名護市庁舎等更新検討に関する基本方針
報告書【概要版】

令和６年３月

名　護　市

1．業務概要

本業務では、令和4年度に実施した「名護市庁舎等更新検討に関する基礎調査」を踏まえ、新名護市庁舎及び新名護市民会館（以下「新庁舎等」という。）の整備の方向性、機能、建設候補地、現名護市庁舎及び現名護市民会館（以下「現庁舎等」という。）の方向性を検討し、基本方針を策定する。

2．現庁舎等の現状、課題

① 現庁舎等は、建設から 40 年以上が経過しており、建物の老朽化によるコンクリート剥離等、安全面に課題がある
② 現庁舎等は津波災害警戒区域に立地しており、特に庁舎については地震による津波等の災害時には防災拠点としての機能の維持が困難である
③「第 5 次名護市総合計画」、「名護市公共施設等総合管理計画」では、防災拠点である庁舎の老朽化が課題とされている

⇒上記を踏まえ、新庁舎等の現地建替え・移転等の方向性、建設候補地の方向性の検討が必要

④ 庁舎機能が分散しており、業務に支障があるため機能の集約、複合化が求められている

⇒上記を踏まえ、新庁舎等の単独・複合化の方向性について検討が必要

⑤ 施設・設備の老朽化やスペース・機能の不足、バリアフリー機能の不足等の問題がある
⑥ 現庁舎は名建築としての文化的価値が認められた施設であり、取り扱いについて慎重な検討が必要
⑦「名護湾沿岸基本計画」における「21 世紀の森公園周辺エリア・活用検討ゾーン」に位置しており、中心市街地活性化との整合性を図る必要がある

⇒上記を踏まえ、現庁舎等の保存の方向性、利活用の可能性・課題について検討が必要

3．各種調査の実施

3.1 市民アンケート結果概要

項　目		結　果
庁舎	更新整備の方向性	**別の場所に移転して建替え（76.6%）**
	建設候補地	**災害などの被害を受けにくい、安全なエリア（72.6%）**
	現庁舎の取り扱い	**1.建物は残したい（40.0%）** **2.建物は残さずに敷地を活用したい（39.1%）**
市民会館	更新整備の方向性（ホール）	**別の場所に移転して建替え（54.5%）**
	建設候補地（ホール）	**1.災害などの被害を受けにくい、安全なエリア（46.0%）** 2.利便性が高く、にぎわいのあるエリア（32.4%）
	更新整備の方向性（中央公民館）	**別の場所に移転して建替え（56.0%）**
	建設候補地（中央公民館）	**災害などの被害を受けにくい、安全なエリア（59.5%）**
	現市民会館の取り扱い	**建物は残さずに敷地を活用したい（56.9%）**
複合化について		**1.庁舎と中央公民館を複合化（29.8%）** 2.現状と同じ（17.6%） 3.庁舎とホール・劇場と中央公民館すべてを複合化（16.6%） 4.すべての施設を単体で整備（15.1%）

