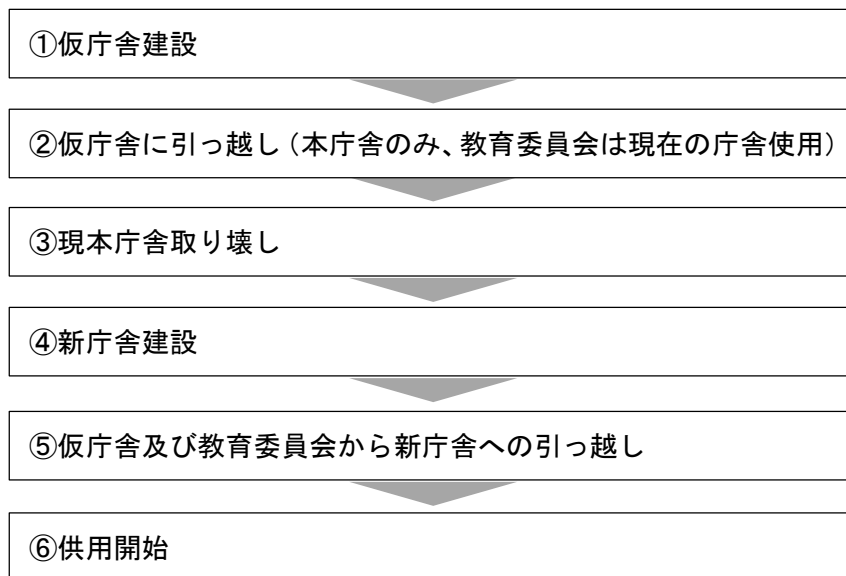
(1) 整備のシナリオ

現地建て替え及び移転建て替え、それぞれの場合の整備に向けたシナリオを示します。

1) 現地建て替え

現地建て替えの場合は、仮庁舎が必要となり、仮庁舎建設後、本庁舎より仮庁舎への引っ越し、現本庁舎の取り壊し、新庁舎の建設、その後、本庁舎及び教育委員会から新庁舎へ引っ越しの後、新庁舎供用開始となります。

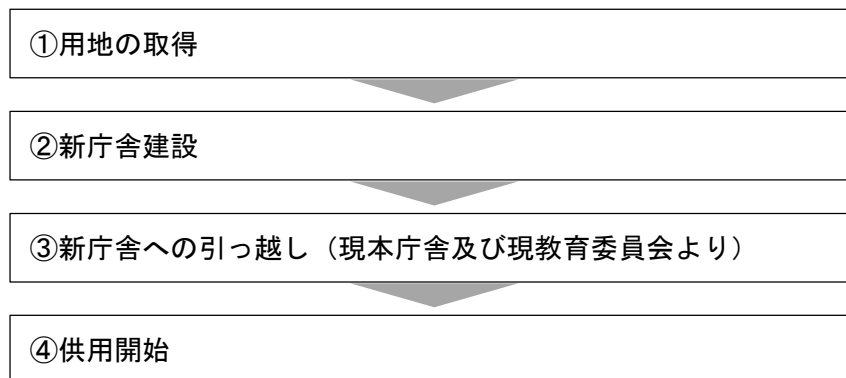
現地建て替えの場合の整備のシナリオを以下に示します。



2) 移転建て替え

移転建て替えの場合は、津波浸水想定域外での用地取得、当該用地での新庁舎建設、その後、現本庁舎及び教育委員会から新庁舎へ引っ越しの後、新庁舎供用開始となります。

移転建て替えの場合の整備のシナリオを以下に示します。



(2) 新庁舎の概要

現地建て替え及び移転建て替え、それぞれの場合の新庁舎の整備事業概要を示します。

1) 現地建て替え

階層	中高層
構造	RC造 ※免震構造
延べ床面積	12,470 m ²
建築面積	2,078 m ²
敷地面積	①10,141 m ² (現庁舎敷地・旧消防敷地) ②987 m ² (現教育委員会敷地) 計 11,128 m ²
駐車場	約 300 台 (36 m ² /台) ①平面駐車場：69 台 (2,484 m ²) ②自走式立体駐車場：204 台 (1,824 m ² ×4 層) ③教育委員会敷地：27 台 (987 m ²) ※場合によっては、新栄公園東駐車場 (120 台) の利用も可能
緑地率	約 20% (約 2,226 m ²)
液状化対策	支持杭工法の杭長 30m と仮定
仮庁舎建設・撤去	延べ床面積：6,109 m ² 敷地面積：9,715 m ²
解体工事	現庁舎及び教育委員会庁舎
移転費用	1 回目：現庁舎→仮庁舎 2 回目：仮庁舎及び教育委員会→新庁舎

※「沖縄県津波被害想定調査 (平成 25 年)」によると、現庁舎の最大浸水深は 2m 以上 5m 以下となっており、大半の床が津波被害を受けない高さとするために、階層は中高層と想定されます。なお、概算事業費算出の際は、具体的な階数の設定が必要となるため、6 階建と設定します。

2) 移転建て替え

階層	低層
構造	RC造 ※免震構造
延べ床面積	12,470 m ²
建築面積	6,235 m ²
敷地面積	21,294 m ²
駐車場	約300台（平面駐車場） 10,800 m ² （36 m ² /台）
緑地率	約20%（4,259 m ² ）
液状化対策	なし
用地費	44,000 円/m ²
仮庁舎建設・撤去	不要
解体工事	現庁舎及び教育委員会庁舎
移転費用	本庁舎及び教育委員会→新庁舎

※「石垣市風景計画（平成19年）」の農村風景域に入ることも考えられるため、同計画の景観形成基準に従い、階層は低層階とします。なお、概算事業費算出の際は、具体的な階数の設定が必要となるため、2階建と設定します。

(3) 概算事業費

概算事業費の算出結果を以下に示します。

それぞれの概算事業費は現地建て替えの場合約 67 億円、移転の場合約 64 億円と算出されました。但し、算出においては建設位置も含めて不確定要素を多数含んでおり、比較検討材料の一つとします。なお、事業実施の際は本市の財政事情を十分考慮し、本構想で示した概算事業費を基本的には上限とし、今後のコスト圧縮に努めます。

1) 現地建て替え

項目	概算費用	備考
調査・企画費	52 百万円	基本設計含む
実施設計・工事監理費	148 百万円	
建築工事費	2,514 百万円	
設備工事費	1,623 百万円	
自走式駐車場工事費	1,173 百万円	3 階・4 層
外構工事費	136 百万円	
敷地調査費	35 百万円	
取り壊し工事費	122 百万円	
仮舎建設・解体費	346 百万円	
移転費用（引っ越し費用）	15 百万円	
合 計	6,163 百万円	
税 込	6,656 百万円	消費税 8%

※概算費用は離島指数 114%を乗じた値です。

2) 移転建て替え

項目	概算費用	備考
調査・企画費	52 百万円	基本設計含む
実施設計・工事監理費	148 百万円	
建築工事費	2,754 百万円	
設備工事費	1,636 百万円	合併浄化槽含む
外構工事費	280 百万円	
敷地調査費	74 百万円	
取り壊し工事費	122 百万円	
移転費用（引っ越し費用）	8 百万円	
新庁舎用地取得費	937 百万円	消費税非課税
合 計	6,010 百万円	
税 込	6,416 百万円	消費税 8%

※概算費用は離島指数 114%を乗じた値です。

※本概算においては、直接事業費のみを算出しています。移転場所によっては別途インフラ整備費等が必要となる場合もあります。

3. 起債についての留意事項

一般的に庁舎の建設については、国や県の補助金がないため、基金や起債で庁舎建設費を賄います。本市の場合、新庁舎建設に充当できる起債事業として、一般単独事業債一般事業及び一般単独事業債防災対策事業が考えられます。

それぞれの概要は以下に示すとおりです。

(1) 新庁舎建設に活用可能な起債の概要

■起債の概要

	一般単独事業債 一般事業	一般単独事業債 防災対策事業
対象事業	庁舎整備事業など	公共施設及び公益施設の津波 浸水想定区域からの移転事業 ※地域防災計画、津波対策の観点 から移転が必要と位置づけられた 公共施設及び公用施設の移転を対 象とする。
起債の充当率	75%	75%
起債の償還期間	銀行資金の場合は交渉によ る。ただし 25 年以内（公的 資金に準ずる）	30 年以内
起債の金利	民間の金利情勢による。	年利 0.8% (H25.8.29 現在)
起債の 地方交付税措置	—	元利償還金の 30% ※面積及び建築単価の上限の設定あ り。(職員 1 人当たり 35.3 m ² 、m ² 単価：311 千円)

(2) 起債の対象範囲について

■起債対象事業

事業		対象・対象外の
調査・企画		対象外
基本設計		対象外
実施設計		対象
現場監理業務		対象
建設費等		対象
用地取得費等		対象 ※ただし、取得のタイミングによる
既存施設の解体工事費	現在地における建て替えの場合	対象
	上記以外の場合	対象外
仮庁舎建設費		対象外
移転費用（引っ越し費用）		対象外
建設事業と一体として整備される備品で建設される施設等と一体不可分の機能を有するものの購入費	原則として一品当たりの取得価格が20万円以上であって、かつ耐用年数が5年以上のもの	対象
	上記以外	対象外

第5章 事業手法の検討

1. 事業手法の比較

事業手法については、従来方式、リース方式及び PFI 方式の3つの手法について比較検討します。

事業方式		従来方式	リース方式	PFI 方式
事業方式の概要		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。	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。	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。
土地所有者		市	市	市
建物所有者		市	民間事業者	民間事業者 若しくは市
業者 選定	設計業者	設計競技、プロポーザル方式など	性能発注（市が基本的な性能要件を提示）	総合評価一般競争入札により PFI 事業者を選定
	施工業者	入札・総合評価方式など		
	維持管理・運營業者	入札・総合評価方式など	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。	比較的早い（手続きの効率化、契約手法の柔軟性）	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）
地元企業の参入		容易（分離分割発注により参入しやすい）	かなり困難	かなり困難

事業方式	従来方式	リース方式	PFI方式
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。	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。	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。
課題	なし	ライフサイクルコストとしては割高になる。	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。

2. ケース別事業費算出・事業スケジュール

(1) シミュレーションにおいての諸元設定

項 目		従来方式	リース方式	PFI方式
起債	金利	0.80%	—	採用手法により起債が使える場合あり
	起債償還期間	30年	—	
	返済方式	元利均等方式	—	
事業者借入金	民間借入金利	—	3%	4%
	返済期間	—	25年	25年
	返済方式	—	元利均等方式	元利均等方式
PFI事業導入調査費・アドバザリー費用など		—	—	46百万円
官民単価比		100%	85%	85%

リース方式：民間事業者が資金調達、設計・建設業務を行った施設を市に長期貸与し、投下資金回収後、市に所有権を移転する。

P F I方式：(Private Finance Initiative) 民間事業者が資金調達、建設業務を行う。施設整備後所有権を市に移転し、民間事業者が維持管理、運営を行う（BT0方式の場合）。

(2) ケース別事業費試算の比較

現地建て替え及び移転建て替えそれぞれの場合における、従来方式、リース方式及び PFI 方式の事業費及び資金調達について比較検討します。

■ケース別事業費・資金調達

	現地建て替え案			移転建て替え案		
	従来方式	リース方式 官民単価比 85%	PFI 方式 官民単価比 85%	従来方式	リース方式 官民単価比 85%	PFI 方式 官民単価比 85%
建設関連費	6,524,748 千円	5,546,036 千円	5,592,036 千円	5,319,382 千円	4,521,474 千円	4,567,474 千円
土地関連費	131,223 千円	131,223 千円	131,223 千円	1,096,267 千円	1,096,267 千円	1,096,267 千円
事業費合計	6,655,971 千円	5,677,259 千円	5,723,259 千円	6,415,649 千円	5,617,742 千円	5,663,742 千円
資金調達	基金	基金	基金	基金	基金	基金
	1,862,120 千円	1,862,120 千円	1,862,120 千円	1,862,120 千円	1,862,120 千円	1,862,120 千円
	起債	一般財源	起債	起債	一般財源	起債
	3,285,416 千円	3,815,139 千円	2,551,381 千円	3,271,330 千円	3,755,622 千円	2,672,899 千円
	一般財源		一般財源	一般財源		一般財源
	1,508,436 千円		1,309,757 千円	1,282,199 千円		1,128,723 千円

(3) 事業スケジュールについて

現地建て替え及び移転建て替えそれぞれの場合における、従来方式、リース方式及び PFI 方式の事業スケジュールについて比較検討します。

■事業スケジュールの検討

		H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
現地建て替え案	従来方式	基本計画	基本設計	実施設計	建設工事	開庁				
			仮庁舎建設・移転	現庁舎解体						
	リース方式	基本計画		リース会社（設計、施工）		開庁				
			仮庁舎建設・移転	現庁舎解体						
	PFI 方式	基本計画	実施方針策定・PFI 可能性調査等		PFI 事業契約		PFI 事業実施（設計、施工）		開庁	
					仮庁舎建設・移転		現庁舎解体			
移転建て替え案	従来方式	基本計画	基本設計	実施設計	建設工事	開庁				
				用地取得						
	リース方式	基本計画		リース会社（設計、施工）		開庁				
			用地取得							
	PFI 方式	基本計画	実施方針策定・PFI 可能性調査等		PFI 事業契約		PFI 事業実施（設計、施工）		開庁	
				用地取得						

※全ての作業（予算確保も含む）において滞りなく進んだ場合

第6章 整備に向けた留意事項

今後、新庁舎の整備を進めていくにあたり、留意すべき事項を以下に示します。

（１）建設位置の選定について

本構想においては、新庁舎の建設位置については検討していません。今後、市民の意向や有識者の意見等を聴取しながら、建設位置を決定していく必要があります。

（２）事業手法について

本構想においては、現地建て替え及び移転建て替えの場合の事業費概算を算出し、従来方式・リース方式・PFI方式について比較検討を行いました。今後、新庁舎の建設位置が定まった後、より具体的な与条件設定に基づき、事業費の算出及び事業手法を検討する必要があります。

（３）市民意向等の反映について

本構想においては、市民ワークショップや市民アンケート及び関係団体ヒアリング等により、市民意向を反映してまいりました。今後、新庁舎の整備を進めていく際においても、市民の意向を反映できる機会を設けながら、進めていく必要があります。

特に、きめ細やかなユニバーサルデザインの実現に向けては、関係団体との綿密な調整が必要となります。

（４）新庁舎における市民サービスのあり方について

新庁舎における市民サービスのあり方と新庁舎整備のあり方は密接に係わることから、今後、より質の高い市民サービスの実現に資する新庁舎のあり方について検討します。

資料編

- 1. アンケート調査等 資料編-1
 - (1) 市民アンケート 資料編-1
 - (2) 公民館アンケート 資料編-19
 - (3) 関係団体ヒアリング 資料編-24
- 2. 先進地事例調査 資料編-31
- 3. 組織体制等 資料編-53
 - (1) 策定体制 資料編-53
 - (2) 策定経緯 資料編-54
 - (3) 諮問 資料編-55
 - (4) 答申 資料編-56
 - (5) 石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会要綱 資料編-57
 - (6) 石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会要綱 資料編-60
 - (7) 新庁舎建設庁内ワーキングチーム設置要綱 資料編-62

