

名護市庁舎等更新検討に関する基本方針 報告書

令和6年3月

名 護 市

名護市庁舎等更新検討に関する基本方針策定支援業務 報告書

目 次

1. 本業務の概要	1
1.1 庁舎等更新検討に至る経緯	1
1.2 本業務の目的	1
1.3 業務フロー	2
2. 基本方針策定支援作業	3
2.1 基礎調査等を踏まえた現庁舎等の現状や課題の整理	3
2.1.1 現庁舎の現状や課題	3
2.1.2 現市民会館の現状や課題	4
2.1.3 建設に至る経緯及び背景	5
2.1.4 職員・市民向けアンケート調査、庁内各課へのヒアリング調査	5
2.1.5 上位関連計画の整理	8
2.1.6 現庁舎等の立地条件	10
2.1.7 現庁舎等の現状及び上位関連計画を踏まえた課題	11
2.2 本業務と関連する調査の内容確認、整理	12
2.3 各種調査の実施	13
2.3.1 市民アンケート調査	13
2.3.2 来訪者アンケート調査	20
2.3.3 関係団体等へのヒアリング調査	25
2.3.4 民間事業者の意向調査	30
2.4 新庁舎等の整備の方向性の検討	32
2.4.1 現庁舎等の敷地条件	32
2.4.2 各種調査における意見	33
2.4.3 新庁舎等の整備の方向性	34
2.5 現庁舎等の方向性の検討	35
2.5.1 各種調査における意見	35
2.5.2 現庁舎等の方向性の検討	36
2.6 新庁舎等の機能の検討、整理	37
2.6.1 新庁舎等の必要面積	37
2.6.2 新庁舎における面積縮減方策の検討	43
2.6.3 新庁舎等の単独・複合化の検討	44

2.6.4 新庁舎等の単独・複合化の方向性	47
2.7 建設候補地の検討	48
2.7.1 新庁舎等の建設候補地の抽出	48
2.7.2 各種調査における意見	50
2.7.3 用途地域による建設候補地に係る制限	51
2.7.4 新庁舎等の建設候補地の比較検討	53
2.7.5 建設候補地の方向性	58
2.8 概算事業費の算出	59
2.8.1 イニシャルコスト	59
2.8.2 ランニングコスト・ライフサイクルコスト	60
2.8.3 財源	64
2.9 事業手法の検討	65
2.9.1 事業手法の概要	65
2.9.2 事業手法の比較検討	68
2.9.3 事業手法の方向性	69
2.10 整備方針のとりまとめ	70
2.10.1 新庁舎等の整備の方向性	70
2.10.2 現庁舎等の方向性	70
2.10.3 新庁舎等の機能の検討、整理	71
2.10.4 建設候補地の方向性	71
2.10.5 概算事業費の算出	72
2.10.6 事業手法の方向性	72
2.11 今後の進め方の検討、整理	73
2.11.1 今後の検討課題	73
2.11.2 今後の進め方	73
3. ワーキングチーム及び作業部会に係る運営支援	74

1. 本業務の概要

1.1 庁舎等更新検討に至る経緯

長年、市のシンボルとして親しまれてきた現庁舎と現市民会館だが、施設や設備の老朽化による様々な課題を抱えており、市民サービスの低下など、機能面や、安全面で支障をきたしてきている。平成 26 年度には現庁舎の耐震診断を実施しており、建物全体で「地震の振動および衝撃に対して転倒し、又は崩壊する危険性がある」と判断された。

また、両施設は、令和 3 年 3 月策定の「名護市公共施設等総合管理個別計画」において建替えの方針が示されており、同年策定の「名護湾沿岸基本計画」においては活用検討ゾーンとして、今後移転を含めた更新の検討に着手するとされている。

これらの計画を受け、令和 4 年度に「名護市庁舎等更新検討に関する基礎調査」を実施し、現庁舎及び現市民会館の現状・課題の把握や職員・市民向けのアンケート調査、上位関連計画・動向等の調査、事例調査等を行った。

1.2 本業務の目的

令和 4 年度に実施した基礎調査を踏まえ、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ことを目的に行うものである。

検討にあたっては、市民向けアンケート調査や、本市への来訪経験のある方を対象としたアンケート調査、有識者や区長会を対象とした関係団体等へのヒアリング、民間事業者を対象とした市場調査を実施し、各検討事項に関しての意見を収集した。その上で、収集した意見も踏まえ、各検討事項の結果をとりまとめ基本方針を策定する。