3.2 関係団体等へのヒアリング結果概要

	結 果
有識者	・新庁舎の立地については、高台への移転が良いとの意見が多かった。 ・現庁舎については、文化的価値があるという意見が多かったが、安全面、財政面から一部保存やデジタル保存の意見が多かった。 ・市民会館については、内陸部や高台への移転が良いとの意見が多く、アクセス性の良い場所との意見もあった。 ・複合化については、利用者にとってのメリットが大きいとの意見が多かった。ただし、動線と運用の工夫、利用者が増えることへの対応が必要という意見があった。
有識者（ホール）	・新市民会館(ホール)の立地については、現在地や商業施設付近が良いという意見が多かった。 ・複合化については、ホールでのイベント開催日以外も稼働する施設となること、駐車場がシェアできることがメリットとなる一方、動線や十分な駐車場の確保が課題となるとの意見が多かった。
建設関連団体	・新庁舎の立地については、災害時に役所機能が損なわれない場所という意見が多かった。 ・現庁舎については、文化的価値は高いとの意見が多く見られた一方で、一部の方にのみ価値があるものという意見もあった。また、保存方法についても全部又は、一部保存や、デジタル保存等、様々な意見がみられた。 ・市民会館の立地については、駐車場が確保できる場所、アクセス性の良い場所という意見が多かった。 ・複合化については、庁舎と福祉部門は複合化により利便性があがるという意見や、土日の利用が多いホールと平日開庁している庁舎とでは、駐車場の相互活用が可能との意見があった。
市民会館入居団体	・立地については、高台移転が良いという意見が多かった。 ・十分な駐車場の確保や市民交流の場所の確保、会議室やプライバシーが確保できる相談室も必要との意見があった。 ・複合化については、庁内担当課と近い方が業務効率が良く、利用者の利便性向上の観点からも複合施設とした方が良いとの意見が多かった。
区長会	・新庁舎の立地については、高台移転が望ましいという意見が多く、中心市街地や商業施設から近い方が良いという意見もあった。 ・現庁舎については、価値はあるという意見はあったが、維持管理費、耐震性への懸念から、取り壊して一部保存の声が多かった。 ・市民会館の立地については、現在地、中心市街地や商業施設から近い場所、交通アクセスを十分に考慮すべきであるという意見が多かった。 ・複合化については、庁舎機能と関連性の強い福祉棟や、中央公民館は一緒にし、ホールは別の場所で良いといった意見が多くあった。

3.3 民間事業者の意向調査結果概要

	結 果
現庁舎	・利活用:「条件によっては可能(2者)」、「利活用は難しい(4者)」、「どちらともいえない(3者)」 ・跡地活用:「可能(2者)」、「条件によっては可能(3者)」
現市民会館	・利活用:「条件によっては可能(1者)」、「利活用は難しい(4者)」、「どちらともいえない(4者)」 ・跡地活用:「可能(3者)」、「条件によっては可能(3者)」、「どちらともいえない(2者)」

4．新庁舎等の整備の方向性

(1)新庁舎の整備の方向性

新庁舎については、災害時にも防災拠点として業務継続が求められるため、高台への移転が望ましい。ただし、移転場所については、交通アクセス性や敷地面積等を考慮したうえで適切な建設候補地を決定する必要がある。

(2)新市民会館の整備の方向性

新市民会館については、高台への移転が望ましいが、特にホール機能については、その用途より庁舎と比較して移転の重要度は高くない。一方で、庁舎との複合化を望む声もあるため、複合化のメリット・デメリットを整理したうえで、適切な建設候補地を検討する必要がある。

5．現庁舎等の方向性の検討

(1)現庁舎の方向性の検討

現庁舎については、文化的価値のある建物として保存活用を望む声がある一方で、耐震不足・維持管理費等を懸念する意見や民間事業者の建物の保存・活用意向が少ないことから、一部保存やデジタル保存、民間活力の活用等の保存・活用策を検討する。

(2)現市民会館の方向性の検討

現市民会館については、現庁舎と比較すると保存活用を図っていく必要性は高くなく、また、跡地活用への参画意向のある民間事業者も確認できたため、21世紀の森公園等の周辺整備との連携を含めた活用方策を検討する。

6．新庁舎等の機能の検討、整理

6.1 新庁舎等の必要面積

(1) 新庁舎等の建物面積

- 庁舎の規模は、想定の配置職員数などを踏まえ、総務省基準※1に基づき算定し、さらに、職員数が将来の人口推計と比例して減少した場合の面積を算出して下限値とした。
- 他自治体の人口及び職員数あたりの庁舎規模を算出し、参考として比較した。
- 市民会館の規模は、面積算定基準がないため、公民館棟及び福祉棟を含め既存同等程度で算定。

機能	面積	備考
庁舎	18,000～19,000 ㎡	総務省基準より算定
文化施設(ホール)	5,338 ㎡	既存同等
中央公民館	2,757 ㎡	既存同等
福祉施設	1,419 ㎡	既存同等

※1:平成22年度起債許可標準面積算定基準(総務省)