資料編

1. アンケート調査等

本構想策定にあたり、現庁舎の課題抽出、新庁舎のあり方や必要な機能等についての意見収集を目的とし、アンケート調査及びヒアリング等を行いました。

(1) 市民アンケート

1) 実施概要

■実施期間：9月6日（金）～9月20日（金）

■対 象：石垣市に在住する20歳以上の男女

字別・年齢別人口により、一世帯につき一名を無作為抽出

■配布方法：郵送

■配布数：2,000通

■回収方法：同封する返信用封筒にて回収

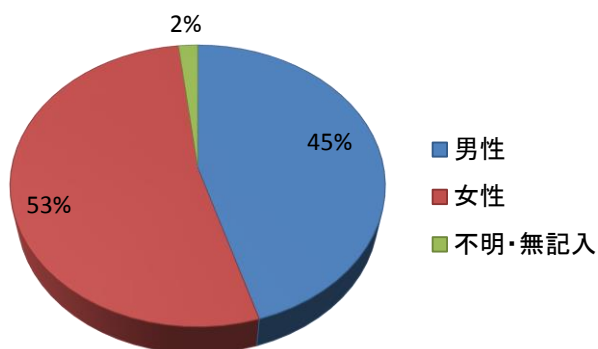
■回収数：428通（回収率21%）

2) 結果

問 1 性別

回答者の性別は男性が45.3%、女性が52.8%となっており、女性が7.5%上回っている。

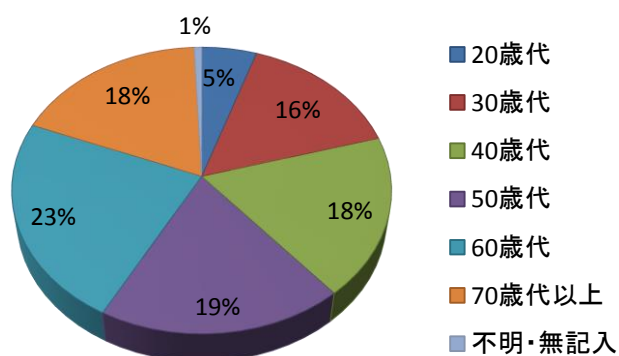
性別	回答数	割合
男性	194	45.3%
女性	226	52.8%
不明・無記入	8	1.9%
合計	428	100.0%



問 2 年齢

回答者の年齢は60代が23.1%と最も多く、20代が5.1%と最も少なくなっている。20代を除いては、15～23%と各年齢層から平均的に回答をいただいている。

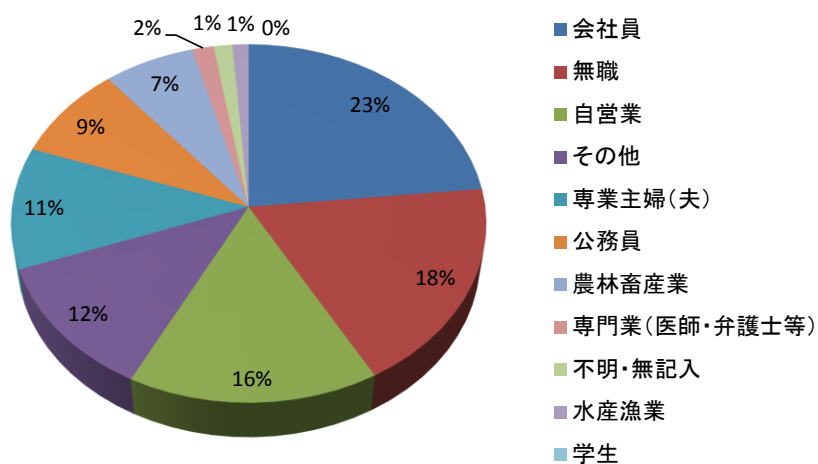
年齢	回答数	割合
20代	22	5.1%
30代	66	15.4%
40代	78	18.2%
50代	82	19.2%
60代	99	23.1%
70歳代以上	78	18.2%
不明・無記入	3	0.7%
合計	428	100.0%



問3 職業

回答者の職業は、「会社員」が23.4%と最も多くなっている。次いで「無職」が18.5%となっている。「無職」の中には、前設問で年齢が「60代」と「70歳代以上」であるという回答者が多かったことから、定年退職した方が多く含まれていると考えられる。

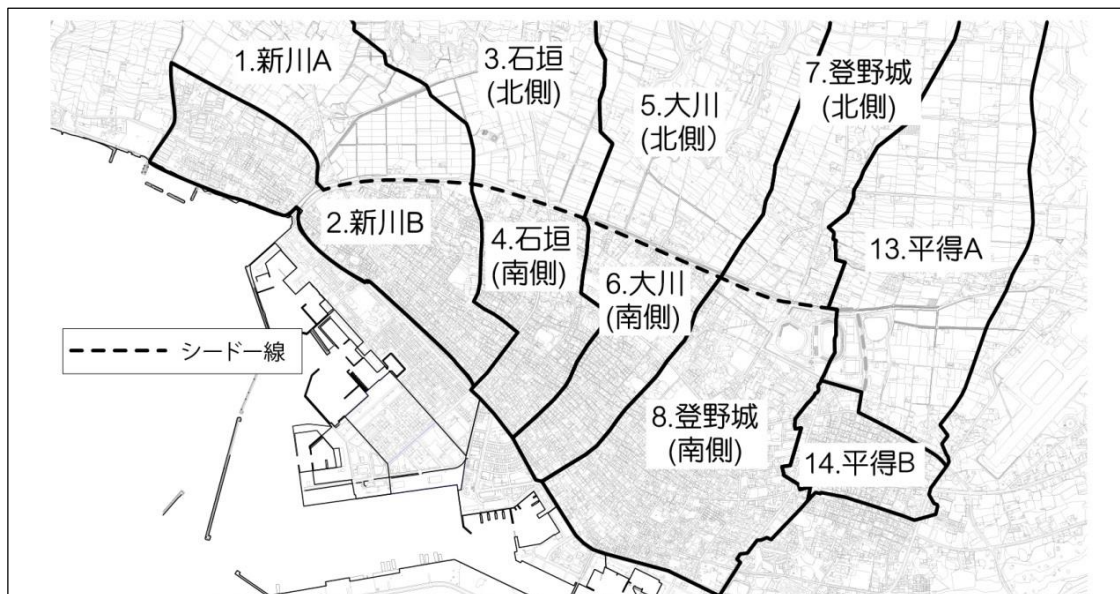
職業	回答数	割合
会社員	100	23.4%
無職	79	18.5%
自営業	67	15.7%
その他	51	11.9%
専業主婦(夫)	47	11.0%
公務員	37	8.6%
農林畜産業	29	6.8%
専門業(医師・弁護士等)	7	1.6%
不明・無記入	6	1.4%
水産漁業	5	1.2%
学生	0	0.0%
合計	428	100.0%



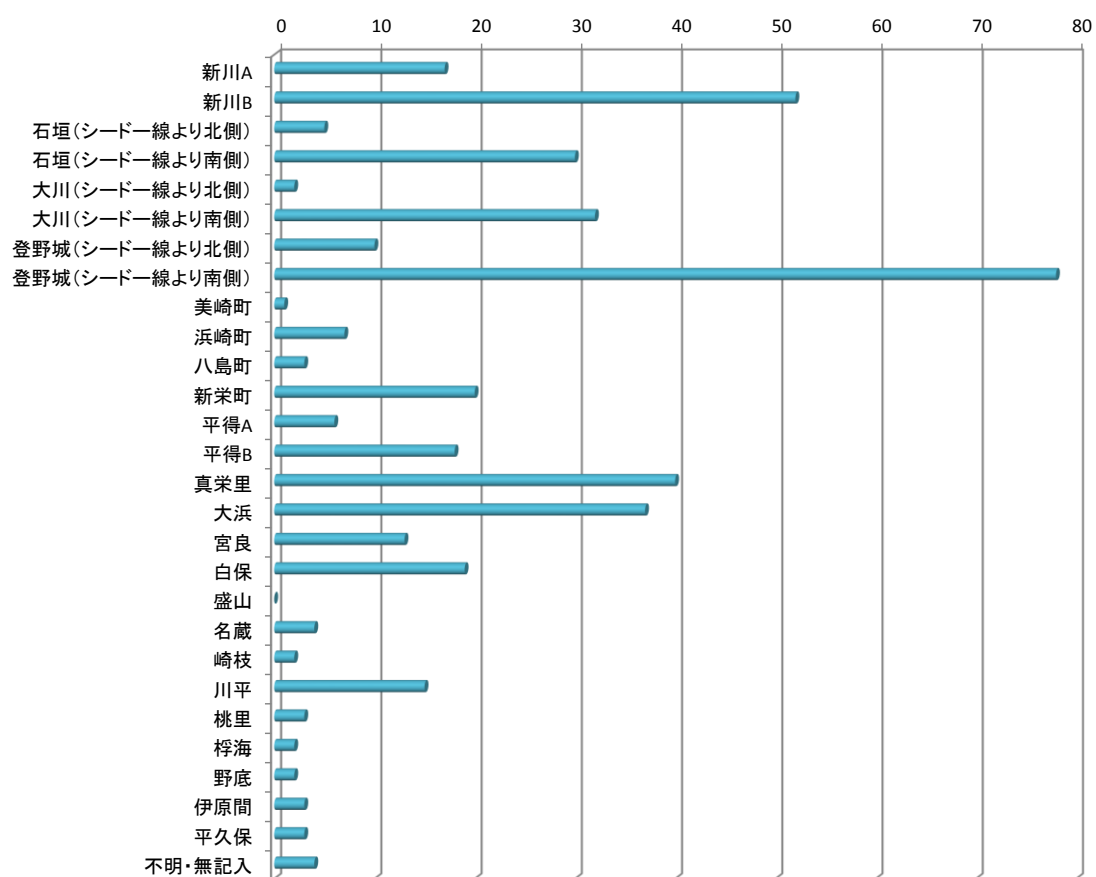
問 4 お住まいの地区

回答者のお住まいの地区については次頁のようになっている。
アンケートにおいて分割した地区の区分については以下の図に示すとおりである。

【アンケートにおいて設定した地区区分図】



地区	回答数	割合	地区	回答数	割合
新川 A	17	4.0%	真栄里	40	9.3%
新川 B	52	12.1%	大浜	37	8.6%
石垣(シードー線より北側)	5	1.2%	宮良	13	3.0%
石垣(シードー線より南側)	30	7.0%	白保	19	4.4%
大川(シードー線より北側)	2	0.5%	盛山	0	0.0%
大川(シードー線より南側)	32	7.5%	名蔵	4	0.9%
登野城(シードー線より北側)	10	2.3%	崎枝	2	0.5%
登野城(シードー線より南側)	78	18.2%	川平	15	3.5%
美崎町	1	0.2%	桃里	3	0.7%
浜崎町	7	1.6%	桴海	2	0.5%
八島町	3	0.7%	野底	2	0.5%
新栄町	20	4.7%	伊原間	3	0.7%
平得 A	6	1.4%	平久保	3	0.7%
平得 B	18	4.2%	不明・無記入	4	0.9%
			合計	428	100.0%

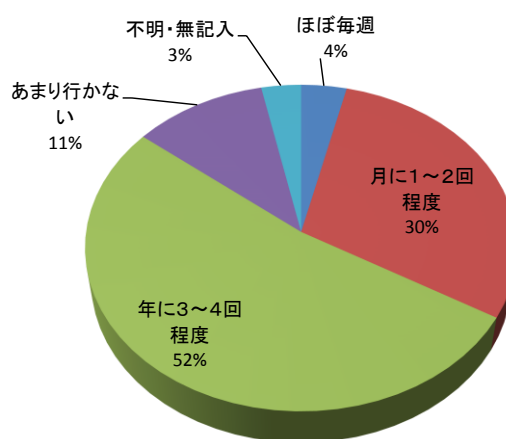


問 5 来庁する頻度

来庁する頻度では「年に 3～4 回程度」が 52.3%と最も多く、次いで「月に 1～2 回程度」が 29.7%となっている。

「あまり行かない」の理由は、概ね「用事がないため」となっており、その他に「自分では行けないので、代わりに行ってもらっている」等があげられている。

頻度	回答数	割合
ほぼ毎週	16	3.7%
月に 1～2 回程度	127	29.7%
年に 3～4 回程度	224	52.3%
あまり行かない	47	11.0%
不明・無記入	14	3.3%
合計	428	100.0%

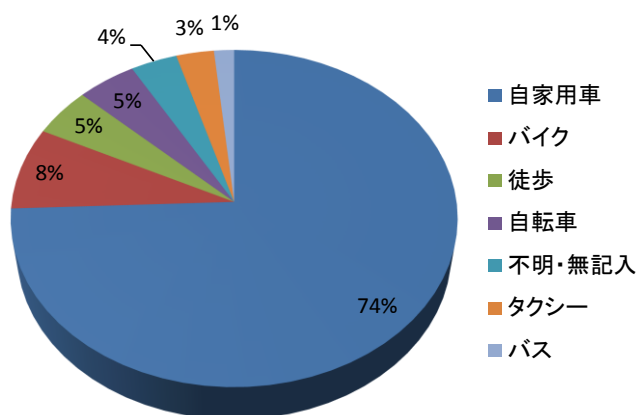


問 6 来庁する際の交通手段

来庁する際の交通手段では「自家用車」が 74.3%と最も多く、4 人中 3 人が来庁する際に自家用車を利用していることになる。

「バス」が 1.6%で、公共交通機関を利用する来庁者の割合は低くなっている。

手段	回答数	割合
自家用車	318	74.3%
バイク	34	7.9%
徒歩	20	4.7%
自転車	20	4.7%
不明・無記入	16	3.7%
タクシー	13	3.0%
バス	7	1.6%
合計	428	100.0%