1.3 業務フロー

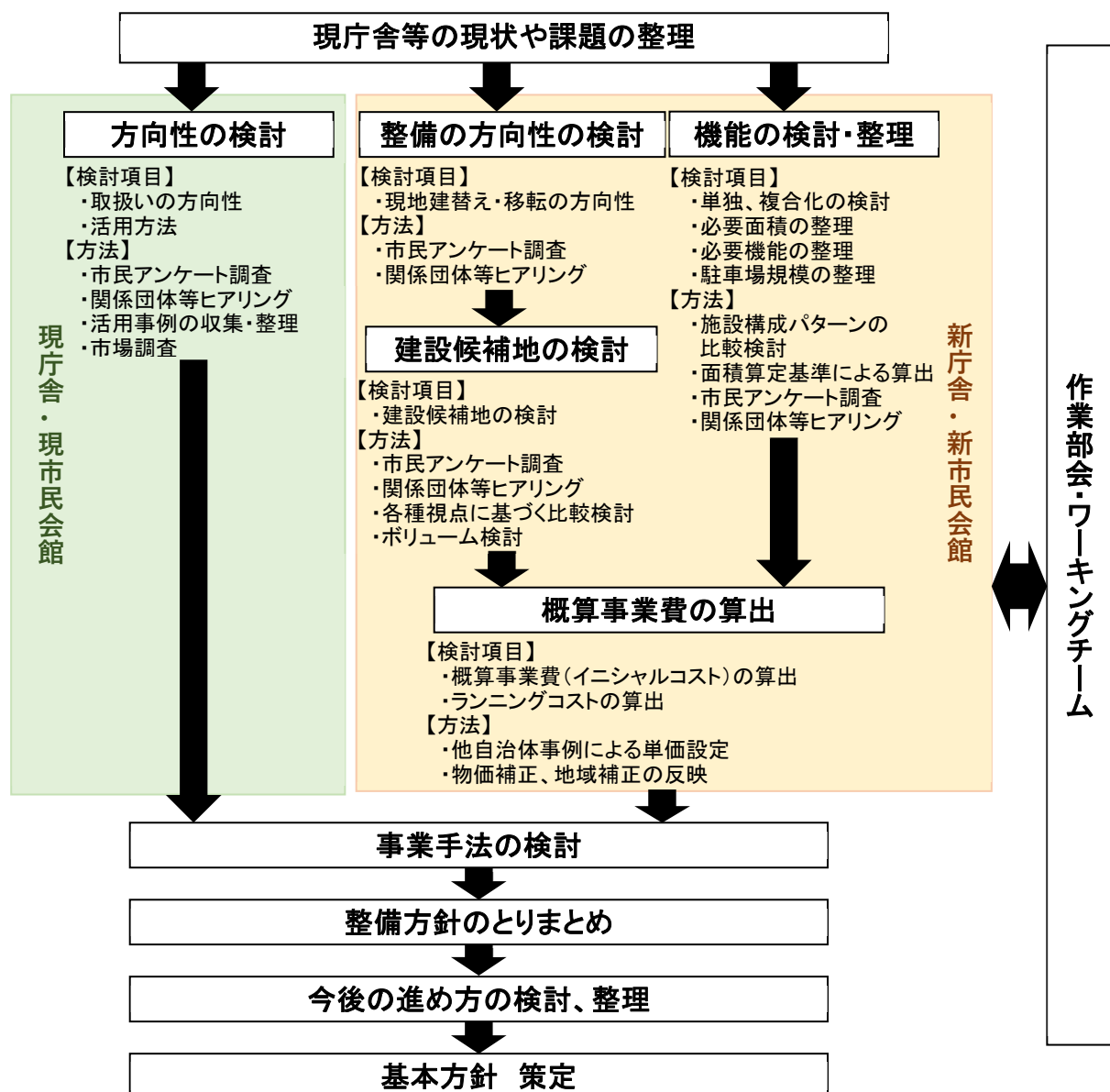


図 1-1 業務フロー

2. 基本方針策定支援作業

2.1 基礎調査等を踏まえた現庁舎等の現状や課題の整理

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業務」では、現庁舎等の現状把握や、関連計画・動向等の調査、職員・市民向けアンケート調査、庁内各課へのヒアリング調査等を実施し、現市庁舎等の現状・課題を整理した。

以下に基礎調査結果の概要及び立地条件を踏まえた本業務における検討課題を整理した。

2.1.1 現庁舎の現状や課題

現庁舎の施設概要を以下に示す。

表 2-1 現庁舎の施設概要

名 称	名護市庁舎					
用 途	庁舎					
所 在 地	沖縄県名護市港一丁目1番1号					
敷 地 面 積	12,201.1 m ²					
延 床 面 積 (m ²)	本庁舎※1	別 棟	売 店 (※現在は 閉店)	生活支援課 事務所	選挙管理委 員会事務所	合計
	5,845.60	1,303.05	25.00	218.70	97.20	7489.55
構 造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄筋 コンクリート造	軽量鉄骨造	軽量鉄骨 造	軽量鉄骨 造	—
階 数	3	3	1	1	1	—
建 築 年	S56.4.25	H11.2.17	H24.3.31	R2.3.31	R5.7.25	—
経過年数※2	42年	24年	11年	3年	0年	—

※1 総務課倉庫(40.55 m²)含む

※2 令和5年時点のもの

現本庁舎は建設から42年経過し、建物の劣化による雨漏りや躯体の老朽化が進んでいる。平成26年度に実施された現庁舎耐震診断の結果は、建物全体では3階のX方向を除く全てのケースでIs※とCtuSD※が不足し、「地震の振動および衝撃に対して転倒し、又は崩壊する危険性がある」となった。また、各ゾーン別の判定も大部分で不足する結果となり、特に東棟1階のIsとCtuSDは他ゾーンに比べ小さく、所要の耐震性能に対し乖離が大きい。このように耐震性を満足しない結果となった原因を考察すると、本建物は壁が全くなく柱と梁で構成された純ラーメン構造である点があげられる。靱性型の変形性能で地震力に抵抗すべきであるが、基本的に柱断面が小さく、変形が非常に大きくなり、崩壊の危険性があると考えられる。

また、建物設備についても、空調設備機能の不足やバリアフリー機能の不足等が課題となっている。施設規模の不足から、市民の通路幅が狭く、施設内の移動が不便な状況である。また、施設の狭隘化により、市民会館の一部を貸借するなど、庁舎機能の運営に支障が出ている。

※Is：構造耐震指標のことであり、構造体の耐震性能を表す指標。

※CtuSD：構造体の粘り強さ、建築物の平面・立面形状等から求まる耐震性能に係る指標。



現庁舎本館 スロープ柱
(コンクリート剥離)



現庁舎本館 来庁者スペース
(通路幅が狭く、移動が不便)

図 2-1 現庁舎 写真

2.1.2 現市民会館の現状や課題

現市民会館の施設概要を以下に示す。

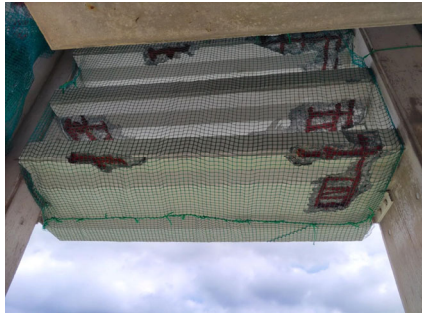
表 2-2 現市民会館の施設概要

名 称	名護市民会館			
用 途	ホール・公民館・福祉施設			
所 在 地	沖縄県名護市港二丁目 1 番 1 号			
敷 地 面 積	37,000 m ²			
延 床 面 積	文 化 棟	公 民 館 棟	福 祉 棟	合 計
	5,338.00 m ²	2,757.00 m ²	1,419.00 m ²	9,514.00 m ²
建 築 面 積	5,547.78 m ²			
構 造	鉄筋コンクリート造			
階 数	2 階（一部 3 階）			
建 築 年	S59～60 年			
経過年数※	39 年			

※令和 5 年時点のもの

現市民会館は建設から 39 年経過しており、現庁舎同様に躯体の老朽化が進んでいる。屋上防水シート劣化及びコンクリートのひび割れによる雨漏り、外壁剥離によるコンクリート片落下、給排水管の錆による漏水箇所が多数有り修繕を要す。ただし、平成 21 年の市民会館施設コンクリート補修修繕に伴い実施した調査において、コンクリート圧縮強度試験の判定結果は合格、コンクリート塩分調査は基準上限値を上回っているため、問題ないという結果が示された。

現本庁舎と同様、空調設備機能の不足、バリアフリー機能の不足、施設規模・機能の不足等が課題として挙げられた。具体的には、空調機械設備、電気設備、舞台吊物機構（舞台幕等）、電動昇降装置等の劣化等に伴う機能低下、亀裂、破損の不具合等が生じており、催事中の突発的な事故等の発生が懸念される。各研修室等の室内防災カーペット・カーテンの改修、管理事務所・各研修室等の冷房設備の耐用年数超過による更新、和式トイレから洋式への部分改修も必要とされている。



現市民会館 外部廊下天井
(コンクリート剥離による、
破片落下防止用ネット)



現市民会館 大ホール座席
(座席幅が狭い)

図 2-2 現市民会館 写真

2.1.3 建設に至る経緯及び背景

現庁舎等の建設に至るまでの経緯・背景や、設計競技、建設工事の概要、建設後の主要な出来事について整理した。

いずれの建物も、設計競技にて当時の環境配慮を求められた設計となっており、特に現庁舎は、周辺環境に調和した名建築としての文化的価値が認められ、市のシンボルとなっている。