(2)新庁舎等の駐車場面積

	公用車用		来庁者用及び施設利用者用		合計
	台数	面積	台数	面積	
庁舎	92 台	2,300 ㎡	199 台	5,970 ㎡	8,270 ㎡
文化施設(ホール)	3 台	75 ㎡	216 台	6,480 ㎡	6,555 ㎡
中央公民館	—	—	111 台	3,330 ㎡	3,330 ㎡
福祉施設	—	—	63 台	1,890 ㎡	1,890 ㎡

※ 選挙管理委員会の来庁者用駐車場台数(現状の41台を想定)は、庁舎の来庁者用駐車場台数に含む。

※ 文化施設(ホール)、中央公民館、福祉施設の公用車用駐車場と施設利用者用駐車場は、現状の台数を想定。

※ 職員駐車場については、併せて引き続き検討。

6.2 新庁舎等の単独・複合化の検討

- 各種調査の結果及び複合化のパターンの比較・評価からその方向性を整理した。（評価にあたっては、◎を2点、○を1点、△を0点として点数制により評価）
- 比較・評価の結果より、**「パターン② 福祉施設と中央公民館を複合化」**が望ましい構成パターンと考えられる。

構成パターン	①全施設を複合化	②福祉施設と中央公民館を複合化	③福祉施設のみ複合化	④既存施設構成を維持	⑤機能別に整備
	・新庁舎等（庁舎、福祉施設、文化施設、中央公民館）	・新庁舎（庁舎、福祉施設、中央公民館） ・新市民会館（文化施設）	・新庁舎（庁舎、福祉施設） ・新市民会館（文化施設、中央公民館）	・新庁舎（庁舎） ・新市民会館（文化施設、中央公民館、福祉施設）	・新庁舎（庁舎、福祉施設） ・新市民会館（文化施設） ・新公民館（中央公民館）
市民の利便性	・利便性の向上 ・窓口関連の統合・簡略化	・利便性の向上 ・窓口関連の統合・簡略化	・一部複合化により利便性が向上	・利便性の向上が見込めない	・文化施設と中央公民館は単独となるため利便性があがらない
	◎	◎	○	△	△
にぎわいづくり、交流人口の拡大	・交流促進、にぎわい創出が見込める	・一部複合化により、交流促進、にぎわい創出が見込める	・一部複合化により、交流促進、にぎわい創出が見込める	・一部複合化により、交流促進、にぎわい創出が見込める	・交流促進、にぎわい創出は見込めない
	◎	○	○	○	△
施設管理のしやすさ	・全施設分	・庁舎、福祉施設、公民館施設分	・庁舎、福祉施設分	・庁舎のみ	・庁舎、福祉施設分
	△	○	○	◎	○
行政事務	・連携・執務効率が向上	・連携・執務効率が向上	・一部連携・執務効率が向上	・連携・執務効率が図りにくい	・一部連携・執務効率が向上
	◎	◎	○	△	○
施設面積の適正化	・面積効率化が可能	・面積効率化が可能	・一部、面積効率化が可能	・面積効率化が見込めない	・一部、面積効率化が可能
	◎	◎	○	△	○
敷地面積の確保	・全施設分の面積	・庁舎、福祉施設、公民館施設分の面積	・敷地面積への影響は少ない	・庁舎のみの敷地面積	・敷地面積への影響は少ない
	△	○	○	◎	○
災害対策	・連携がしやすい	・連携がしやすい	・比較的、連携がしにくい	・比較的、連携がしにくい	・比較的、連携がしにくい
	◎	◎	○	○	○
イベント時の配慮	・来庁者への配慮が必要	・来庁者への配慮は不要	・来庁者への配慮は不要	・来庁者への配慮は不要	・来庁者への配慮は不要
	△	○	○	○	○
事業費（新庁舎）	・多くの事業費を要する	・福祉施設、中央公民館を含む事業費を要する	・福祉施設を含む事業費を要する	・庁舎のみの事業費	・福祉施設を含む事業費を要する
	△	○	○	◎	○
事業費（全体）	・事業費削減が見込める	・事業費削減を一定程度見込める	・事業費削減を一定程度見込める	・事業費削減を一定程度見込める	・事業費削減が見込めない
	◎	○	○	○	△
総合評価点	12 点	14 点	10 点	10 点	7 点