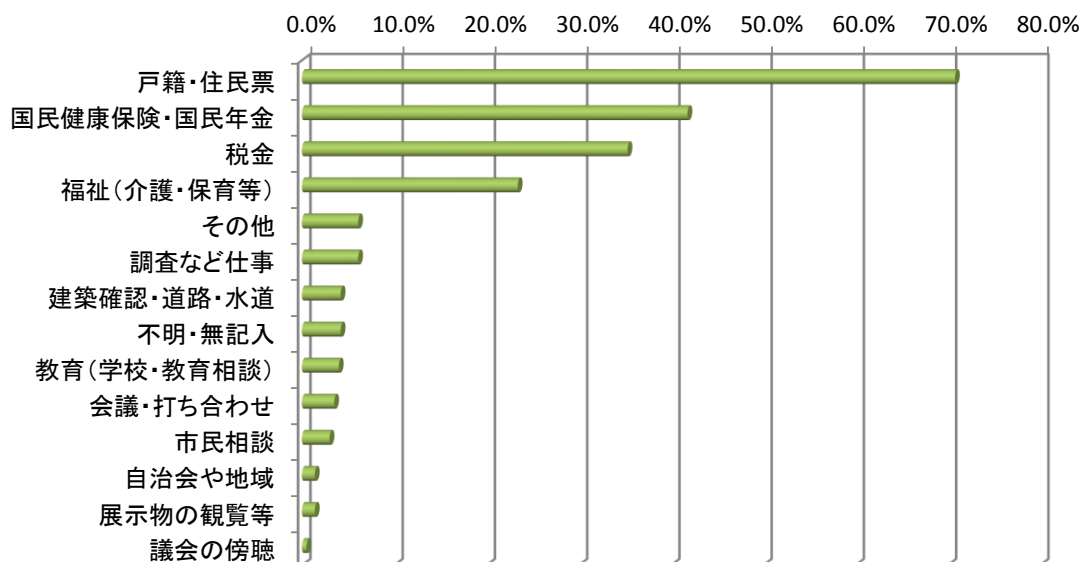


問7 来庁の目的（複数回答）

来庁の目的では「戸籍・住民票」が最も多く 70.8%、次いで「国民健康保険・国民年金」が 41.8%、「税金」が 35.3%となっており、窓口業務を主とする項目が上位にあがっている。

「その他」の理由としては、パスポートの発行や、ATM の利用などが回答されている。

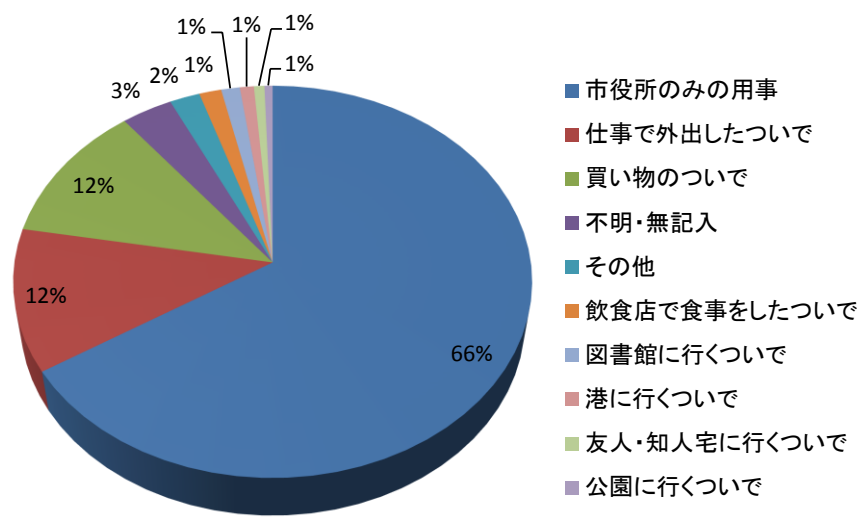
目的	回答数	割合	目的	回答数	割合
戸籍・住民票	303	70.8%	不明・無記入	18	4.2%
国民健康保険・国民年金	179	41.8%	教育(学校・教育相談)	17	4.0%
税金	151	35.3%	会議・打ち合わせ	15	3.5%
福祉(介護・保育等)	100	23.4%	市民相談	13	3.0%
その他	26	6.1%	自治会や地域	6	1.4%
調査など仕事	26	6.1%	展示物の観覧等	6	1.4%
建築確認・道路・水道	18	4.2%	議会の傍聴	2	0.5%



問 8 来庁する際の状況（複数回答）

来庁する際の状況では「市役所のみの用事」が82.7%と最も多く、次いで「仕事で外出したついで」が14.7%、「買い物のついで」が14.5%となっている。

状況	回答数	割合
市役所のみの用事	354	82.7%
仕事で外出したついで	63	14.7%
買い物のついで	62	14.5%
不明・無記入	19	4.4%
その他	11	2.6%
飲食店で食事をしたついで	8	1.9%
図書館に行くついで	7	1.6%
港に行くついで	5	1.2%
友人・知人宅に行くついで	4	0.9%
公園に行くついで	3	0.7%

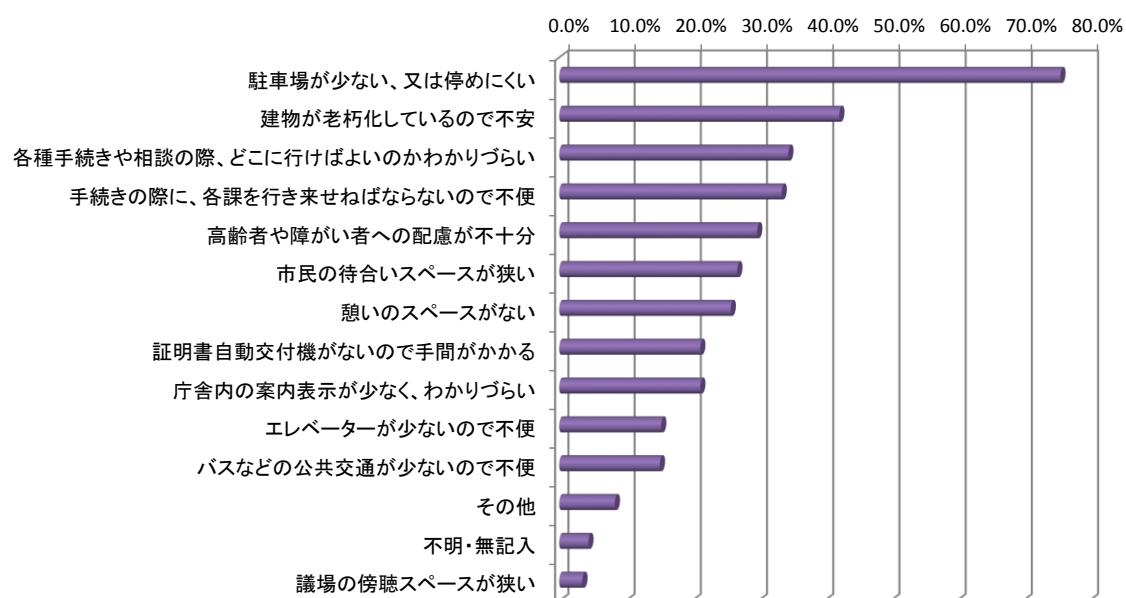


問 9 現庁舎の問題点（複数回答）

現庁舎の問題点では「駐車場が少ない、又は停めにくい」が75.7%と最も多くなっている。来庁する際の交通手段として、自家用車と回答した人の割合が最も多く、駐車場の狭隘化が大きな問題となっている。

その他、建物の老朽化に対する不安や、各種手続きや相談の際にどこに行けばよいかわからない、各課を行き来しなければならない等、課の配置に関する項目が多くあげられている。

問題点	回答数	割合
駐車場が少ない、又は停めにくい	324	75.7%
建物が老朽化しているので不安	181	42.3%
各種手続きや相談の際、どこに行けばよいのかわかりづらい	148	34.6%
手続きの際に、各課を行き来せねばならないので不便	144	33.6%
高齢者や障がい者への配慮が不十分	128	29.9%
市民の待合スペースが狭い	115	26.9%
憩いのスペースがない	111	25.9%
証明書自動交付機がないので手間がかかる	91	21.3%
庁舎内の案内表示が少なく、わかりづらい	91	21.3%
エレベーターが少ないので不便	66	15.4%
バスなどの公共交通が少ないので不便	65	15.2%
その他	36	8.4%
不明・無記入	19	4.4%
議場の傍聴スペースが狭い	15	3.5%

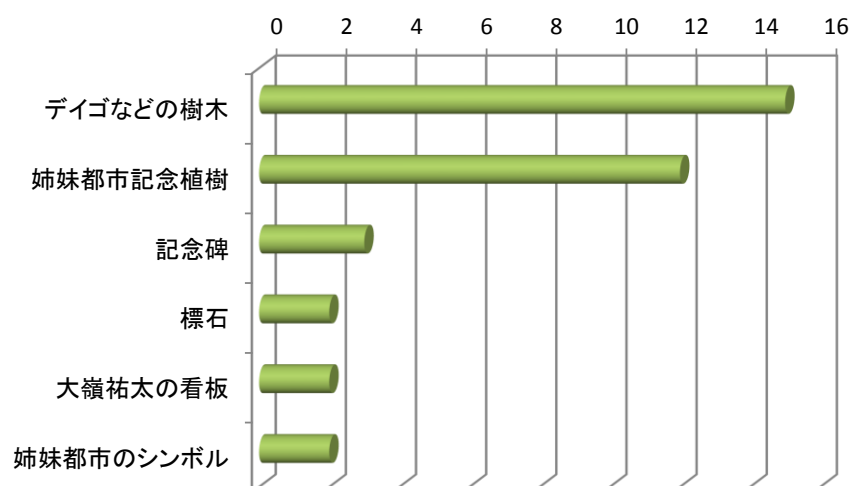


問 10 現庁舎にあるもので残したい、新庁舎に引き継ぎたいと思うもの

(自由回答)

現庁舎にあるもので残したい、新庁舎に引き継ぎたいと思うものでは、デイゴの木や記念植樹など現庁舎敷地内にある樹木を残したいという回答が多くあげられている。

残したい、引き継ぎたいと思うもの	回答数(類似意見を含む)
デイゴなどの樹木	15
姉妹都市記念植樹	12
記念碑	3
石垣市役所と書いてある標石	2
大嶺祐太の看板	2
姉妹都市のシンボル	2

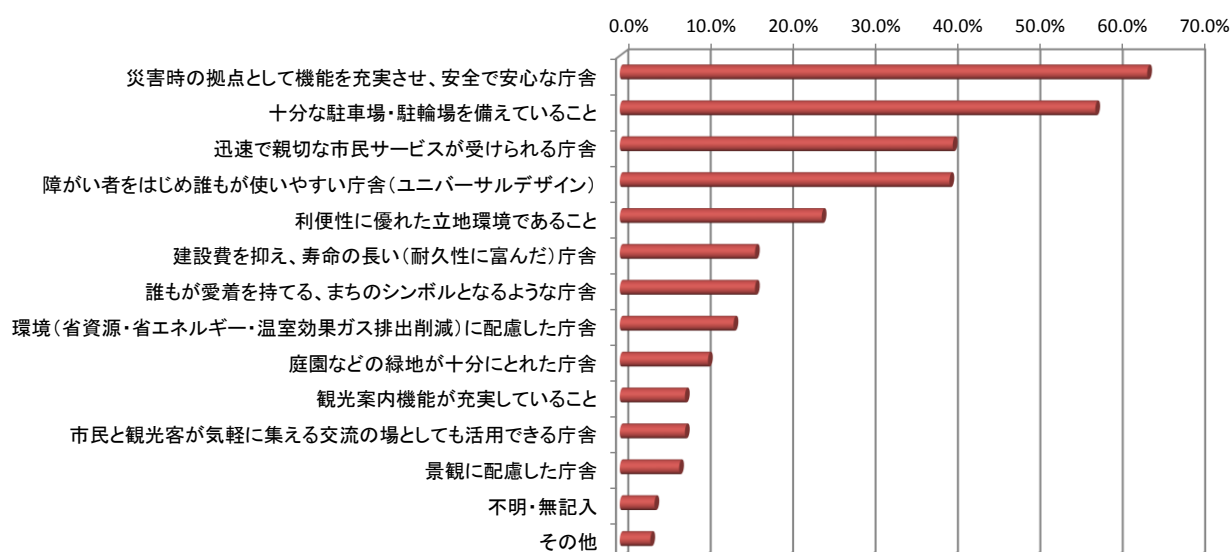


問 11 新庁舎建設の際に重要だと思うこと（複数回答）

新庁舎建設の際に重要だと思うことでは「災害時の拠点として機能を充実させ、安全で安心な庁舎」が 64.0%と最も多く、災害対策への関心が高いことが見受けられる。次いで「十分な駐車場・駐輪場を備えていること」が 57.7%となっている。

その他、新庁舎にスムーズな市民サービスが受けられることや、誰もが使いやすいユニバーサルデザインを求める回答が多くなっている。

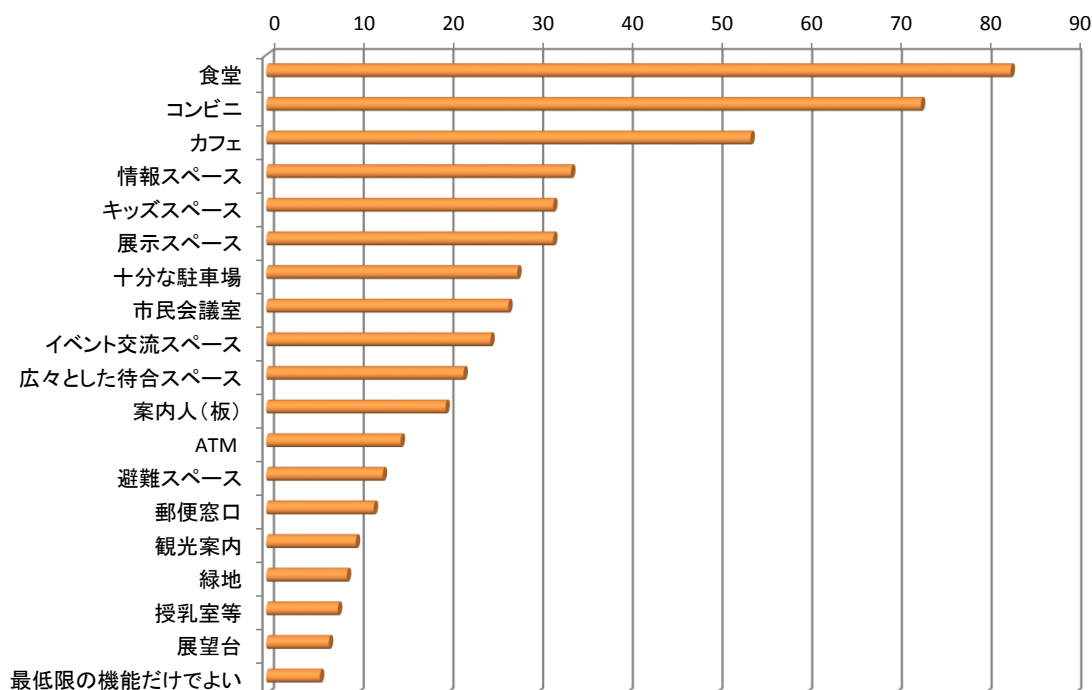
重要なこと	回答数	割合
災害時の拠点として機能を充実させ、安全で安心な庁舎	274	64.0%
十分な駐車場・駐輪場を備えていること	247	57.7%
迅速で親切な市民サービスが受けられる庁舎	173	40.4%
障がい者をはじめ誰もが使いやすい庁舎(ユニバーサルデザイン)	171	40.0%
利便性に優れた立地環境であること	105	24.5%
建設費を抑え、寿命の長い(耐久性に富んだ)庁舎	70	16.4%
誰もが愛着を持てる、まちのシンボルとなるような庁舎	70	16.4%
環境(省資源・省エネルギー・温室効果ガス排出削減)に配慮した庁舎	59	13.8%
庭園などの緑地が十分にとれた庁舎	46	10.7%
観光案内機能が充実していること	34	7.9%
市民と観光客が気軽に集える交流の場としても活用できる庁舎	34	7.9%
景観に配慮した庁舎	31	7.2%
不明・無記入	18	4.2%
その他	16	3.7%