2.1.4 職員・市民向けアンケート調査、庁内各課へのヒアリング調査

(1) 職員・市民向けアンケート調査結果概要

現庁舎等の課題抽出及び新庁舎等の目指す方向性の検討における参考とするため、職員アンケート及びWEBによる市民アンケートを実施した（令和4年10月）。

調査結果の概要を以下に示す。

表 2-3 現庁舎に係るアンケート調査結果の概要

項目	設 問	職員向けアンケート	市民向けアンケート
現在の市庁舎について	問題点や不満点	・建物・設備の老朽化 ・駐車場・駐輪場、収納スペース、執務スペース、会議室、休憩スペース等の面積不足	・駐車場・駐輪場の不足 ・建物・設備の老朽化 ・窓口配置の分かりづらさや利用しづらさ ・ロビー・待合スペースの狭さ
新庁舎について	求める機能	・収納スペースや新しい働き方に対応する機能など、執務に関わる機能 ・次いで、休憩スペース、来庁者スペース、売店、飲食	・十分な駐車場・駐輪場 ・次いで、災害時の避難スペース、市民交流・休憩スペース、ロビー・待合室・キッズスペース等十分なスペース、ATM、売店
	重要視すること	1. 開放感のある明るい庁舎 (47.0%) 2. デジタル化に対応する庁舎 (44.8%) 3. 災害時の防災拠点となる庁舎 (39.6%) 4. 諸室の位置や動線が分かり易く配置された庁舎 (39.3%)	1. 窓口の統合・簡略化、部署等が分かり易く配置 (61.7%) 2. 災害時の防災拠点 (36.0%) 3. ロビーや待合室などのスペースが十分に確保 (32.8%)

	更新整備の方向性	—	1. 移転先で市民会館などの公共施設と複合化し建替え (38.9%)
	立地条件	—	1. 災害時の防災拠点機能を最大限発揮すること (被災リスクの少ない立地など) (37.7%) 2. 交通利便性が良いこと (36.7%)
自由意見	更新整備の方向性	・建物は保存し他用途で活用し、移転 (2 件) ・既存建物 (外観そのまま) を活用 (3 件) ・早く建替えた方がよい (4 件) ・複数の棟に分かれているので連携しづらい (3 件)	・建物は保存し他用途で活用し、移転 (2 件) ・既存建物 (外観そのまま) を活用 (4 件) ・建物は残してほしい (2 件) ・早く建替えた方がよい (2 件)
	立地条件	・津波等の災害を想定した移転 (3 件) ・高台移転がよい (1 件)	・現市庁舎敷地で建替えがよい (2 件) ・高台移転がよい (4 件)
	問題点や不満点	・大規模震災時の耐震性が不安 (7 件) ・施設が老朽化 (8 件)、空調設備が不足 (6 件) ・誰でも入れるのでセキュリティが不十分 (14 件)	・バリアフリー不足 (5 件) ・施設が老朽化 (3 件)、地震がくると不安 (2 件) ・全体的に暗い (6 件)、迷路みたいでわかりにくい (3 件)

表 2-4 現市民会館に係るアンケート調査結果の概要

項 目	設 問	職員向けアンケート	市民向けアンケート
現在の市民会館について	問題点や不満点	・売店等が充実していないこと ・建物・設備の老朽化 ・バリアフリー対応不足	・市民の交流・休憩の場の不足 ・利用予約の混雑 ・建物・設備の老朽化
	ホール規模	—	・大ホール、中ホールいずれも、少なくとも既存同等以上の規模が妥当と考えられている
市民会館について	求める機能	・オンライン予約システム ・次いで、バリアフリー対応、トイレの数・広さ・快適性、災害時の避難スペース	・市民の交流・休憩スペース ・次いで、トイレの数・広さ・快適性、バリアフリー対応、多目的空間、災害時の避難スペース
	重要視すること	1. 開放感のある明るい市民会館 (42.6%) 2. 災害時の防災拠点となる市民会館 (33.7%) 3. 芸術性のある市民会館 (30.0%) 4. 市民協働・交流の拠点となる市民に開かれた市民会館 (29.6%)	1. 災害時の防災拠点となる市民会館 (44.4%) 2. 開放感のある明るい市民会館 (43.3%) 3. 市民協働・交流の拠点となる市民に開かれた市民会館 (32.1%) 4. 地域の伝統・文化を継承する市民会館 (25.0%)
	更新整備の方向性	—	1. 移転先で庁舎などの公共施設と複合化し建替え (36.7%) 2. 現市民会館敷地で建替え (30.5%)
	立地条件	—	1. 交通利便性が良いこと (38.2%) 2. 災害時の防災拠点機能を最大限発揮すること (29.9%)
自由意見	更新整備の方向性	・他施設と複合しているおり、場所の問い合わせで業務に支障がある。 (2 件)	・既存建物を活用 (2 件)

	立地条件	—	・現市民会館敷地で建替えがよい (2 件) ・高台移転がよい (2 件) ・立地は今の場所でもよい (2 件)
	問題点や 不満点	・エレベーターが必要 (5 件) ・照明が暗い (3 件) ・空調設備が不足 (2 件)	・駐車場が不足 (6 件) ・座席が狭い (2 件) ・エレベーターが必要 (2 件) ・全体的に暗い。明るい雰囲気にして欲しい。 (2 件)

(2) 庁内各課へのヒアリング調査

庁内各課での具体的な課題や現状、要望等を把握することで、今後の更新検討の参考材料とすることを目的として、窓口業務のある課や、現在本庁舎に配置していない課など 31 課を中心に、ヒアリング調査を実施した（令和 5 年 1～2 月）。

主な意見を以下に示す。

表 2-5 庁内各課へのヒアリング調査結果の概要

分 類	内 容
スペース不足の課題	執務スペース、窓口、待機スペース、相談室、会議スペース（一般／Web 用）、書庫、休憩・食事スペース、シャワー・更衣室、資材置き場
庁舎機能への要望	セキュリティ対応、内線・コンセント不足への対応、キッズスペース等の設置、来庁者用駐車場のバリアフリー対応、災害対応（災害時避難所機能／災害対策本部機能）
施設配置条件	・市民会館のうち、福祉棟機能と文化棟機能は本庁舎と近接して配置、公民館棟機能は本庁舎と別の場所に配置が望ましい ・教育施設課、環境水道部（施設管理担当職員以外）、介護長寿課（地域包括支援センター職員）、選挙管理事務局は本庁舎内に配置が望ましい

2.1.5 上位関連計画の整理

庁舎及び市民会館の更新の方向性を検討するうえでの参考として、国、沖縄県及び名護市の各計画より本事業に関連する内容を整理した。

主な内容を庁舎及び市民会館ごとに以下に示す。

表 2-6 上位関連計画の主な内容

	庁 舎	市民会館
市庁舎及び市民会館周辺エリアの位置付け	・まとまりのある市街地の形成、都市の活性化に必要な都市機能の配置等を進め、快適で便利な北部圏域の都市拠点としての役割を担う市街地ゾーン ・新たな顔づくりとして、公共施設である市民会館及び市庁舎について、移転を含めた更新を検討 ・機能移転の場合には、レクリエーションゾーンの一部として位置づけたうえで、建物又は跡地の利活用を検討	
各施設が持つべき機能	・最新技術を活用した市民サービスの向上 ・最新技術の導入、活用等により住民の利便性向上や自治体の業務効率化などを目的とした、行政のデジタル化を推進	・市民会館を中心に様々な芸術・文化事業を実施 ・市民が身近に芸術文化に触れる機会をつくるため「鑑賞型事業」「体験型事業」の場を提供
施設の現状・課題・方針	<公共施設共通の課題・方針> ・将来の維持管理・更新の費用を含めたライフサイクルコストを適切に考慮した施設整備の検討 ・省エネ型の施設設計、屋上緑化、壁面緑化、再生可能エネルギー設備等の導入 ・公共施設等の計画的な改修等によるユニバーサルデザイン化の推進 ・施設を更新する場合は、同一用途の他施設との統合、異なる用途の他施設との複合、他施設の転用等を検討し、機能を維持しつつ、施設総量の縮減 ・防災拠点となる建築物や不特定多数が利用する公的建造物の耐震性確保	