7．建設候補地の検討

7.1 新庁舎等の建設候補地の抽出

新庁舎等の建設候補地については、公有地かつある程度のまとまった敷地の確保が可能であることを条件に、抽出した。

	現在地※1	再開発区域※2	高台①※3	高台②※4	高台③※5
所在地	名護市港	名護市城周辺	県立北部病院エリア	名護商業高校跡地エリア	名桜大学周辺エリア
敷地面積	庁舎:12,201 ㎡ 市民会館:37,000 ㎡	6,800 ㎡程度	30,000 ㎡程度	50,000 ㎡程度	350,000 ㎡程度
用途地域	庁舎:第二種住居地域 市民会館:未指定	商業地域(想定)	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	未指定地域
建蔽率	庁舎:60% 市民会館:60%	80%	60%	40%	60%
容積率	庁舎:200% 市民会館:200%	400%	200%	80%	200%

※1:庁舎の駐車場部分は、第一種住居地域かつ公園及び緑地に指定されている。標高約 3.7m。
※2:名護市及び土地開発公社等での区分所有を想定している。標高約 2.4m。
※3:県有地及び私有地。敷地内に、北部病院、北部病院研修医等宿舎、名護市地域包括支援センターあり。標高約 12.6m。
※4:県有地。敷地内に、名護高校宿舎あり。標高約 14.1m。
※5:市有地。森林、一部農振あり。標高約 91.9m。