問 12 新庁舎に必要なだと思うもの（自由回答）

新庁舎に必要なと思うものでは「食堂」が83件と最も多く、次いで「コンビニ」が73件、「カフェ」が54件となっており、新庁舎の基本的な機能に加え、交流や憩いのための空間が多く求められていることが伺える。

必要だと思うもの	回答数 (類似意見を含む)	必要だと思うもの	回答数 (類似意見を含む)
食堂	83	案内人(板)	20
コンビニ	73	ATM	15
カフェ	54	避難スペース	13
情報スペース	34	郵便窓口	12
キッズスペース	32	観光案内	10
展示スペース	32	緑地	9
十分な駐車場	28	授乳室等	8
市民会議室	27	展望台	7
イベント交流スペース	25	最低限の機能だけでよい	6
広々とした待合スペース	22		



問 13 自由意見

自由意見での主な意見は以下のようになっている。

i) 新庁舎のあり方について

- ・建物の中に市民がくつろげる施設も作ったらどうかと思います。
- ・カフェ、コンビニの設置、イベント広場などがあればうれしいです。
- ・可能な範囲でプライバシーが守られ、利用者にとって安心して利用できる庁舎にしてほしいです。
- ・新庁舎は明るく、エコで親しみやすい環境であってほしいです。
- ・番号案内等でスムーズに手続きできるようになれば良い。
- ・市の情報を展示・紹介するスペースは入口付近の方がたくさんの人が見ると思うし、たくさんの人達が行き来するので、玄関、入口付近は広い方がいいと思います。
- ・清潔感があり、開放感ある市役所になってほしいと思います。
- ・新庁舎はできるだけシンプルに機能的な庁舎であることを望みます。
- ・新しい庁舎にはキッズスペースがあるといいと思います。
- ・現代の市役所は、その地域の特性、環境、未来にあう夢のある庁舎でなければいけない。
- ・1つ、2つの用事で市役所に来たついでに、すべての用事も出来てしまうような複合施設にしてほしい。
- ・おじーおばーが孫を連れて運動しながらいけるアットホーム的な役所がいいな。
- ・日陰のあるいこいスペースも作ってほしい。
- ・よりスマートであり金のかからない新庁舎であってほしい。
- ・自然採光の新庁舎。
- ・長い距離を歩かなくてもいいように、それぞれの課が工夫された設置となっていると思います。
- ・高効率化とランニングコストの優れた庁舎にして市民税（市民の負担）を抑えて欲しい。
- ・八重山合同庁舎、保健所、市役所、教育委員会等々が一ヶ所にまとまれば理想の石垣市になるでしょう。
- ・福祉や教育など、各団体の代表が十分に集まれるほどの会議室があればいいと思う。
- ・銀行、郵便局、JA、航空券販売所、病院等の入る複合ビルにすることで利用者が多くなると思います。

ii) 石垣らしい市役所について

- ・石垣島の景観にあう建物が出来上がることを期待しています。

- ・石垣島の太陽や風、エコを意識した設計を、税金を無駄にせずあまりお金を使わずに知恵を出すとよいと思います。
- ・石垣市のシンボルは市役所なので観光客がきても自慢のできるような市役所を中心とした町並みにしてもらいたい。
- ・日本国最南端の市として南国をアピールできるようにして欲しい。
- ・高層ビルではなく、南の島らしい建物を。

iii) 防災対策について

- ・備蓄、避難の為にスペースが必要。
- ・高い建物にして、屋上は美崎町の方の避難場所にしてほしいです。
- ・重大な災害時に市民を救助し、水、電力、W.C 等の設備を有する市民センターで在ること。
- ・台風発生時において欠航が生じた場合、観光客等の宿泊室が必要と思う。
- ・東北の震災で津波の影響を懸念する方もいると思いますが、災害に強い庁舎、周辺住民の避難できる庁舎として建設してほしい。

iv) バリアフリー・ユニバーサルデザインについて

- ・新しい市役所は明るく、誰もが使いやすい市役所となるよう希望します。
- ・新しい庁舎はバリアフリーで、車椅子で便利に動き回れるようにしてほしい。
- ・高齢者や障がい者に配慮したエレベーターの設置。
- ・障がい者やお年寄りの方にもわかりやすい構造にしてください。
- ・バリアフリーや子供も行きやすいデザインで明るい雰囲気での現代的なスマートな建築物にしてほしいです。
- ・市役所前にバス停があれば、交通弱者にもありがたいです。

v) 駐車場について

- ・第二駐車場は年寄りの方にはきついで、気軽に市役所へ行けるようにしてほしいです。
- ・市役所の玄関前には駐車場（駐輪場）は作らないで別のところに作った方がいいと思います。
- ・駐車・駐輪スペースを現在の2倍は増して欲しいです。

vi) サインについて

- ・案内（インフォメーション）が充実しているとたすかります。
- ・障がい者をはじめ、年寄りにもわかりやすい案内サービスを希望します。

※該当する項目の番号に○をお付けください。

あなた自身についておたずねします

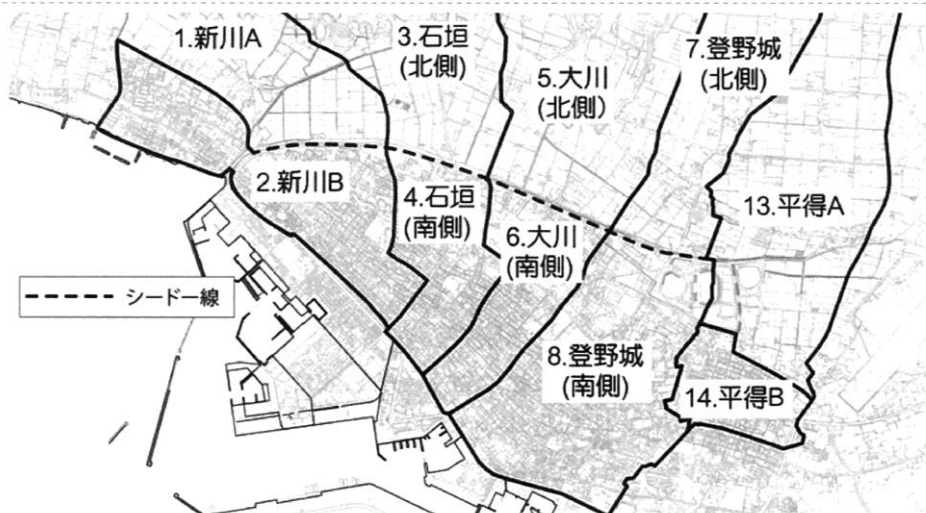
1. 男性 2. 女性

1. 20 歳代 2. 30 歳代 3. 40 歳代 4. 50 歳代
5. 60 歳代 6. 70 歳代以上

1. 農林畜産業 2. 水産漁業 3. 自営業 4. 公務員
5. 会社員（業種： ） 6. 専門業（医師・弁護士等）
7. 専業主婦（夫） 8. 学生 9. 無職
10. その他（ ）

※分割されている地区については下の図を参考にお答えください。

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 新川A | 2. 新川B |
| 3. 石垣（シードー線より北側） | 4. 石垣（シードー線より南側） |
| 5. 大川（シードー線より北側） | 6. 大川（シードー線より南側） |
| 7. 登野城（シードー線より北側） | 8. 登野城（シードー線より南側） |
| 9. 美崎町 | 10. 浜崎町 |
| 11. 八島町 | 12. 新栄町 |
| 13. 平得A | 14. 平得B |
| 15. 真栄里 | 16. 大浜 |
| 17. 宮良 | 18. 白保 |
| 19. 盛山 | 20. 名蔵 |
| 21. 崎枝 | 22. 川平 |
| 23. 桃里 | 24. 桴海 |
| 25. 野底 | 26. 伊原間 |
| 27. 平久保 | |



石垣市役所の利用についておたずねします（水道庁舎・教育委員会庁舎も含む）

問 5 1 年間にどれくらいの頻度で訪れますか？

1. ほぼ毎週 2. 月に 1～2 回程度 3. 年に 3～4 回程度
4. あまり行かない（理由： _____ ）

問 6 訪れる時の交通手段は何ですか？（多いものを一つ選択）

1. 自家用車 2. バス 3. 徒歩 4. バイク 5. タクシー
6. 自転車

問 7 訪れるときの目的は何ですか？（複数回答可）

1. 戸籍・住民票等のこと 2. 国民健康保険・国民年金のこと
3. 税金のこと 4. 福祉（介護・保育等）のこと
5. 教育（学校・教育相談）のこと 6. 建築確認・道路・水道のこと
7. 自治会や地域のこと 8. 調査など仕事に関すること
9. 会議・打ち合わせ 10. 市民相談
11. 展示物の観覧等 12. 議会の傍聴
13. その他（ _____ ）

問 8 市役所を訪れる際の状況で多いものはどれですか？（2 つまで複数回答可）

1. 市役所のみの用事 2. 買い物のついで
3. 飲食店で食事をしたついで 4. 港に行くついで
5. 公園に行くついで 6. 図書館に行くついで
7. 友人・知人宅へ行くついで 8. 仕事で外出したついで
9. その他（ _____ ）

問 9 現庁舎の問題点だと思うことは何ですか？（複数回答可）

1. 建物が老朽化しているので不安である
2. 各種手続きや相談の際、どこに行けばよいのかわかりづらい
3. 高齢者や障がい者への配慮が十分でない（バリアフリー対応でない）
4. エレベーターが少ないので不便
5. 駐車場が少ない、又は車を止めにくい
6. 議場の傍聴スペースが狭い
7. 憩いのスペースがない
8. 市民の待合スペースが狭い
9. バスなどの公共交通が少ないので不便
10. 証明書自動交付機がないので手間がかかる
11. 手続きの際に、各課を行き来せねばならないので不便
12. 庁舎内の案内表示が少なく、わかりづらい
13. その他 [_____]

問 10 現庁舎にあるもので残したい、新庁舎に引き継ぎたいと思うものは何ですか？

(例：「姉妹都市であるカウアイ郡との記念植樹」等、箇条書きで結構です)

問 11 新庁舎建設にあたり、重要だと思うことは何ですか？(3つまで複数回答可)

1. 災害時の拠点としての機能を充実させ、安全で安心な庁舎とすること
2. 建設費を抑え、寿命の長い（耐久性に富んだ）庁舎とすること
3. 環境(省資源・省エネルギー・温室効果ガス排出削減)に配慮した庁舎とすること
4. 障がい者をはじめ誰もが使いやすい庁舎(ユニバーサルデザイン)とすること
5. 迅速で親切な市民サービスが受けられる庁舎とすること
6. 十分な駐車場・駐輪場を備えていること
7. 利便性に優れた立地環境であること
8. 誰もが愛着を持てる、まちのシンボルとなるような庁舎とすること
9. 景観に配慮した庁舎とすること
10. 庭園などの緑地が十分にとれた庁舎とすること
11. 観光案内機能が充実していること
12. 市民と観光客が気軽に集える交流の場としても活用できる庁舎とすること
13. その他

問 12 新庁舎に必要なと思うものは何ですか？

(例：「コンビニやカフェ」、「市民や職員が利用できる食堂」、「市民が利用できる会議室」、「子供を遊ばせることのできる待合スペース」、「イベント交流スペース」、「市の情報などを展示・紹介するスペース」など、箇条書きで結構です。)

問 13 自由意見

現在の石垣市役所について思うことや、新庁舎建設についてのご意見をお聞かせください。

[illegible]

ご協力ありがとうございました。

(2) 公民館アンケート

1) 実施概要

- 実施期間：8月12日（月）～8月28日（水）
- 対 象：全ての自治公民館
- 配布方法：郵送
- 配 布 数：40通
- 回収方法：持参、FAX、E-mail、又は同封する返信用封筒にて回収
- 回 収 数：14通（回収率35%）

2) 結果

回答方法はすべて自由記入としており、主な意見は以下のようになっている。

問 1 現庁舎の課題

i) 課や室について

- ・各課所在がわかりにくい
- ・各階に案内人がほしい
- ・各課の案内板がないので、課の場所がわからない
- ・一部局の課があちこちに点在していて不便である
- ・庁舎内が狭く迷路のようになっており、課がわからない

ii) バリアフリーについて

- ・庁舎内は段差がありすぎ、足の不自由な人に苦勞をかけている
- ・庁内の通路が狭くて歩きにくい
- ・庁舎内に中階段やスロープなどがあり、安全性からも危険である
- ・車椅子、ベビーカーでは全ての課へ移動が困難

iii) 駐車場について

- ・駐車場が狭いので改善してほしい
- ・混雑時には車が歩道をふさいだり、大通りの交通渋滞に繋がり、交通事故の危険もある

iv) 防災対策について

- ・災害時（津波等）に大丈夫なのか
- ・現市役所は海の近くで、標高が低く津波災害が心配である
- ・地震が発生した時、液状化対策は大丈夫なのか

問 2 より良い市役所にするためにはどうすればよいか

i) ユニバーサルデザイン・バリアフリーの庁舎

- ・庁舎内の段差をなくし、バリアフリーにして、高齢者に利用しやすいようにしてほしい
- ・通路を広く

- ・誰もが利用しやすいようにしてほしい
- ・市民の利用頻度の高い部・局はより低い階にする
- ・視覚障がい者の誘導方法を音声誘導にするなどの工夫が必要
- ・書類手続き等、座ってできるようにしてほしい

ii) わかりやすいサイン表示

- ・大きな壁に誰でもわかりやすい案内板がほしい
- ・各課の業務内容をわかりやすく明示してほしい
- ・各課に案内者がいるべきであり、誰に相談すべきかわかるようにする必要がある

iii) 防災対策の強化

- ・津波など災害時の緊急避難場所となるように、屋上にそのスペースを確保する

問3 新庁舎のあり方

i) 誰にでもやさしい市役所

- ・階段がなく、年寄りにも障がい者にもやさしい庁舎であってほしい
- ・手続きの電光掲示板や、番号札の発行をしてほしい
- ・駐車場スペースを大きくとり、高齢者や誰もが利用しやすく開けた庁舎にしてほしい

ii) 防災拠点としての市役所

- ・庁舎は、津波避難タワーとして、できるだけ高層に
- ・台風、災害に強い庁舎
- ・災害時における避難場所としても機能する建物にしてほしい
- ・防災の中核機能が損なわれず、市役所業務が維持できる建物にしてほしい

iii) 利便性にすぐれた市役所

- ・公共交通機関の利用できるバス停等の設置が必要
- ・広々とした駐車場を作る
- ・公共交通機関等で利用しやすい位置で新庁舎建設を望む

iv) 開けた市役所

- ・カウンターの中を狭くし、職員を身近に感じる雰囲気を作る
- ・市民の交流の場を兼ねた庁舎

v) 観光客を迎え入れる市役所

- ・ 入口空間には各字の旗頭展示コーナー
- ・ 南国らしく花と緑を取り入れた庭園を造る

vi) その他

- ・ 電気、水道はふんだんに使えるよう太陽光発電を設置
- ・ 樹木の生い茂った市役所

問 4 交流の場にするためにはどうすればよいか

- ・ コンクリートのスペースではなく、芝生の広いスペースで、イベントや憩える場所として使いたい
- ・ 公園など憩えるスペースがあった方が良い
- ・ 個人の作品等の催しが持てるようなスペースがほしい
- ・ 市民が観光客を案内した時、産業会館のように石垣の産物や産業の様子が一目でわかるところがほしい
- ・ 子供が一時的に遊べるコーナーの設置