	・ 地区ごと等の景観まちづくりの目標、留意事項に沿った施設計画（高さ・規模・配置、色彩・デザイン、緑化等）	
	<現状・課題> ・ 施設・設備の老朽化、地震に対する脆弱性、執務室の狭隘化 ・ 住民情報等重要な情報が保管されている施設、また、災害発生時の拠点施設であり、早急な対策が必要（移転を含めた更新検討）	<現状・課題> ・ 施設・設備機器等の老朽化に伴う機能低下、劣化等 ・ 市民が集う場所であることから、安心・安全に利用できる状態を維持（管理体制）

（参考）本事業に関連する計画（国、沖縄県及び名護市）

国	・ 沖縄振興基本方針（令和 4 年 5 月）
沖縄県	・ 新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）（令和 4 年 5 月） ・ 名護都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和 4 年 11 月）
名護市	<上位計画> ・ 第 5 次名護市総合計画（令和 2 年 3 月） ・ 第 2 期名護市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン総合戦略（令和 4 年 3 月） ・ 第 2 次名護市都市計画マスタープラン（令和 5 年 3 月） ・ 令和元年度名護湾沿岸基本構想（令和 2 年 3 月） ・ 名護湾沿岸基本計画（令和 3 年 3 月） <関連計画> ・ 名護市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月（令和 4 年 3 月改訂）） ・ 名護市公共施設等総合管理個別計画（令和 3 年 3 月） ・ 名護市地域防災計画（令和 5 年 3 月） ・ 名護市景観まちづくり計画（平成 25 年 3 月） ・ 第 3 次名護市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）（令和 4 年 11 月） ・ 名護市国土強靱化地域計画（令和 3 年 3 月）



2.1.6 現庁舎等の立地条件

現庁舎等が立地するエリアは津波災害警戒区域であり、浸水想定は2m以上5m未満となっている。



2.1.7 現庁舎等の現状及び上位関連計画を踏まえた課題

現庁舎等の現状及び上位関連計画を踏まえた主な課題を以下に示す。本業務では、これらの課題に対して基本方針を策定するために、各種調査・検討を行った。

- 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

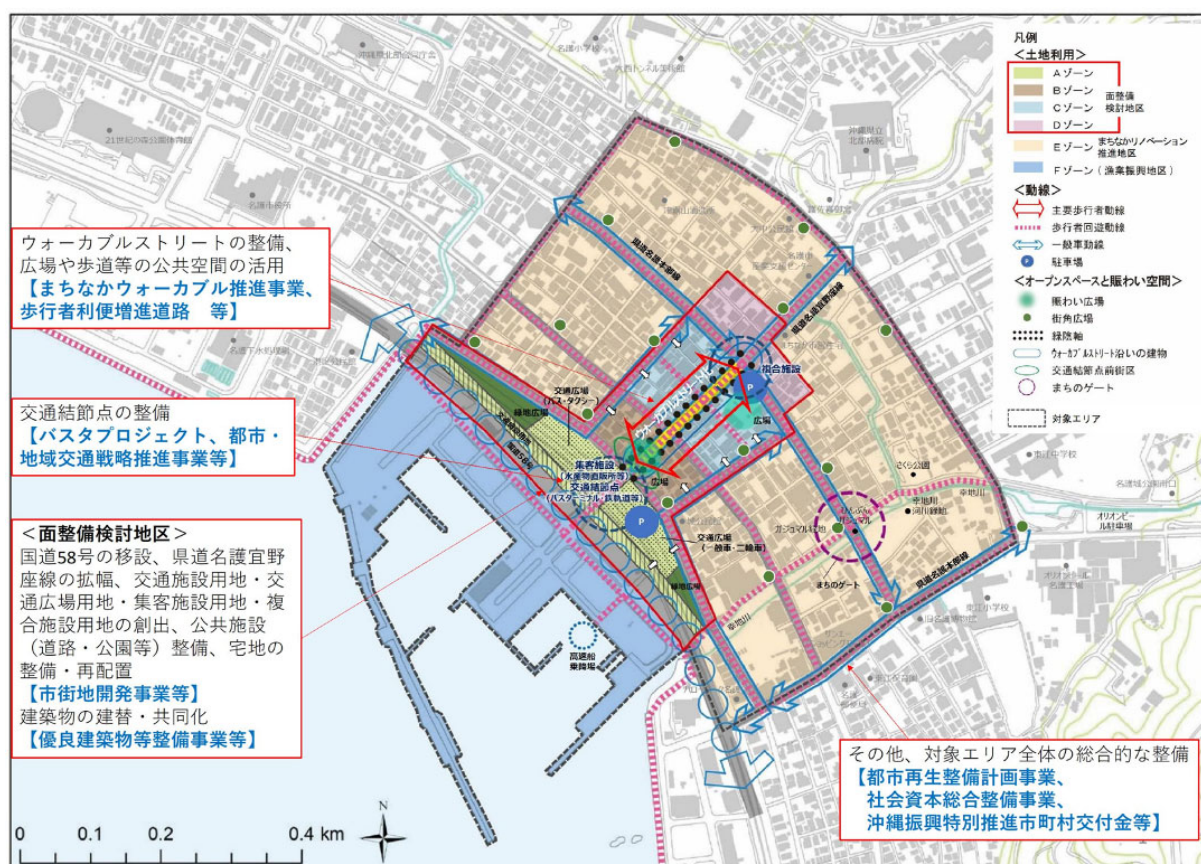
- ⑤ 施設・設備の老朽化やスペース・機能の不足、バリアフリー機能の不足等の問題がある
- ⑥ 現庁舎は名建築としての文化的価値が認められた施設であり、取り扱いについて慎重な検討が必要
- ⑦ 「名護湾沿岸基本計画」における「21 世紀の森公園周辺エリア・活用検討ゾーン」に位置しており、中心市街地活性化との整合性を図る必要がある

⇒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

2.2 本業務と関連する調査の内容確認、整理

名護市では、「名護湾沿岸（名護漁港周辺エリア）実施計画」に基づき、名護漁港及び名護漁港に隣接する中心市街地（図 2-5 参照）において、交通結節機能とともに観光物産、情報発信、駐車、防災、広場等が複合した総合交通ターミナルの整備検討が進められている。

今年度、名護市企画部まちなか再開発・公共交通プロジェクト・チームにより、「名護市総合交通ターミナル実現化検討調査」として、総合交通ターミナルの整備実現に向けた調査が実施された。調査内容より、新庁舎等の更新検討に関連する内容を確認した。



（「名護湾沿岸（名護漁港周辺エリア）実施計画（令和4年3月）」より抜粋）

図 2-5 名護漁港及び名護漁港に隣接する中心市街地（約 45ha）

2.3 各種調査の実施

新庁舎等の整備の方向性や現庁舎等の取り扱い等について、基本方針の策定に向けての参考とするために、市民アンケート調査、来訪者アンケート調査、関係団体等ヒアリング、民間事業者の意向調査を実施した。