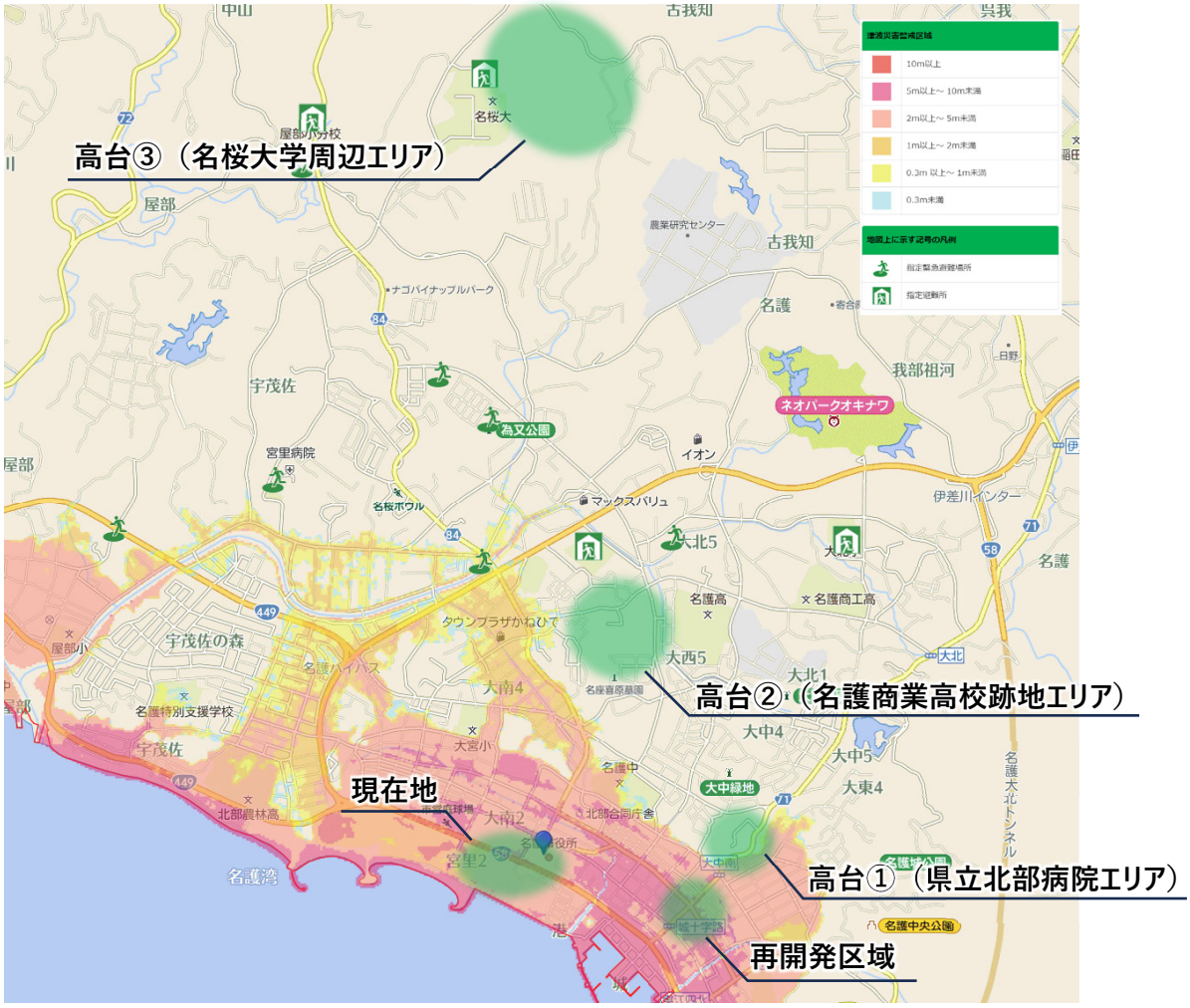

図　建設候補地の概ねのエリア

7.2 新庁舎等の建設候補地の比較検討

（1）新庁舎（福祉施設、中央公民館を含む）

		現在地	再開発区域	高台①（県立北部病院エリア）	高台②（名護商業高校跡地エリア）	高台③（名桜大学周辺エリア）
敷地面積	敷地の規模（必要規模の建設可否）	・建設可能	・高層化が必要	・建設可能	・建設可能	・建設可能
		◎	△	◎	◎	◎
	配置の自由度（敷地内での建物配置の制限）	・配置に制約が発生 ・駐車場の確保等が困難	・駐車場が離れた場所になる可能性がある	・一定の制約が発生する	・配置上の制約が少ない	・一定の制約が発生する
		△	△	○	◎	○
まちづくり		・歴史を踏襲しつつ将来を計画できる	・既成市街地の活性化に期待できる	・まちの中心部に近接している	・比較的、まちの中心部に近接している	・まちの中心から離れる
		◎	◎	◎	○	△
交通利便性		・自家用車、バスでのアクセスが可能	・交通結節点があることで、アクセスがしやすい	・自家用車、バスでのアクセスが可能	・自家用車でのアクセスはしやすいが、バス路線なし	・比較的、自家用車でのアクセスがしにくく、バス路線もない
		◎	◎	◎	○	△
他防災拠点との近接性		・北部医療センターから比較的近い ・名護市消防本部から距離が遠い	・北部医療センター、名護市消防本部から比較的近い	・北部医療センター、名護市消防本部から比較的近い	・北部医療センター、名護市消防本部に近い	・北部医療センター、名護市消防本部から比較的遠い
		○	○	○	◎	△
防災拠点機能		・浸水想定区域内であり、被災時の防災拠点機能の維持が困難	・浸水想定区域内であり、被災時の防災拠点機能の維持が困難	・浸水想定区域外であり、職員の参集もしやすい	・浸水想定区域外であり、職員の参集もしやすい	・浸水想定区域外であるが、職員の参集がしにくい
		△	△	◎	◎	○
実現可能性		・用地取得や都市計画変更等は不要 ・工事期間が比較的長い ・既存庁舎の取り扱いに時間を要する	・再開発事業完了までに期間を要する ・通常の工事期間	・権利関係の調整に期間を要する ・都市計画変更等が必要 ・通常の工事期間	・用地取得に一定期間を要する ・用途制限から都市計画変更等が必要 ・通常の工事期間	・用地取得は不要 ・保安林指定の解除等が必要 ・工事期間が比較的長い
		○	△	○	○	△
事業費		・用地取得費が不要	・用地取得費が不要	・用地取得費等が必要	・用地取得費等が必要	・造成費等が必要
		◎	◎	○	○	△