問 5 新庁舎にあると良いと思う機能・施設

i) サービスに関するもの

- ・ 全機関の ATM（銀行、郵便、JA）の設置
- ・ 老人介護施設や託児所などを併設
- ・ 喫煙コーナー
- ・ 有料コピー、FAX コーナー
- ・ 点字、音声案内の設置
- ・ インターネットによる情報収集が出来るスペース

ii) 交流に関するもの

- ・ イベントホールを設置し、定期的な催しを望む
- ・ コンビニや食堂等、イベントスペースなどあった方が良い
- ・ 食堂の壁に絵や写真等、市民の作品を展示できるようにする
- ・ 庁舎周辺はゆとりある緑陰地帯を設ける。
- ・ 噴水などがあれば市民が涼を求めて集まる

iii) 観光に関するもの

- 観光客が困った時には「ここに行けば解決できる」という場所や窓口など、外部から問い合わせの対応
- 海や山が望める高さの展望台
- 八重山の歴史がわかる展示コーナー

(3) 関係団体ヒアリング

1) 実施概要

■実施期間：8月13日（火）～9月3日（火）

■対象・実施日

やいま大通り会	}	
中央商店街振興組合		 8月13日（火）
みなと通り会		
石垣市老人クラブ連合会		 8月16日（金）
八重山身体障害者福祉協会		 8月16日（金）
八重山経済人会議		 9月 3日（火）

2) 結果

現庁舎の課題や新庁舎のあり方等について、自由に意見を述べていただいた。
各団体の主な意見は以下のようになっている。

(1) やいまま大通り会・中央商店街振興組合・みなと通り会

i) 現庁舎について

- ・ 駐車場が狭い
- ・ 水道部が離れていて不便なので、システム等で負担を軽減してほしい
- ・ 庁舎内の床が汚い
- ・ 障がい者用エレベーターの場所がわかりづらい
- ・ 障がい者用エレベーターとスロープが離れている
- ・ 駐車場、階段、エレベーター、各課の動線が悪く、不便

ii) 新庁舎について

- ・ 市役所職員が働きやすい庁舎環境にするべき
- ・ 外国人観光客のために、銀行の代わりに土・日の外貨両替をしてあげられたら良い
- ・ 外国人観光客へ観光案内の手助け（対応）を市役所でも担えたら良い
- ・ バスターミナル（バス停）を併設すれば、高齢者も利用しやすくなるのではないかと
- ・ 交流の場や観光客のための施設は必要ない
- ・ 銀行、法務局、税務署が役所の中に入っていれば便利
- ・ 急患用のヘリポートが屋上にあれば良い
- ・ まちのシンボルとなるような市役所であってほしい
- ・ 災害時の避難場所になると良い
- ・ どこからでも見つけやすいランドマークタワーになると良い
- ・ 役所から各集落を回る路面電車があれば便利
- ・ 防災の観点から、バンナ岳と市役所をケーブルカーでつなぐと良い
- ・ 市役所を利用する際、一時託児所や職員の子供も預けられるような保育園などがあれば良い
- ・ 議場は 1 階に設けて、市民がいつでも外から見られるようにすると良い
- ・ 庁舎内に民間施設を入れる際には、家賃が大きな問題になる

(2) 石垣市老人クラブ連合会

i) 現庁舎について

- ・同じ業務に携わっている課の場所が離れているため、不便
- ・埋立地であるので、液状化や耐震性への不安がある
- ・庁舎内だけでなく敷地も狭い
- ・バリアフリー化への課題がある
- ・環境問題対策が不十分
- ・43年前の建設資材は現在のような質ではないので、老朽化も進んでいるであろう
- ・高齢者が移動することを考えると、分散されている庁舎や課の一体化が必要である
- ・エレベーターが目立たない
- ・駐車場が足りていない
- ・スロープがあまり利用されていない

ii) 新庁舎について

- ・建設位置への関心が大きい
- ・建物ができてしまってからでは遅いので、位置が決まる前に、市が言う通り、市役所そのものについてしっかり考える必要がある
- ・今後の市町村合併を見込んで庁舎の規模を考えるべき
- ・親水スペース等で、幼い頃から市役所に馴染みが持てるとよい
- ・石垣、八重山らしさをかもしだす庁舎であるとよい
- ・空港からのアクセスも考えなければならない
- ・今は教育委員会庁舎が本庁舎に近い築年数ということで統合が考えられるが、将来的には他の庁舎も同じ敷地内に建設するという事も検討するべき
- ・交通、水、電気の利便に配慮した庁舎位置の選定が重要
- ・教育委員会、社会福祉協議会も同じ敷地にまとめるべき
- ・旧警察署の土地も利用できるのではないか
- ・現在地に建て替えることが一番よい
- ・地震や津波が起こることを考えると現在地ではないほうがよい
- ・高層にした場合、エレベーターが必要になるはずだが、エレベーターの乗り方さえ分からない高齢者もいると思うので低層でエスカレーターにするとよい
- ・中途半端でなく徹底したバリアフリーにすべき
- ・姉妹都市を紹介するスペースがあるとよい
- ・市民の交流の場があるとよい
- ・庁舎建設の際には地元の資材（あわ石、石灰岩、川平の黄色い花こう岩、於茂登の黒い花こう岩など）を利用することも考えられる
- ・街路樹も島にあるもの（アカギ、ヤエヤマヤシなど）を使うとよい
- ・島にあるものを使うことで地域の活性化にもつながる

(3) 八重山身体障害者福祉協会

i) 現庁舎について

- ・庁舎内に段差が多い
- ・庁舎内で移動する距離が長い
- ・庁舎内が複雑で各課の場所がわかりにくい
- ・福祉事務所へ行くのに階段を使わなくてははいけないのはありえない
- ・トイレが古く、使いづらい（障がい者職員にとってもストレスだと思う）
- ・庁舎の入り口にあるスロープの傾斜が急で、一人では上がれない
- ・駐車スペースの見直しが必要。斜めに止めないといけないのは障がい者にとっては難しい
- ・聴覚障がいがあると、手続きを待っている間呼ばれても気づかない
- ・障がい者用トイレが一つしかなく、中央部からは一度外に出たから行かなくてはならない
- ・駐車場からスロープへ移動する際、双方から車が来るので危険
- ・記入台や窓口が高くて不便
- ・証紙販売機が高く、一人では購入することができない
- ・遠くから来ている利用者に対して「担当者がいないので、出直してほしい」というような対応は見直すべき
- ・駐車場からスロープを使って入口にたどり着くまでに屋根がないので、雨の日は濡れてしまう

ii) 新庁舎について

- ・トイレの数を多く設けてほしい
- ・障がい者向けの機能を付ける場合、規定をクリアすればよいというわけではない。設計段階で実際に利用する人の意見を聞いて、細かい調整が出来るようにしてほしい
- ・駐車場から庁舎入口まで屋根があると良い
- ・耳が聞こえづらい人のために、窓口に電光掲示板をつけて番号で呼ばれるようにすると良い
- ・設計の段階で、平面図を出されてもイメージがわからないので CG や模型などを使って説明してもらえるとわかりやすいと思う
- ・待ち合わせ場所になるような新庁舎が良い
- ・ユニバーサルデザイン・バリアフリーについて徹底的に勉強して、使いやすい庁舎にしてほしい
- ・食事やお茶が出来るスペースがあると良い
- ・津波を想定して、避難場所になるような庁舎にしてほしい
- ・住みやすいまちづくりのために、行きやすい場所に建ててほしい
- ・男子トイレ、女子トイレ、障がい者用トイレは隣どうしが利用しやすい

- 授乳室があるとよい
- 多目的トイレにすると優先順位がわからなくなってしまうので、バリアフリー、授乳室を兼ねている、オストメイト対応等、利用者の用途に合わせたトイレをいくつか設置することが必要。
- 関連性が薄い部や課が隣接するようなレイアウトは避けるべき
- 右麻痺、左麻痺の方のことも考えると通路の両側に手すりが必要
- 設計者が車椅子に実際に乗ってみるなどして、いろんな人の目線や感覚を体感しながら設計してほしい
- 階段とスロープが隣にしていると良い

(4) 八重山経済人会議

i) 現庁舎について

- ・建物が古く老朽化している
- ・駐車場が狭い
- ・照明や課の配置などの要因で暗いイメージがある
- ・水道部が離れているので不便であり、統合しないのであれば、情報の電子化などで移動の負担が軽減されるような対応をしてほしい
- ・庁内の案内板がわかりづらい

ii) 新庁舎について

- ・将来的に合併した場合を考えると、港に近いところに市役所がある方がよい
- ・ポスターやパンフレットなどを置く情報スペースがまとまっているとわかりやすい
- ・将来的に市役所の集客率が高くなれば、パンフレット置場は有料化しても良いのではないか
- ・現在地建て替えて、高層階にして周辺住民の避難ビルとしての役割を兼ねる市役所になるとよい
- ・公共機関促進のためにも駐車場は有料にするべき
- ・市役所の出入り口と周辺環境は関係しているので、正面は定めるにしても、全方位から出入りできる建物の構造にして、開かれた庁舎になるとよい・電気自動車の充電スペースなど、将来的に必要になりそうなスペースも考えてつくらなくてはいいのではないか
- ・新庁舎をバリアフリー対応にすることはあたりまえである
- ・自然光を取り入れた開放感のある明るい庁舎であるとよい
- ・昔から中心地であった場所なので、その象徴となるような市役所であってほしい
- ・防災の観点から自家発電設備を考えると、石垣で1番多い災害は台風であるので、それに影響を受けないような設備も考慮すべき
- ・有料でもよいので、貸し会議室があるとよい
- ・用事がそこで全て済むようなコンパクト型の市役所にしてほしい

(4) 議会意見交換

1) 実施概要

- 実施日時：9月3日（火）11：00～
- 実施場所：石垣市役所議場

2) 結果

新しい議場のつくり方や新庁舎建設の今後の進め方について自由に意見交換を行った。主な意見は以下のようになっている。

i) 新しい議場について

- ・会派別の控室があると良い
- ・議場は対面方式であると良い
- ・議員全員が資料を見られるよう、スクリーンを設置すると良い

ii) 今後の進め方等について

- ・議会事務局を通して、よい議場の事例を参考に議論しながら議場のつくり方を決めていくべきである
- ・特別委員会を設置するべきである
- ・アンケート結果などから出た市民の意見は公表するように
- ・庁内ワーキングチームに議会事務局職員も入れるべきである
- ・基本構想案がまとまってきたら再度議員に説明するように
- ・上位関連計画との整合性を図るべきである

2. 先進地事例調査

新庁舎建設の事業手法として公民連携に取り組んでいる、中心市街地の活性化、複合施設としての市役所等に着目、県内外の先進地事例を調査しました。

■先進地事例 1. 山梨県甲府市

1. 甲府市の概要

(1) 概要

甲府市は、山梨県中部に位置する都市で同県の県庁所在地・特例市である。

- ・人口 195,081 人（H25 年 10 月 1 日現在）
- ・世帯数 89,035 世帯（H25 年 10 月 1 日現在）

(2) 行政

- ・予算規模
- ・職員数 1,759 人（H24 年度）

2. 新庁舎建設の概要

(1) 背景

旧甲府市役所は、昭和 36 年（1961 年）に建設しており、46 年間が経過していた。平成 18 年の市町村合併による市域拡大などを経て、分散化・狭隘化、耐震性への不安、防災・災害復興拠点としての機能不足、情報化への対応の限界など、様々な問題を抱えていた。

(2) 経緯

2007 年 6 月	新庁舎基本方針策定
2008 年 5 月	基本構想策定
2010 年 3 月～	基本設計→実施設計
2011 年 5 月	建設工事着工
2013 年 5 月	併用開始

(3) 事業方式

PFI 方式の検討も行ったが、合併特例債、補助金（社会資本整備総合交付金）、基金等を活用することにより、財源のほとんどを賄えるため PFI 方式による民間資金の活用が大きなメリットにならないため設計施工分離発注方式（従来方式）となった。また、暮らし・にぎわい再生事業において、新庁舎に市民活動室や展示コーナー等を整備した。

(4) 甲府市役所施設概要

敷地面積	8,729.10 m ²
構造	鉄筋コンクリート造（免震構造）
階数	地上10階、地下1階、塔屋2階
最高高さ	48.20m

(5) 新庁舎のコンセプト

1) 『歩く街甲府』の拠点として

新庁舎はJR甲府駅、山梨県庁や商業エリアと徒歩圏内で結ばれる中心施設である。新庁舎に人が集い賑わいを生み、新庁舎を拠点に人が楽しく「歩く街」として活性化につなげる。

2) 市民活動のシンボル『ブドウ棚』

地域の代表的生産品であるブドウの棚をイメージさせる太陽光発電パネルで建物と広場を覆った。ブドウ棚の下の1階には街とつながる外部空間『ブドウ棚アーケード』と『ブドウ棚市民広場』、市民に開放した内部空間『市民プラザ』を設けた。

3) 周辺環境に配慮した動線計画

商業エリアにつながる敷地東側に設けた歩行者空間は、車社会の甲府市における自動車のアクセスのための空間も兼ねる。また、1階に来庁者用駐車場を設け、駐車してからスムーズに庁舎に入れるようにした。



新庁舎の外観

■先進地事例 2. 新潟県長岡市

1. 長岡市の概要

(1) 概要

長岡市は、新潟県の中部に位置する市であり、日本一の大河・信濃川が市内中央にゆったりと流れ、守門岳から日本海まで市域が広がる。中越地方の中心都市であり、特例市に指定されている。

- ・人口 281,379 人 (H25.9.1)
- ・世帯数 103,675 世帯 (H25.9.1)