各調査における調査項目の概要を以下に示す。

表 2-7 調査毎の調査内容

市民 アンケート調査	来訪者 アンケート調査	関係団体等 ヒアリング	民間事業者の 意向調査
・ 整備の方向性 ・ 建設候補地 ・ 機能の検討（複合化） ・ 現庁舎等の取扱い ・ 現庁舎等の利活用	・ 現庁舎等の認知 ・ 現庁舎等の印象	・ 整備の方向性 ・ 建設候補地 ・ 機能の検討（複合化） ・ 現庁舎等の取扱い ・ 現庁舎等の利活用	・ 現庁舎等の利活用 ・ 現庁舎等の活用の事業スキーム ・ 事業参画意向

2.3.1 市民アンケート調査

現庁舎等における課題は、今後整備を目指す新庁舎等に寄せられる期待と同義と捉えられる。庁舎及び市民会館の現状を踏まえた整備の方向性、別の場所へ移転するとした場合の建設候補地の考え方、機能の検討（複合化）、現庁舎等の取り扱いの考え方などについて、市民の意見を抽出するため、WEB 及び紙面による市民アンケートを実施し、庁舎及び市民会館の更新に向けた検討を進める際の参考とした。

(1) 調査概要

市民アンケート調査の概要を以下に示す。

表 2-8 市民アンケート調査の概要

調査対象	名護市民
実施方法	・ Web アンケートによる回答（Microsoft Forms※を採用） ※Microsoft Forms：QR コードや URL リンクによりアンケートを配信。回答者は PC、スマホ、タブレット等から回答が可能 ・ 紙面による回答（市役所、中央公民館、各支所に設置した回収箱に投函）
周知方法	・ 名護市広報「市民のひろば」10月号、名護市 HP、SNS、ポスター（市役所、中央公民館、各支所、各公民館にて掲示）にアンケート QR コードを掲載し周知した ・ 市内公民館へ紙面回答票を配布した
調査期間	10月2日（月）～10月31日（火）

(2) 調査内容

市民アンケート調査の設問項目を以下に示す。

表 2-9 市民アンケート調査項目

	設問項目	回答方法
①あなた自身について	・お住まいの地域、性別、年齢、職業	選択肢
②現庁舎について	・現庁舎の更新の方向性について	選択肢
	・建設候補地の方向性について	選択肢
	・現庁舎の取り扱いについて	選択肢
	・現庁舎を残す場合の改修方法について	選択肢
	・現庁舎を活用する場合の活用方法について	選択肢（複数回答可）
	・現庁舎を残さない場合の敷地の活用方法について	選択肢（複数回答可）
③現市民会館について	・ホール・劇場（文化棟）の更新整備の方向性について	選択肢
	・ホール・劇場（文化棟）の建設候補地の方向性について	選択肢
	・中央公民館（公民館棟）の更新整備の方向性について	選択肢
	・中央公民館（公民館棟）の建設候補地の方向性について	選択肢
	・現市民会館（文化ホール棟、公民館棟、福祉棟）の取り扱いについて	選択肢
	・現市民会館を残す場合の改修方法について	選択肢
	・現市民会館を活用する場合の活用方法について	選択肢（複数回答可）
	・現市民会館を残さない場合の敷地の活用方法について	選択肢（複数回答可）
④庁舎、ホール・劇場（文化棟）、中央公民館（公民館棟）の複合化について	・庁舎と市民会館の建て替えなどに伴う複合化の方向性について	選択肢
⑤その他のご意見について	・名護市庁舎整備に関する自由意見	自由回答
	・名護市民会館整備に関する自由意見	自由回答

(3) 回答結果

市民アンケート調査の回答者数の結果を以下に示す。

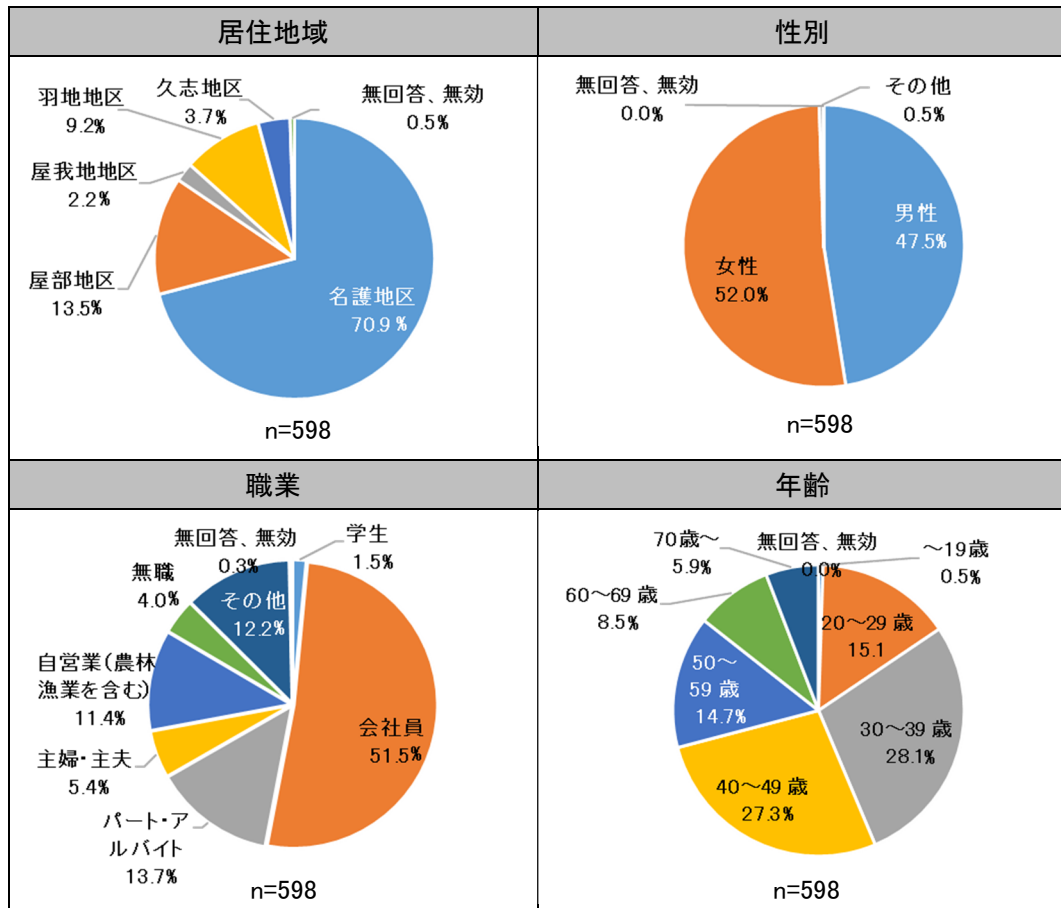
表 2-10 市民アンケート調査 回答者数

回答者数	備考
598 名 (Web531 名、紙面 67 名)	・名護市人口：64,490 人（R5.9） ・信頼性：信頼度 95%、許容誤差 5%の条件のもと、名護市の人口を踏まえて必要サンプル数を算定した。その結果、必要サンプル数 381.9 を超える回答数を得られた。