(2)新市民会館(ホール)

		現在地	再開発区域	高台①(県立北部病院エリア)	高台②(名護商業高校跡地エリア)	高台③(名桜大学周辺エリア)
敷地面積	敷地の規模(必要規模の建設可否)	・建設可能	・現在想定している必要面積の場合、建設可能	・建設可能	・建設可能	・建設可能
		◎	○	◎	◎	◎
	配置の自由度(敷地内での建物配置の制限)	・配置に制約が発生、工事中の駐車場確保が困難となり休館となる可能性がある	・駐車場が離れた場所になる可能性がある	・敷地に余裕はあるが、敷地内に高低差があり一定の制約が発生する	・敷地に余裕があり、比較的配置上の制約が少ない	・敷地に余裕はあるが、敷地内に高低差があり一定の制約が発生する
		△	△	○	◎	○
まちづくり		・歴史を踏襲しつつ将来を計画できる	・既成市街地の活性化に期待できる	・まちの中心部に近接している	・比較的、まちの中心部に近接している	・まちの中心から離れる
		◎	◎	◎	○	△
交通利便性		・IC からアクセスしやすい ・自家用車、バスでのアクセスが可能	・IC からアクセスしやすい ・交通結節点があることで、アクセスがしやすい	・IC からアクセスしやすい ・自家用車、バスでのアクセスが可能	・比較的 IC からアクセスしやすい ・自家用車でのアクセスはしやすいが、バス路線なし	・IC からアクセスしにくい ・比較的、自家用車でのアクセスがしにくく、バス路線もない
		◎	◎	◎	○	△
他防災拠点との近接性		・北部医療センターから比較的近い ・消防本部から距離が遠い	・北部医療センター、消防本部から比較的近い	・北部医療センター、消防本部から比較的近い	・北部医療センター、消防本部に近い	・北部医療センター、消防本部から比較的遠い
		○	○	○	◎	△
建設後の周辺への影響		・住宅等が密集 ・交通量増加による影響は小さい	・住宅等が密集 ・再開発での道路の再整備が想定されるため交通量増加による影響は小さい	・住宅等が密集 ・交通量増加による影響が大きい	・住宅等が密集 ・交通量増加による影響が大きい	・周辺に住宅は立地していない ・交通量増加による影響が大きい
		◎	○	△	△	○
実現可能性		・用地取得や都市計画変更等は不要	・再開発区域には私有地が多く、再開発事業完了までに期間を要する可能性が高い	・用地等の権利関係の調整に期間を要する可能性がある ・都市計画変更等の手続き期間が必要となる	・用地取得に一定期間を要する可能性がある ・都市計画変更等の手続き期間が必要となる	・用地取得は不要 ・保安林解除の協議に期間を要する ・大規模な造成で比較的長い工事期間が想定される
		◎	△	○	○	△
事業費		・工事期間中の駐車場用地が必要	・用地取得費が不要	・用地取得費等が必要	・用地取得費等が必要	・造成費等が必要
		◎	◎	○	○	△

7.3 建設候補地の方向性

(1)新庁舎(福祉施設、中央公民館を含む)

災害時の防災拠点としての機能維持や必要面積の確保の可否等の観点から「高台①(県立北部病院エリア)」または「高台②(名護商業高校跡地エリア)」での移転建替えの優位性が高い結果となった。

(2)新市民会館(ホール)

災害時の安全面を考慮すると高台への移転が望まれる一方で、機能の特性上、インターチェンジや宿泊施設と近接していることなどから、「現在地」や「再開発区域」、「高台①(県立北部病院エリア)」の優位性もある。