(2) 行政

- ・予算規模 1,579 億 6,729 万円
- ・行政職員数 2,651 人 (H23)
- ・市長 森 民夫

2. 新庁舎建設の概要

(1) 背景

旧庁舎は H16 年に発生した新潟中越大震災で被災し、庁舎の耐震性不足が課題となる。また、庁舎の分散の解消や中心市街地の活性化を図るため、中心地にある老朽化した厚生年金会館の建て替えを機に、市役所と公会堂等の複合施設として一体的な整備を図ることとなった。

(2) 経緯

平成 16 年 3 月	長岡市中心市街地の構造改革に関する提言
平成 18 年 3 月	厚生会館地区整備基本構想
平成 19 年 2 月	長岡市役所の位置を決める条例議決
平成 19 年 5 月	長岡市厚生年金会館地区整備設計コンペ
平成 20 年 2 月	基本設計→実施設計
平成 21 年 12 月	本体工事着工
平成 24 年 4 月	供用開始

(3) 事業手法

中心市街地活性化基本計画に基づく長岡市中心市街地地区都市再生整備計画により、公会堂や屋根付き広場整備と一体的に複合施設として整備された。



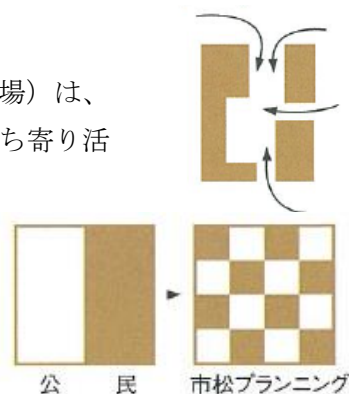
(4) 基本コンセプト

○まちに開けた“ナカドマ”

庭のようでも部屋ようでもあるナカドマ（屋根付き広場）は、建物中央に挟み込まれるように配置し、誰もが気軽に立ち寄り活動できる空間

○公と民のモザイク

行政と市民活動がモザイクや市松模様のように混ざり合った計画。市民が活動するすぐそばで市役所の業務や議会が行われる。



(5) 施設概要

敷地面積	14,938 m ²
建築面積	12,066 m ²
延床面積	35,485 m ²
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上4階、地下1階



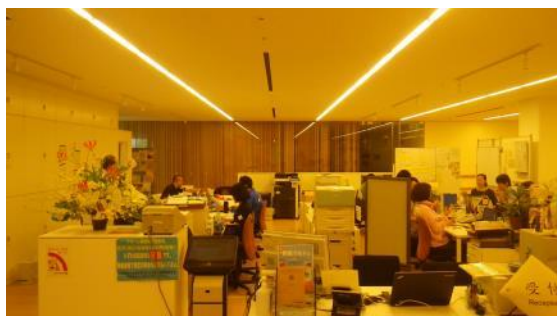
市民が集う屋根付き広場



窓口サービスを集約したフロア



広場に面した開かれた議場



市民協働センター



災害対策室

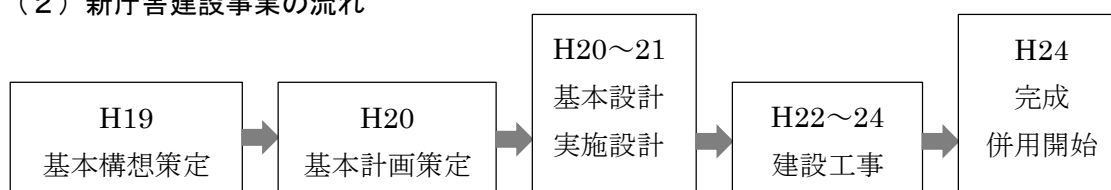
■視察レポート 1. 那覇市

1. 新庁舎建設の概要

(1) 背景

1965 年 9 月に建設され、施設の著しい老朽化や狭隘化、高度情報化やバリアフリー対応への限界などが課題となっていた。2006 年に実施した調査で、劣化の進行が明らかとなったことから、建て替えを行うこととなった。

(2) 新庁舎建設事業の流れ



(3) 事業計画

起債による低利での資金調達と長期の返還期間により世代間の負担の公平化が図られることや、地元企業の参入の容易性、事業の安定性等を総合的に判断し、「直営（従来）方式」による整備を行うこととした。

2. 現地ヒアリング

(1) 庁舎建設室について

- ・平成 25 年 3 月に解散
- ・室員数の最大人数は 9 名

(2) 仮庁舎について

- ・プレハブ庁舎は 3 棟 2 階建てでエレベーター付き、面積は 9,000 m² と広かった。
- ・仮移転、本移転の引っ越しには課内レイアウトなど、テクニックを要する。
- ・引っ越し計画については業者が営業に来るが、全てを職員で行った。

(3) 基本構想・基本計画について

- ・基本構想策定時に市役所に対する基礎調査（来庁時間、部署、ルート、駐車場利用など）を実施した。
- ・事業費の算出、スケジュールは基本計画でおこなった。
- ・市長の意見である「簡素で機能的な庁舎、災害の拠点となる建物」を重視し、そのような庁舎になったと思う。
- ・庁舎が分散化していると移動だけで時間的・費用的ロスになる。
- ・庁舎の分散化の弊害として、物理的に離れていると精神的にも距離を感じるとい

うのがある。

- ・教育委員会については、部局が違うため、意識が更に離れていく。
- ・基本計画では空間構成として、低・中・高層階のどこにどのような課を配置するのか示した。

(4) 事業手法について

- ・地方債は金利が低く長期間（25～30年）の償還が可能
- ・PFIでは、沖縄に資本力を持つ民間企業がなく、更には短期間（10年程度）の償還や金利の上乗せなどがあるため長期的にみると事業費がかさむ。
- ・従来方式であれば地元発注が可能。

(5) 設計者選定について

- ・プロポーザル方式を採用。そうすることにより、選定後に市民の意見を設計に盛り込んでいくなど調整がしやすい。

(6) 市民参加の考え方について

- ・基本構想の段階でアンケート調査を実施した。
- ・市民ワークショップでは毎回テーマを設定し、それに沿った意見を集めた。
- ・パブコメは、構想、計画ともに実施。
- ・議会では特別委員会を立ち上げ、要請決議を行うことで各議員の意見に混乱せずに済んだ。

(7) サイン・バリアフリーについて

- ・なるべく早くから関係団体と連携をとりながら進めていくことが必要。
- ・NPO法人バリアフリーネットワーク会議代表が障がい者団体との連絡役になってくれたことでスムーズに進行した。
- ・クレームが出やすいと予想されるところを重点的に丁寧に対応したため、完成後のクレームがほとんどない。
- ・NPO法人には工事段階でも見に来てもらって調整を行った。
- ・視覚障害があっても新庁舎のイメージが伝わりやすいように触手模型を作製した。
- ・市民利用の多い3階までのフロアを大きな模型で説明した。

(8) 地元らしさについて

- ・地場の建材は少ない。
- ・庁舎内のサインに首里織りを採り入れた。
- ・カウンターの天板にはリュウキュウマツを採り入れた。
- ・県産材は安定した確保が難しく、使用できる箇所は限定された。

(9) 前庁舎から引き継いだもの

- ・旧庁舎のモニュメントを再活用
- ・やまびこの鐘のオルゴール音源をそのまま残した。
- ・樹木はほとんど市の他の施設に引き取ってもらった。更なる移植は植物を傷める。

- ・ブーゲンビレアの里親制度で、預かってもらった市民の名前を刻んだプレートを設置した。

(10) 完成してからわかったこと

- ・設計工事段階でも調整したが、それでもサインが足りなかった。完成後も追加している状況である。
- ・クーラーの吹き出し口がなく、設計上は冷気が流れるはずだが、暑い部屋があることがわかった。
- ・駐車場の床は防塵のため塗床にしたが、キュッキュッと音が鳴ってうるさい。雨の日は滑りやすく、利用者が転んだという情報もある。
- ・エレベーターが遅くて不便。地下の駐車場からの利用が多く台数が足りていない。喫煙所が最上階にあることも関係している。

(11) 水害対策について

- ・重要な施設（サーバー室等）は4階以上に設けた。

(12) 駐車台数について

- ・新庁舎の駐車台数を決めるにあたり、来庁者の調査を行った。（来庁手段・滞在時間・どの課に行ったか等）その結果、車で来る人は50%であった。
- ・駐車可能台数が多ければ多いほど車で来る人は増える。なるべく公共交通を利用してもらうように、駐車台数は少なくした。

(13) その他

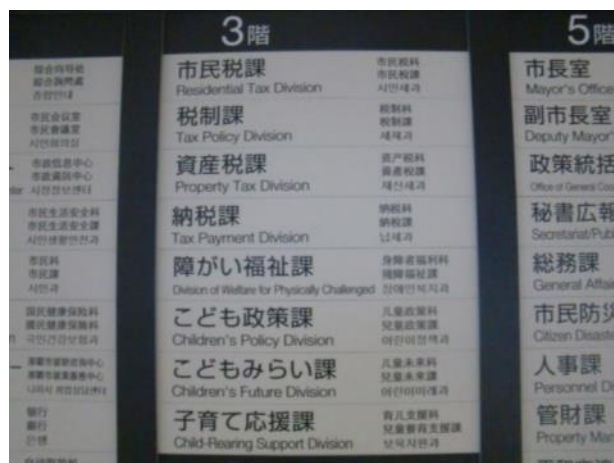
- ・計画では、新庁舎の耐用年数は60年としているが、設計業者へは100年持つような設計をお願いしている。



正面入り口横のスロープ



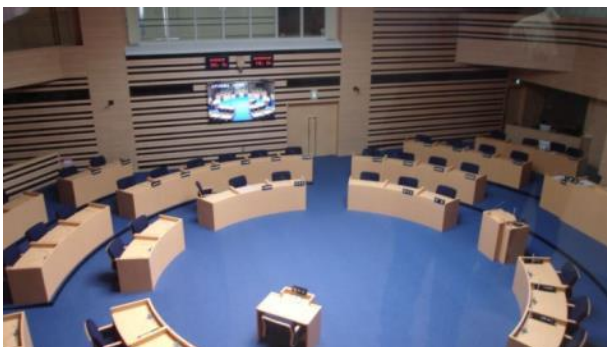
新庁舎外観



多言語表記の案内板



庁舎の左右で色分けされた窓口



円形の議場



プレイコーナー

■視察レポート 2. 西原町

1. 新庁舎建設の概要

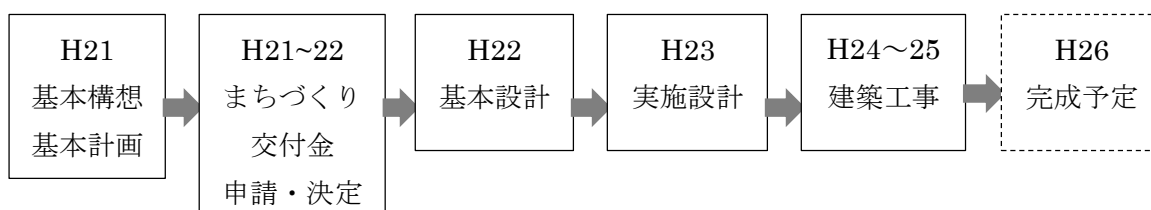
(1) 背景

既存の庁舎は、建設から 40 年余り経過し、老朽化の進行による安全・維持管理面や耐震性の問題、業務量の増大に伴う窓口機能の分散化や待合スペースの狭隘等により町民の利便性が低下している。これらの問題に対し、部分的又は応急措置的な改修では限界があること、他にも保健センター、防災センター、町民ホールなどの公共施設建設の住民ニーズも高いことから新庁舎は「まちの中心核の公共施設ゾーン」へ複合型施設として計画された。



現庁舎内

(2) 事業の流れ



2. 現地ヒアリング

(1) 複合施設にすることについて

- ・まちづくり交付金を活用し、庁舎、地域防災センター、地域交流センター、保健センターを複合施設として整備する。
- ・住民ニーズからの複合施設ではない。
- ・現在の町民ホールは老朽化、保健センターは市長公約で掲げていた。また、基金が少なかったため、まち交を使った複合施設に踏み切った。
- ・保健センターは特定健診の受診率増加の目的もある。
- ・保健センターは他の用途でも使用可能となる。
- ・まち交の根拠となる都市再生整備計画作成に 1 年かかった。
- ・庁舎建設で 14 億、サイン事業などの関連事業なども含めると全体で 36 億の事業費となっている。
- ・庁舎以外の部分の用地買収は、まち交で充てている。
- ・まち交対象部分と庁舎対象の部分で面積案分し、交付金額を算定している。

- ・駐車場整備に関しても面積案分によりまち交を活用した。

(2) 複合施設にすることでの町政への影響について

- ・会議室などの施設を共用化することも考えており、柔軟な施設利用ができる。
- ・それぞれの施設が必要な駐車台数を確保できないという課題を補い合える。

(3) 庁舎建て替えについて

- ・現庁舎の緊急課題は老朽化、狭隘化、プレハブの増築による分散化
- ・移転後、公共交通でのアクセスが不便になる。
- ・平成 19 年に検討委員会を設置し、リース方式で検討をスタートした。
- ・庁舎来客用駐車台数は交通量調査から割り出した。
- ・現庁舎では、来庁者用 38 台、公用車用 22 台の駐車可能であるが来庁者の駐車台数を多く確保するために公用車の半分は隣の商業施設駐車場を借りて停めている。
- ・移転後はトータル 316 台が駐車可能となり、休日は来庁者がいないので町民ホールに来る人が利用することになる。
- ・移転先は市街化調整区域である。
- ・既に開発許可はおりている。
- ・後々、用途地域や地区計画などを設定しなければならない。

(4) 庁舎等複合施設建設室について

- ・平成 21 年度に基本構想を企画課でまとめて平成 22 年度に建設室を立ち上げた。
- ・当初は 3 名体制で、現在は室長を含めた 4 名体制。
- ・建設室の職員は全員技師で構成されている。
- ・引っ越しなどの計画は総務課管財係も手伝う。

(5) 各課からの要望について

- ・アンケート、ヒアリングを行った。
- ・執務面積などについては、職員説明会も開いた。

(6) 防災について

- ・移転後の海拔は 10.5m で、現庁舎より高くなる（県が定めた浸水エリアから外れている）。
- ・隣接する 2 級河川の氾濫対策を講じる。
- ・地震対策として地下免震構造を採用している。
- ・地域防災計画で避難所に位置付けている。
- ・町民ホールは可動席になっており、災害時の避難スペースとなる。
- ・津波に備え、サーバールーム、機械室を 2 階に配置した。
- ・災害時、インフラが遮断されることを想定し、自家発電、太陽光発電、雨水タンク、汚水槽、食糧備蓄倉庫などが設備されており、これらは 72 時間対応可能となっている。ただしこれは必要最低限の基準使用の場合である。
- ・雨水タンクは地下に設置。

- ・自家発電はサーバールームや各課の端末機器を置いている所に対応している。
- ・LED は、初期費用が高く、十分な照度が得られないため、トイレや廊下等使える箇所が限られる。