(4) 回答者の属性

回答者の属性を以下に示す。

表 2-11 市民アンケート調査 回答者属性



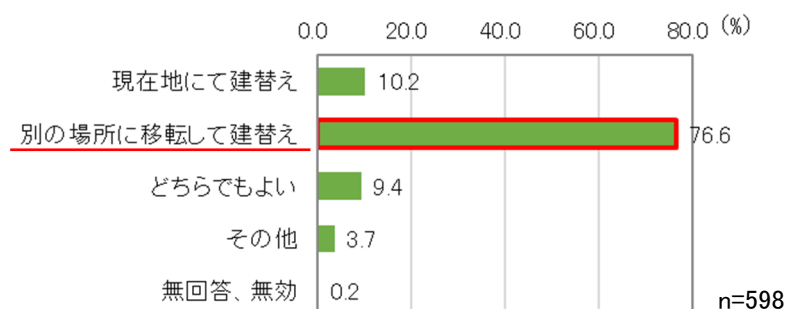
(5) 回答結果の概要

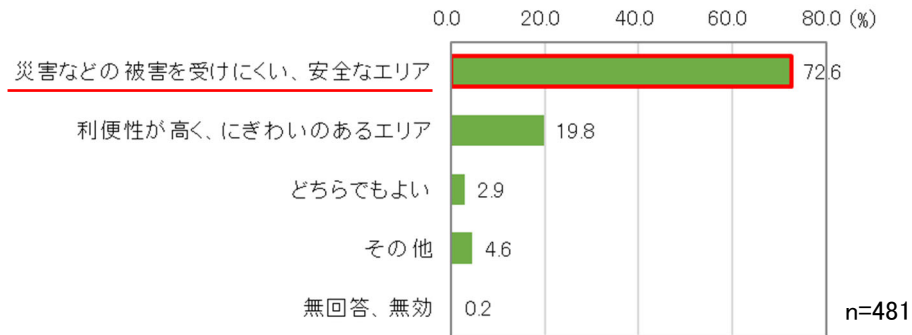
回答結果を以下に示す。

1) 名護市庁舎について

① 更新整備の方向性

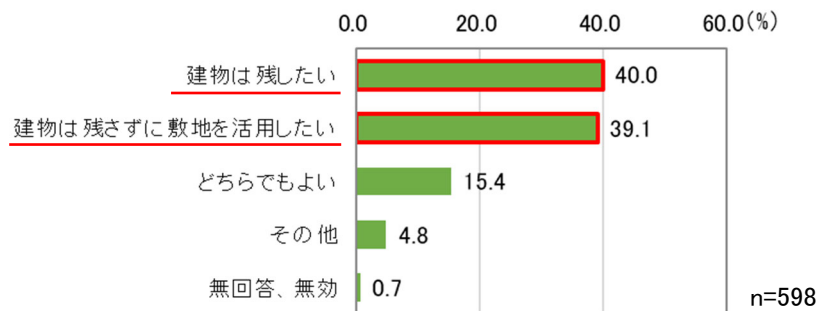
「別の場所に移転して建替え」が最も多く **458名 (76.6%)**、次いで「現在地にて建替え」が 61名 (10.2%) となっている。移転した場合の**建設候補地としては、「災害などの被害を受けにくい、安全なエリア」**が最も多く **349名 (72.6%)** となっている。





② 現庁舎の保存

「建物に残したい」が 239 名 (40.0%)、「建物を残さずに敷地を活用したい」が 234 名 (39.1%) と意見が分かれている。



③ 現庁舎を残す場合の活用方法

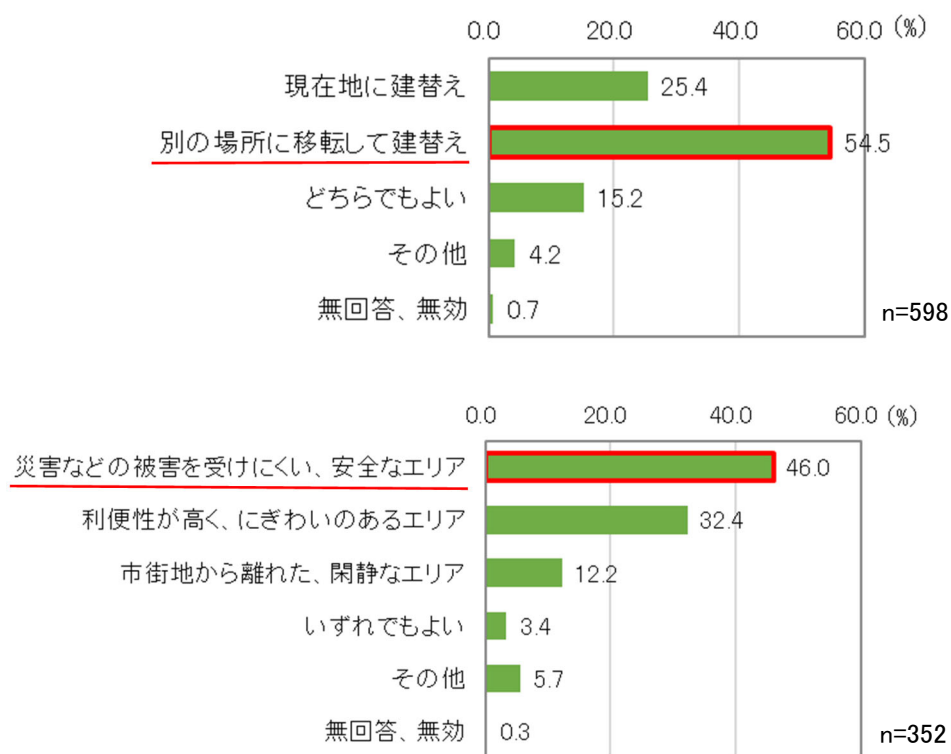
「市の財政負担と民間の資金で改修し、建物を活用する」が最も多く 126 名 (52.7%)、次いで「民間の資金で改修し、建物を活用する」が 35 名 (14.6%)、「市の財政負担で改修し、建物を活用する」が 33 名 (13.8%) となっている。