8. 概算事業費

8.1 イニシャルコスト

新庁舎等の整備に係る概算事業費(設計・監理費、本体工事費、用地取得費)を算出した。

なお、下記費用に加え、外構整備費、各種調査費、什器・備品費等が別途必要となる。

	項目	金額(税込)	備考
庁舎	設計・監理費	574 百万円 ～598 百万円	令和 6 年国土交通省告示第 8 号
	本体工事費	11,543 百万円 ～12,185 百万円	建設単価 583 千円/㎡ ×延床面積(18,000 ㎡～19,000 ㎡)
市民会館 (ホール)	設計・監理費	390 百万円	令和 6 年国土交通省告示第 8 号
	本体工事費	5,185 百万円	建設単価 883 千円/㎡×延床面積 5,338 ㎡
中央公民館	設計・監理費	172 百万円	令和 6 年日国土交通省告示第 8 号
	本体工事費	1,768 百万円	建設単価 583 千円/㎡×延床面積 2,757 ㎡
福祉施設	設計・監理費	50 百万円	令和 6 年国土交通省告示第 8 号
	本体工事費	910 百万円	建設単価 583 千円/㎡×延床面積 1,419 ㎡
用地取得費 (推定額)	高台① (県立北部病院エリア)	1,134 百万円	近傍宅地単価 37,800 円/㎡ ×敷地面積 30,000 ㎡
	高台② (名護商業高校跡地エリア)	1,642 百万円	近傍宅地単価 32,830 円/㎡ ×敷地面積 50,000 ㎡

※ 建設単価 583 千円/㎡は、近年の庁舎建設事例を参考に設定(免震化を含む)。

※ 建設単価 883 千円/㎡は、近年のホール建設事例を参考に設定。

※ ZEB化を見込む場合の建設単価は634千円/㎡程度と想定される(ZEB ready相当)。

8.2 財源

新庁舎等建設のために、公共施設整備基金の計画的な積立を行うとともに、あらゆる特定財源の活用を検討しながら、財源計画等を整理・検討する必要がある。

特定財源	充当率／補助率	交付税措置	償還期間	備考
一般単独事業債	75%	なし	25年以内	
緊急防災・減災事業債	100%	元利償還金の70%	30年以内	事業期間が令和7年度まで（延長の可能性あり） 普通交付税が措置される建設単価に上限あり
再編推進事業補助金	90%	—	—	諸室の用途により、適用される面積に上限あり

※ 建設候補地が津波災害警戒区域に該当する場合、緊急防災・減災事業債及び再編推進事業補助金は活用できない可能性が高い。

9. 事業手法

想定される新庁舎等整備の事業手法として、従来方式やDB方式、DBO方式、PFI方式のメリット・デメリットを整理した。

10. 今後の進め方の検討、整理

10.1 今後の検討課題

(1)新庁舎の整備に係る検討課題

・新庁舎については、集約化が望ましい中央公民館及び福祉施設の必要な規模と集約化を検討する必要がある。

・建設候補地の絞り込みや導入機能の具体化、施設計画の検討等を検討する必要がある。

・市民会館のうちホール機能については、適切な規模を検討する必要がある。

・新庁舎同様に建設候補地の絞り込み等に加え、ホール機能において重要となる管理運営計画を検討する必要がある。

・新庁舎等の整備の事業手法には、メリット・デメリットを整理し、最適な手法を選択する必要がある。

(2)現庁舎等の取り扱いに係る検討課題

・現庁舎については、保存活用を望む声があることから、一部保存やデジタル保存、民間の活力も含めた保存・活用策を検討する必要がある。

10.2 今後の進め方

令和6年度については、学識経験者や市民代表等にて構成される検討組織を設置し、専門的な観点や市民としての意見等から精査を行い、今年度整理を行った各検討事項の方向性について方針化する。

災害時の防災拠点としての機能維持や市民サービス・市職員の執務環境の改善、建物の耐震性確保等の観点から、新庁舎の早期整備が優先的な課題と考えられる。

また、本市の財政状況に鑑みて、新庁舎の整備と新市民会館の整備を同時に事業推進することは現実的ではない。一方、現庁舎等の取り扱いについては方向性が決まった段階で、別途計画を策定していく必要がある。

以上より、事業化の優先順位を①新庁舎の整備、②現庁舎等の取り扱いの検討、③市民会館の整備、とすることを基本とし、引き続き事業スケジュールを検討する。