(7) 現庁舎敷地について

- ・町有地であり、移転後は売却予定。
- ・売却益は庁舎建設費に充てる。

(8) 新庁舎について

- ・床面積は、総務省基準よりも狭い。
- ・総合計画や都市計画マスタープランでは、公共施設整備ゾーンとしている。
- ・水道庁舎は、賃貸という形で同じ建物の中に移転する。
- ・耐用年数は 50 年。
- ・会議室の少なさが解消される。
- ・屋内にイベントスペースを設けた（情報交換・交流スペース）。
- ・聴覚障害者向けに磁器ループを設備している。
- ・駐車場は車止めを設けず、イベントスペースとしても利用できるようにと考えている。
- ・近くに大型ショッピングセンターがあるため、売店等のテナントは一切ない。

(9) 議場について

- ・ひな壇ではなくフラットな議場が特徴的。
- ・議会が開かれる期間以外にも有効的に使えるよう、机と椅子は可動式にし、市民開放を予定している。

(10) 基本構想・基本計画について

- ・建設位置について、町民からは津波や河川の氾濫への不安があがったが、まちづくりの観点からの位置決定であるに対応した。
- ・河川の側なので、砂層が 5m 程度あり液状化対策への費用が予想外にかかった（約 5000 万）。
- ・基本計画時にボーリング調査をした方がよい。
- ・床面積算出の基準は参考程度にし、委員会室が空いているときは会議室にする等の工夫で実際の床面積を抑えた。
- ・工事発注の際に町ゆかりの芸術家（ゴヤフリオ）が壁面デザインに参入することが決定した。

(11) 現庁舎から引き継ぐもの

- ・石碑をもっていく。
- ・記念植樹したものなどは新しい施設での統一感がとりにくく、移植は難しい。



庁舎等複合施設完成イメージ



配置計画図



町民ホール



基礎免震

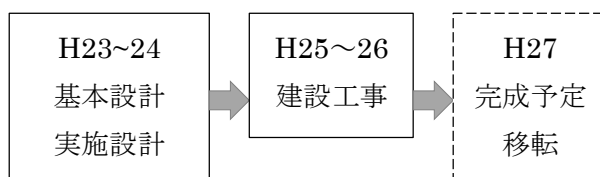
■視察レポート 3. うるま市

1. 新庁舎建設の概要

(1) 背景

うるま市合併から約6年が経過し、これまで各種業務を行っていく中で分庁方式による不都合や庁舎の維持管理費など、行財政改革に伴う経費縮減が求められている現状や市民のニーズを踏まえ、統合庁舎の検討を行うこととなった。

(2) 事業の流れ



現本庁舎

2. 現地ヒアリング

(1) 現庁舎の課題

- ・合併による庁舎の分散化（与那城 - 建設、勝連 - 教育委員会、具志川 - 総務・企画、石川 - 経済・都市計画）、これを新庁舎で解消する。
- ・業務の事務調整の際、公用車の移動コストや時間がかかる。
- ・職員数も増えたため、執務空間が狭隘化している。
- ・駐車場が庁舎後ろにしかなく、アクセスが悪い。
- ・統合により膨大な数になる文書の保管場所の確保。なるべくデータ化するよう作業部会をつくった。

(2) 統合庁舎にとりいれる機能

- ・市民サービスの向上をはかるため、ワンストップサービスの導入。
- ・ユニバーサルデザインの導入。勝連庁舎にはエレベーターもなく身体障がい者にとって不便である。
- ・省エネルギーの導入。
- ・防災拠点としての機能、免震構造を採用。

(3) 統合庁舎建設委員会について

- ・第一回目を2月に行ったが、跡利用の件で委員会が紛糾し実質的に議論が始まったのは7月に行われた第二回目からとなった。
- ・糸満市や浦添市を視察した。

(4) 市民意見・職員意見について

- ・総合計画のアンケートとタイミングが合ったので、庁舎のアンケートも盛り込んだ。
- ・職員アンケートも行った。
- ・市民ワークショップの参加希望者が少なく、各関係団体に参加呼び掛けをした。
- ・説明する際は、他市の庁舎規模、職員一人あたりの床面積など、比較するような資料があるとわかりやすい。
- ・身体障がい者協会の意見聴取を重要視した。
- ・市民ワークショップでは特に身体障がい者の方々にたくさん意見を出してもらってユニバーサルデザインへ反映できるようにした。
- ・各庁舎跡に窓口は残してほしいという意見から、あり方検討委員会でどのような形で窓口機能を残すか検討中である。
- ・市民や市民団体から出た意見とそれに対する対応を HP で公開した。
- ・市民団体からの意見に対しては公開質問状という形で対応した。
- ・合併にあたり、青年会、婦人会などの代表で構成される地域審議会を設置した。
- ・窓口所管課は、昼食スペースが必要。

(5) 基本構想について

- ・企画課にて作成。
- ・コンサルタントには委員会で細かい議論がされてきた頃から委託した。
- ・市民説明会でわかりづらい言葉が多いという意見があり、基本構想には用語解説のページも付けた。
- ・合併特例債の関係で策定期間が限られたので、基本構想が基本計画に近いものになっている。

(6) 新庁舎について

- ・新庁舎は、主に窓口機能。
- ・執務スペースについては、フリーアドレス方式（執務人数の変動にレイアウトを変えることなく、人と文書を移動することで対応できる）を採用。県外事例もほとんどそのようになっている。
- ・基本設計までは、食堂やカフェを入れることを予定していたが、予算の関係や周辺店舗への影響を懸念して実施設計からはなくなった。
- ・ソーラーパネルの設置については、費用対効果の面から慎重に進めている（県の補助は入っていない）。
- ・景観条例があり、17m という規制があるので最大限で 3 層までしか建てられない。
- ・授乳室やキッズコーナーも設ける。
- ・バックヤードの近くにもトイレを設ける（現在はトイレの数が少なく職員が来庁者を優先してなかなか行けないなどの問題がある）。

- ・リース方式、PFI 方式に関する話は出たが、合併債があるのであまり議論していない。

(7) 防災

- ・海拔は 17m。県が出している浸水エリアには入っていない。
- ・最大級の津波が来て遡上した場合、地下部分までは浸水する可能性がある。
- ・電算関係（情報課）は 3 階に配置、電気・空調関係は屋上階に設置。

(8) ワンストップサービスについて

- ・システムを統合して、誰でも使えるようにする予定。
- ・最も近い事例として福岡県の糟屋町庁舎を参考にしている。

(9) やってあげばよかったと思うこと

- ・統合庁舎建設委員会を平成 22 年 2 月に立ち上げ、翌年の 3 月に答申としたが、もっと長く時間をとってあげば更なる議論が出来たかと思う。
- ・ワークショップ参加者募集の広報は、各自治体に案内書を配布すればもっと多く集まったかもしれない（広報紙では弱い）。

(10) 基本設計について

- ・基本構想を元にプロポーザルを行った。
- ・基本理念からはずれないように、設計者と調整しながら進めている。

(11) 庁舎建設室について

- ・部長クラス 1 名、室長 1 名、係長 1 名、職員 2 名、嘱託員（外部の電気、建築技術職員）2 名で構成されている。
- ・1 人を除いて全員技師。
- ・ヒアリング内容をまとめる等の事務的作業にマンパワーが必要。
- ・引っ越しの計画は建設室と行革室、管財の 3 課でどこが見るか議論中。

(12) 留意点

- ・地方債の基準が廃止になっている。
- ・建設省の基準は事務庁舎としての扱いなので、市民の窓口などが含まれず、かなり圧縮された規模が算出される。



新庁舎建設予定地（現本庁舎に隣接）

■視察レポート 4. 岩手県紫波町

1. 視察の目的

近年、市民ニーズが複雑、多様化しているなか、行政だけではなく市民との協働のほか、民間団体、民間事業者のノウハウを生かして効率的で質の高い市民サービスを提供すること（PPP：公民連携）が必要であるという認識が広まりつつある。

今、新たな形の公共事業「PPP（公民連携）」の手法による成功事例として、岩手県の紫波町が注目されている。町人口が 3 万人余りと、人口規模からみて本市の比較対象となり得ることから、紫波町役場整備事業における、公民連携によるまちづくりの中で庁舎建設の位置づけや PFI 方式（PPP の一方式）による取り組み等を参考にする。

2. 視察概要

(1) 視察先 岩手県紫波町 才ガール紫波周辺地区

- ・紫波町新庁舎予定地
- ・オガールプラザ

(紫波町情報交流館、紫波町図書館、紫波町子育て応援センター、紫波マルシェ)

(2) 現地ヒアリング

オガールプラザ株式会社代表取締役

1995年に地域振興整備公団(現都市再生機構)に入団し、2002年に退団するまでの間、東京本部、建設省都市局都市政策課、北海道支部などで地域再生業務に従事。

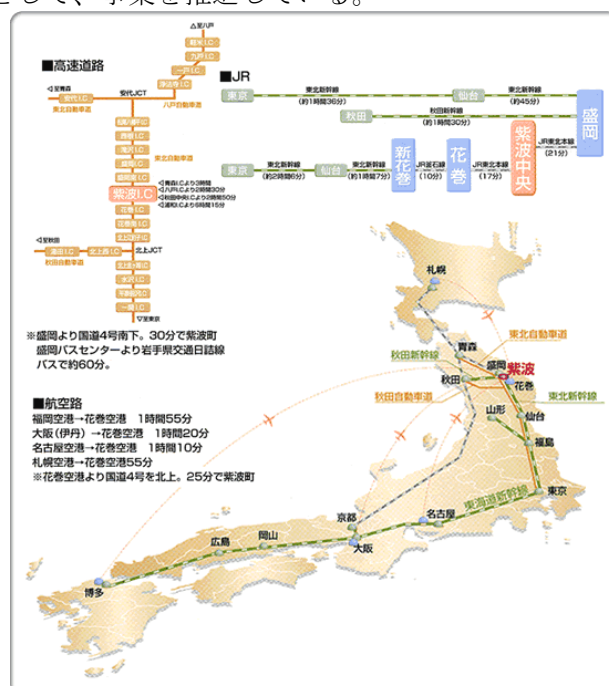
紫波町出資会社「オガール紫波株式会社」の事業部長として、紫波町の公民連携事業を企画推進。現在もオガールプロジェクトの中核として、事業を推進している。

3. 紫波町の概要

(1) 概要

紫波町は、岩手県のほぼ中央、県都盛岡市と花巻市の間位置し、盛岡市、矢巾町、雫石町、花巻市と隣接し、自然環境、社会環境ともに恵まれている。東西に 27.8 km、南北に 12.9 kmで 239.03 平方kmの広がりを持ち、盛岡市から南に 17.3 kmの距離に位置。盛岡市のベッドタウンとして、人口が増加している。

- ・人口 33,948 人（H25.8 末）
- ・世帯数 11,420 世帯（H25.8 末）
- ・主な産業 農業（米、りんご、ぶどう等）



(2) 行政

- ・ 予算規模 12,300,122 千円
- ・ 行政職員数 244 人 (H24)
- ・ 町長 藤原孝

4. オガールプロジェクトの概要

(1) 全体像

紫波町は、紫波中央駅前の 34 ヘクタールの土地を購入し、岩手県住宅供給公社に譲渡して造成工事を行い、うち 10.7 ヘクタールを 1998 年に 28 億 5000 万円で買い戻したものの、町の財政状態も厳しくなったため、10 年以上も塩漬けの状態になっていた。そこで、民間の事業者により市場性を重視した開発を行う PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ＝公民連携）という手法を取り入れ、公共と民間が連携して事業を行うことで、都市開発を行う取り組みをスタートした。行政として、紫波町公民連携基本計画を策定、公民連携室を設置して、民間との協働により開発を進めている。

第 1 弾として岩手県フットボールセンター、第 2 段としてオガールプラザを開設。紫波町情報交流館、図書館等の公共施設と民間テナントが入る、官民が融合した複合施設を成功させた。



オガールプロジェクト全体図

（２）経緯

- 2009 年 2 月 紫波町公民連携基本計画策定
- 6 月 オガール紫波株式会社設立（紫波町出資第 3 セクター）
- 2010 年 3 月 デザインガイドライン策定
- 2011 年 4 月 岩手県フットボールセンター開設
- 2012 年 6 月 オガールプラザ オープン
- 8 月 紫波町図書館開館
- 2013 年 9 月 紫波町新庁舎着工予定

５．新庁舎建設の概要

（１）背景

現紫波町役場庁舎は、昭和 38 年 3 月建設。その後、行政事務の拡大等に伴い、狭小な執務スペースを補完するため、分散型庁舎になっている。本庁舎の施設本体の老朽化をはじめ分散する庁舎は、来客者である町民に不便を強いる状態であり、種々の問題を抱えており、建て替えが必要な状況となっていた。公民連携基本計画に則り、PFI の導入が検討され、BTO 方式での庁舎建設が進められている。

（２）経緯

- 2008 年 5 月 新庁舎建設基本構想
- 2011 年 8 月 PFI 導入可能性調査
- 2012 年 3 月 移転場所紫波町議会議決
- 2012 年 9 月 PFI 事業者選定
- 2013 年 1 月～ 基本設計→実施設計
- 9 月 新庁舎建設工事着工予定



新庁舎イメージ

（３）事業方式

PFI 法に基づき、紫波町と特定事業契約を締結し、事業者自らが本施設を設計・建設し、本施設の所有権を紫波町に移管した後、施設の維持管理を行う BTO（Build Transfer Operate）方式。事業者が、設計→建設→維持管理までを事業範囲とするもの。

（４）設計の趣旨

「紫波町の魅力的な「価値」を高める地域密着型庁舎」

- ・新たな街の中心となるオガールエリアとの機能的な一体性
- ・オガール広場との連続性をもたせた計画
- ・広く町民に親しまれる庁舎
- ・地域振興をめざした、町産木材の活用

6. 現地ヒアリングメモ

- ・これまでのまちづくりは手法重視だった。区画整理や再開発という手法ではなく、市場のニーズ、市民のニーズをベースに事業を設計する必要がある。
- ・町長は半径 30 キロのエリアの中で、紫波町はどのような位置づけでいくか、ということを考えていた。企業誘致やショッピングセンター等の役割は他に任せて、住む街として選択してもらおうという戦略。
- ・オガールプラザは駐車所を中心に設計している。市民のライフスタイルの変化をしつかりと見ないといけない。
- ・公民連携事業で間違えるのは、民間にできるものは民間に委ねるべきだというべき論、コストが安くできるはずというコスト論、民間に委ねればなんでもできるという夢想論。
- ・紫波町の公民連携の概念は、「産業の振興と雇用の開発促進」。
- ・まちづくり＝不動産の価値を高めること。
- ・消費活動を目的としない人をどれだけ集められるかが鍵。
- ・役所内の決裁のスピードを早めるために、公民連携室で縦割り行政に横串をさした。
- ・町民がどうやったら豊かになれるか、ということが常に基本にある。