2) 名護市民会館について

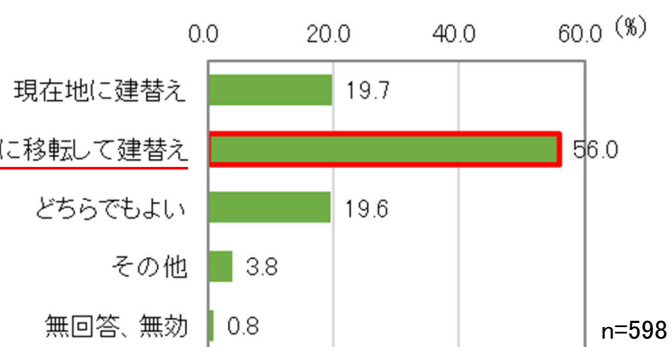
① ホールの更新整備の方向性

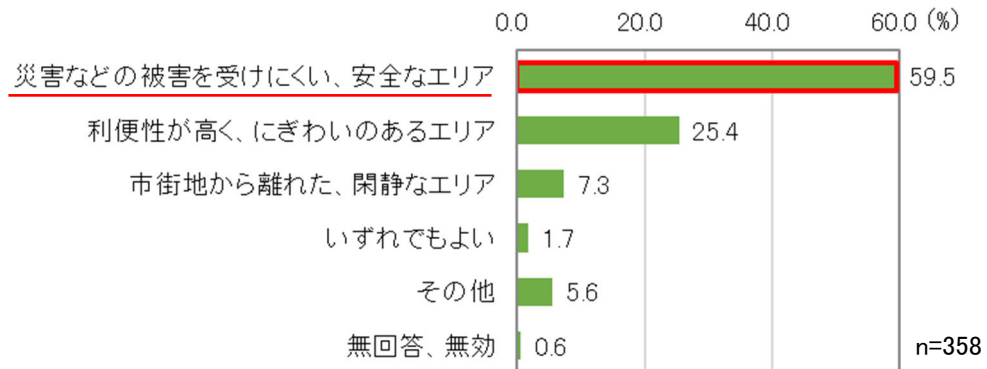
「別の場所に移転して建替え」が最も多く **326 名 (54.5%)**、次いで「現在地に建替え」が 152 名 (25.4%) となっている。建設候補地としては、「災害などの被害を受けにくい、安全なエリア」が 162 名 (46.0%)、次いで「利便性が高く、にぎわいのあるエリア」が 114 名 (32.4%) となっている。



② 中央公民館の更新整備の方向性

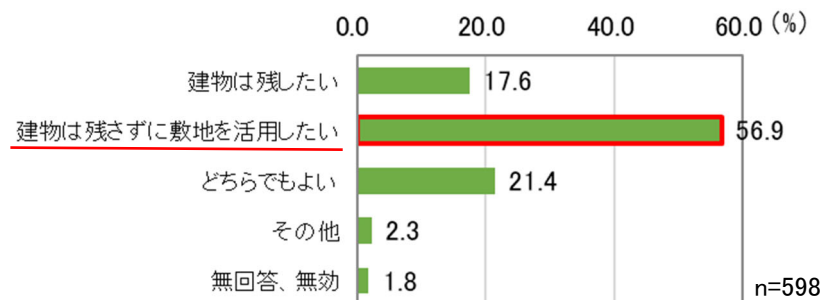
「別の場所に移転して建替え」が最も多く **335 名 (56.0%)** である。建設候補地としては、「災害などの被害を受けにくい、安全なエリア」が最も多く 213 名 (59.5%)、次いで「利便性が高く、にぎわいのあるエリア」が 91 名 (25.4%) となっている。





③ 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」が最も多く 340 名 (56.9%)、次いで「どちらでもよい」が 128 名 (21.4%)、「建物は残したい」が 105 名 (17.6%) となっている。



④ 現市民会館を保存する場合の活用方法

「市の財政負担と民間の資金で改修し、建物を活用する」が最も多く 46 名 (43.8%)、次いで「民間の資金で改修し、建物を活用する」が 23 名 (21.9%)、「市の財政負担で改修し、建物を活用する」が 19 名 (18.1%) となっている。



3) 複合化について

「庁舎と中央公民館を複合化する(ホール・劇場は単体で整備がいい)」が最も多く 178 名 (29.8%)、次いで「現状と同じ」が 105 名 (17.6%)、「庁舎とホール・劇場と中央公民館すべてを複合化する」が 99 名 (16.6%)、「すべての施設を単体でそれぞれ整備する」が 90 名 (15.1%) となっている。



2.3.2 来訪者アンケート調査

現庁舎等の保存に関する意見等について、名護市に来訪経験のある市外の方（沖縄県内含む）を対象にアンケート調査を実施し、現庁舎等の方向性の検討の参考とした。

(1) 調査概要

来訪者アンケート調査の概要を以下に示す。

表 2-12 来訪者アンケート調査の概要

調査対象	名護市に来訪経験のある市外の方（沖縄県内含む）
実施方法	WEB モニター調査 ・調査会社の登録モニターに対して Web 上で調査
調査期間	11 月 10 日（金）～11 月 13 日（月）

(2) 調査内容

来訪者アンケート調査の設問項目を以下に示す。

表 2-13 来訪者アンケート調査項目

	設問項目	回答方法
①名護市への来訪経験	・名護市への来訪経験	選択肢
②回答者の属性	・お住まいの都道府県、性別、年齢、職業	選択肢
	・名護市への来訪目的	選択肢（複数回答可）
③現庁舎等の認知について	・名護市庁舎、名護市民会館の認知について	選択肢
④名護市庁舎について	・現庁舎への来訪経験	選択肢
	・現庁舎への来訪目的	選択肢（複数回答可）
	・現庁舎への再来訪の意向	選択肢
	・現庁舎の印象	自由回答
⑤名護市民会館について	・現市民会館への来訪経験	選択肢
	・現市民会館への来訪目的	選択肢（複数回答可）
	・現市民会館への再来訪の意向	選択肢
	・現市民会館の印象	自由回答
⑥現庁舎等の取り扱いについて	・現庁舎の取り扱いについて	選択肢
	・現市民会館の取り扱いについて	選択肢
⑦その他	・自由意見	自由回答