紫波町フットボールセンター



オガールプラザ

■視察レポート 5. 東京都豊島区

1. 視察の目的

石垣市の新庁舎建設基本構想の作成にあたり、民間の再開発事業の建物のなかに、庁舎（区役所本館）が入るといふ、全国で初めての取り組みを行っている豊島区役所を訪問し、民間事業との合築の取り組みについて、参考とする。

2. 視察概要

（1）視察先 豊島区役所

- ・豊島区役所新庁舎建設現場

（2）現地ヒアリング

豊島区施設管理部庁舎建設室庁舎建設担当係長（移転計画グループ）

豊島区施設管理部庁舎建設室庁舎建設担当係長（新庁舎機能グループ）

3. 豊島区の概要

（1）概要

豊島区は、東京都の特別区の一つで、東京 23 区の西北部に位置し、池袋駅を中心とした副都心を擁しており、日本一人口密度が高い自治体。副都心線などの開通により、常に発展を続ける東京のシンボルタウンの一つ。

- ・人口 270,825 人（H25.8 末）
- ・世帯数 162,860 世帯（H25.8 末）
- ・主なエリア 池袋、巣鴨、目白など

（2）行政

- ・予算規模 1,549 億 6820 万円
- ・行政職員数 2,002 人（H24）
- ・区長 高野之夫

4. 新庁舎建設の概要

（1）背景

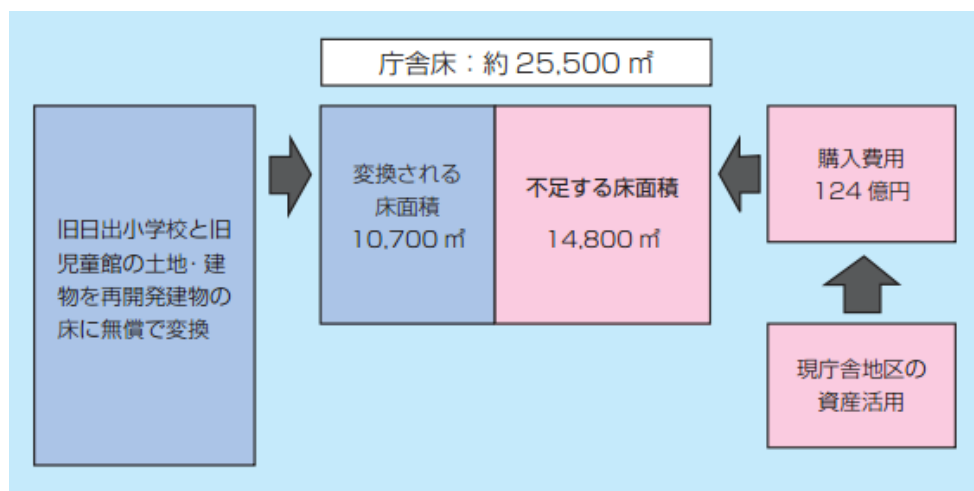
現豊島区役所庁舎は昭和 36 年に竣工した 23 区のなかでも最も古く、設備面での限界に近づいており、著しく老朽化がすすんだ状態となっている。新庁舎建設の候補地選びが進むなか、南池袋二丁目の小学校跡地の再開発事業の気運が高まり、コスト比較等の結果から、区も再開発準備組合に参加し、庁舎建設を再開発事業の中で行うこととなった。

（２）経緯

2006 年 5 月	南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合に豊島区が加入
2010 年 1 月	南池袋二丁目地区市街地再開発組合設立認可
8 月	事業計画認可
2012 年 2 月	建設工事着工
2015 年 9 月	新庁舎建設工事竣工予定

（３）事業方式

市街地再開発事業。区が所有する旧小学校および児童館の土地と財産が再開発建物の床に変換され、庁舎に必要な専有面積、約 25,500 ㎡のうち、約 10,700 ㎡を無償で取得。不足する床、約 14,800 ㎡は、区が再開発組合から、現庁舎敷地および公会堂等区所有地の民間貸付により得る資金で購入。



（４）南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業の概要

敷地面積	約 8,324 平方メートル
建物用途	庁舎・店舗・事務所・共同住宅・駐車場
規模	地下 3 階／地上 49 階
延床面積	約 94,300 平方メートル
最高高さ	約 189m
庁舎部分	1 階の一部と 3 階から 9 階
庁舎専有面積	約 25,500 平方メートル

（５）整備の基本方針

- ・区民自治の拠点機能の確立
- ・防災拠点機能の強化



- ・ 区民サービスの向上
- ・ 環境保全・自然エネルギーの利用

6. 現地ヒアリングメモ

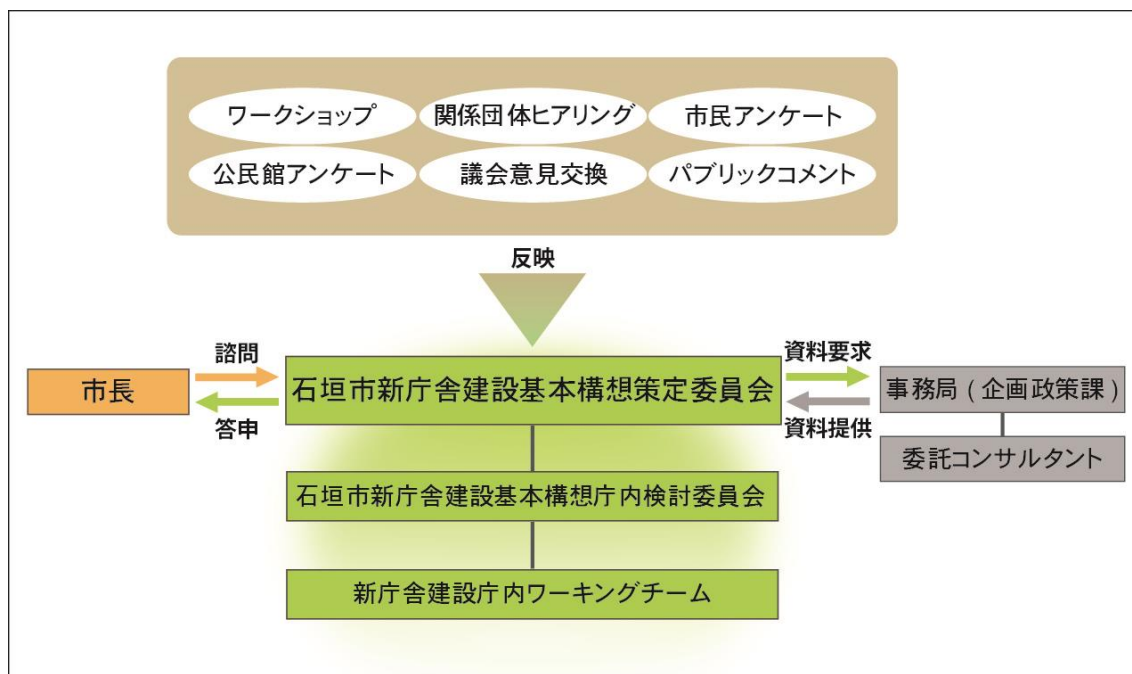
- ・ 前計画は、基金を積みあげて建設するというシンプルな方法で平成 9 年の完成を目指していたが、バブル崩壊等の影響を受けて、190 億円の基金を取り崩すことになってしまった。
- ・ 現庁舎は老朽化が著しく、庁舎も 6、7 ヶ所のビルに分散していることから、新庁舎については、新たに建設されるべきという声が強かった。
- ・ 良いタイミングで、再開発事業案件が出てきて、新庁舎整備とあわせてやろうということになった。
- ・ 建物は建築家の隈研吾さんが設計をしており、通常よりプレミアがついて分譲価格設定が高いにも関わらず、民間の住宅部分はすでにほぼ完売している。
- ・ 現庁舎でもすでに取り組みつつあるが、区民の利便性を高めるために、総合窓口でワンストップで用事が済ませられるような仕組みを取り入れる。
- ・ 平成 15 年ごろ、小中学校の統廃合により、廃校となった土地を、周辺の地権者に呼びかけて再開発事業を目指した。木造住宅等の住宅過密化を解消する目的もあった。
- ・ 一部地権者の反対もあり、2 年かけて土地の整形を行った。地権者交渉には豊島区長が直接出向いた。区長は、一人でも反対があれば、区として再開発事業に参加しないという方針だったようだ。
- ・ 現庁舎の跡地利用についても、周辺の影響も考えて、ビジョンを示している。



新庁舎建設現場

3. 組織体制等

(1) 策定体制



(2) 策定経緯

平成 24 年	2 月	新庁舎建設庁内ワーキングチーム設置
		第 1 回ワーキングチーム会議
	7 月	第 2 回ワーキングチーム会議
平成 25 年	5 月	第 1 回ワークショップ開催
		第 2 回ワークショップ開催
		第 3 回ワークショップ開催
	7 月	石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会設置
		石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会設置
	8 月	「石垣市新庁舎建設基本構想」諮問
		第 1 回石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会
		第 1 回石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会
		公民館アンケート実施
		関係団体ヒアリング実施
		県内先進地事例視察
	9 月	議会意見交換実施
		県外先進地事例視察
		市民アンケート実施
	10 月	第 2 回石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会
		第 2 回石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会
	11 月	第 3 回石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会
	12 月	第 3 回石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会
		パブリックコメント実施
平成 26 年	1 月	第 4 回石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会
	2 月	第 4 回石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会
		「石垣市新庁舎建設基本構想」答申
		庁議付議
		「石垣市新庁舎建設基本構想」策定

(3) 諮問



石企企第385号
平成25年8月2日

石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会
委員長 清水 肇 様

石垣市長 中山 義 隆



石垣市新庁舎建設基本構想について（諮問）

石垣市役所本庁舎は、築40年余りが経過し、老朽化等の課題を抱えています。この課題解消に向けた検討を進めていく必要があり、そのために、本年度は基本構想策定作業に着手しました。

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構想

(4) 答申

平成26年2月14日

石垣市長 中山 義隆 様

石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会
委員長 清水 肇



石垣市新庁舎建設基本構想について（答申）

石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会（以下「委員会」という。）は、石垣市新庁舎建設基本構想（以下「基本構想」という。）に関し、平成25年8月2日に貴職より諮問され、4回の委員会を開催し、途中、市民アンケート、関係団体ヒアリング、パブリックコメント等の市民意見にも耳を傾け、議論を重ねてきました。

その結果、現庁舎の課題を整理し、新庁舎建設の基本理念・方針・機能等を中心に基本構想原案を策定しましたので、ここに答申致します。

今後は、新庁舎の位置等を含む計画立案の指針としていただき、市民のための新庁舎建設が推進されることを期待します。

（５）石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会要綱

（趣旨）

第１条 この要綱は、石垣市新庁舎の建設に向けて、石垣市新庁舎建設基本構想（以下「基本構想」という。）策定を目的に、石垣市新庁舎建設基本構想策定委員会（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、基本構想に関し、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）基本構想策定に関すること。
- （２）基本構想策定に係る資料の収集及び調査に関すること。
- （３）その他基本構想策定に必要なこと。

（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

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構想策定の日までとする。

（会議）

第７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

ろによる。

- 3 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。

(庁内検討委員会)

第8条 委員会に石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会（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9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10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。

(事務局等)

第11条 委員会の事務局は、企画部企画政策課とする。

- 2 委員会の庶務は、企画部企画政策課において処理する。

(委任)

第12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25年7月10日から施行し、基本構想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構想策定委員会 委員名簿

		役 職	氏 名	備 考
1	学識経験者	琉球大学工学部教授	清水 肇	まちづくりの観点 ※委員長
2	学識経験者	琉球大学名誉教授	山川 哲雄	防災の観点
3	地元関係団体	石垣市商工会長	我喜屋 隆	商工業の観点
4	〃	石垣市観光交流協会会長	宮平 康弘	観光業・交流の観点
5	〃	石垣市自治公民館連絡協議会長	入嵩西 正治	地域の観点
6	〃	石垣市婦人連合会長	金城 綾子	女性の観点
7	〃	石垣市青年団協議会長	宮良 美香	若者の観点
8	〃	石垣市社会福祉協議会長	上地 義一	福祉の観点
9	〃	八重山青年会議所理事長 (※八重山青年会議所理事長 平成 25 年 12 月 31 日まで)	我喜屋 伸将 (仲筋 正和)	経済の観点
10	〃	美崎町自治公民館長	野原 正栄	現庁舎地元振興の観点
11	公募市民	公募市民	鍋倉 大	市民の観点
12	行政関係者	副市長	漢那 政弘	※副委員長
13	行政関係者	企画部長	吉村 乗勝	

（６）石垣市新庁舎建設基本構想庁内検討委員会要綱

（設置）

第１条 石垣市新庁舎建設基本構想（以下「基本構想」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構想策定委員会（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構想庁内検討委員会（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） 基本構想策定に関すること。
- （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、基本構想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。

(事務局等)

第9条 委員会の事務局は、企画部企画政策課とする。

2 委員会の庶務は、企画部企画政策課において処理する。

(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25年7月10日から施行し、基本構想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	防災危機管理室長
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

(7) 新庁舎建設庁内ワーキングチーム設置要綱

(設置)

第1条 本市新庁舎建設の手法や実現方法について調査・研究を行うため、新庁舎建設庁内ワーキングチーム（以下「ワーキングチーム」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 ワーキングチームは、次に掲げる事務を所掌する。

(1) 新庁舎建設の手法や実現方法に係る事項について調査・研究を行う。

(2) その他新庁舎建設に係わる事項に関すること。

(構成)

第3条 ワーキングチームは、別表に掲げる職にある者をもって組織する。

2 ワーキングチームのリーダーは、企画部企画政策課の職員をもって充て、サブリーダーは、総務部契約管財課の職員をもって充てる。

(会議)

第4条 ワーキング会議は、リーダーが招集し、主宰する。

2 サブリーダーは、リーダーを補佐し、リーダーに事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(庶務)

第5条 ワーキング会議の庶務は、企画部企画政策課において処理する。

(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項はリーダーが別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年2月20日から施行する。

附 則(平成24年7月13日石垣市告示第127号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則(平成25年7月10日石垣市告示第141-4号)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則(平成25年10月22日石垣市告示第200号)

この要綱は、公布の日から施行する。

別表（第3条関係）

役職名	部署	職階
リーダー	企画部企画政策課	係長級の職員（兼務職を含む。） ただし、リーダーが認めるときはその限りではない。
サブリーダー	総務部契約管財課	
メンバー	総務部総務課 （法制担当）	
	総務部防災危機管理室 （防災担当）	
	総務部財政課	
	企画部商工振興課 （中心市街地担当）	
	農林水産部農政経済課 （農振担当）	
	建設部都市建設課 （都市計画担当）	
	建設部都市建設課 （建築工事担当）	
	教育部総務課	
	教育部学務課 （学校施設工事担当）	
	議会事務局	

石垣市新庁舎建設基本構想

平成 26 年 2 月 策定
石垣市 企画部 企画政策課

〒907-8501 石垣市美崎町 14 番地
電話 : 0980-82-1350 FAX : 0980-83-1427