(3) 調査結果

来訪者アンケート調査の回答者数の結果を以下に示す。

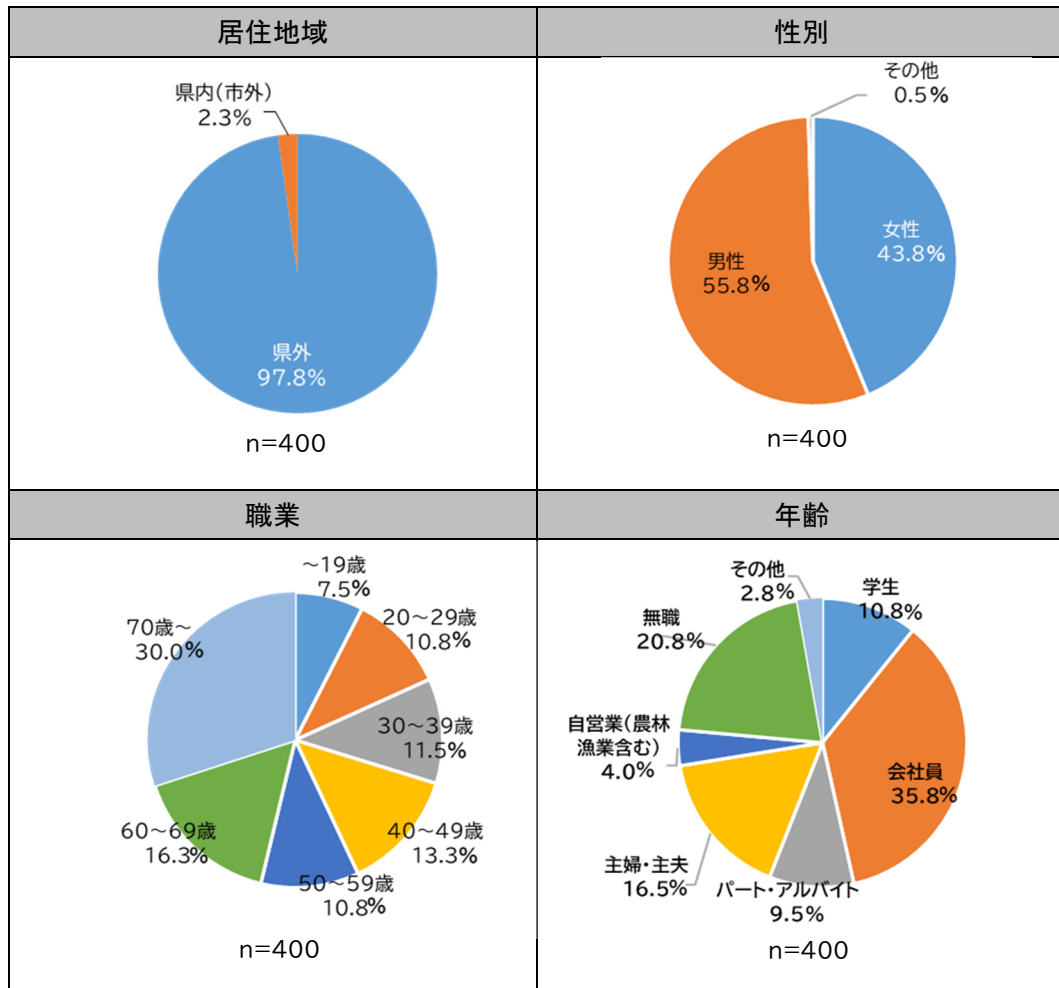
表 2-14 来訪者アンケート調査 回答者数

回答者数	備考
400 名	・名護市に来訪経験のある方が 400 人に達するまで調査を実施 ・信頼性：信頼度 95%、許容誤差 5%の条件のもと、名護市の年間観光客入込数（6,462,994 人（「令和 4 年入込観光客数および過去 10 年の統計（名護市ホームページ）」より））を踏まえて必要サンプル数を算定した。その結果、必要サンプル数 384.1 を超える回答数を得られた。

(4) 回答者の属性

回答者の属性を以下に示す。

表 2-15 来訪者アンケート庁舎 回答者属性



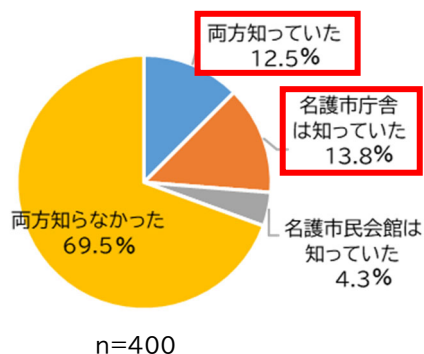
(5) 回答結果の概要

回答結果を以下に示す。

1) 現庁舎について

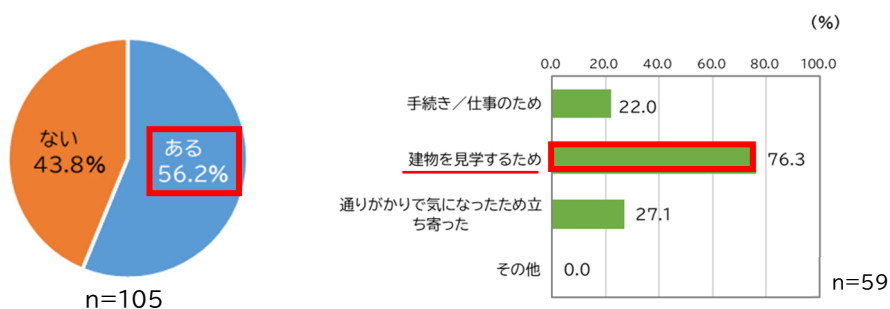
① 現庁舎の認知

「名護市庁舎を知っていた」回答者は 105 名 (26.3%) であった。



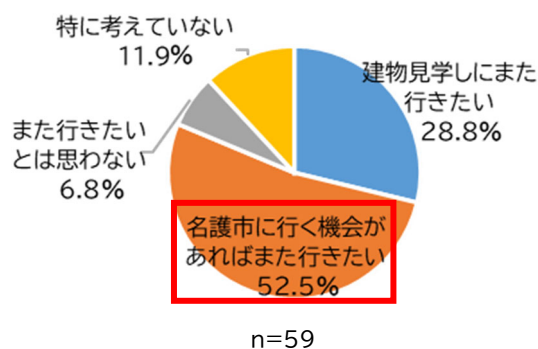
② 来訪経験・来訪目的

現庁舎を認知している回答者 (105 名) のうち、来訪経験がある回答者は 59 名 (56.2%) であり、来訪目的については、「建物を見学するため」が 45 名 (76.3%) と最も多い。



③ 再来訪の意向

現庁舎への来訪経験がある回答者 (59 名) のうち、「名護市に行く機会があればまた行きたい」が 31 名 (52.5%) と最も多く、次いで「建物見学しにまた行きたい」が 17 名 (28.8%) となっている。

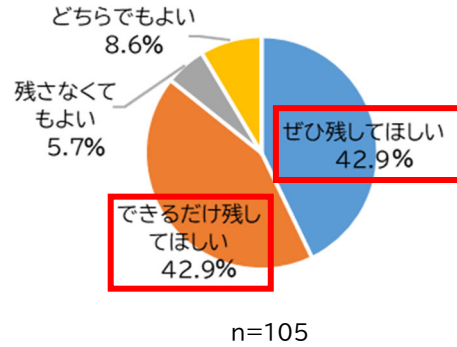


④ 現庁舎の印象

「歴史が感じられる」や「沖縄らしい・独特な建物」という意見があった。

⑤ 現庁舎の取り扱い

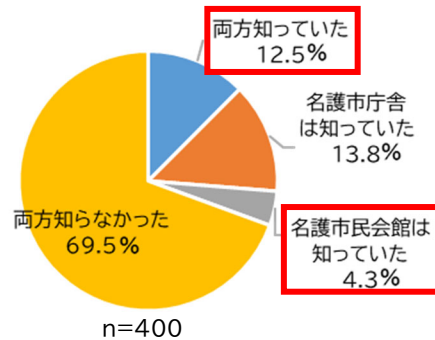
現庁舎を認知している回答者（105 名）のうち、90 名（85.8%）が現庁舎を「残してほしい」と回答。



2) 現市民会館について

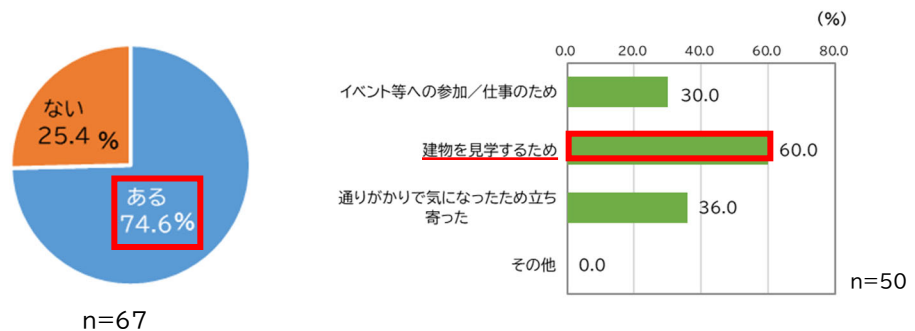
① 現市民会館の認知

「名護市民会館を知っていた」は 67 名（16.8%）である。



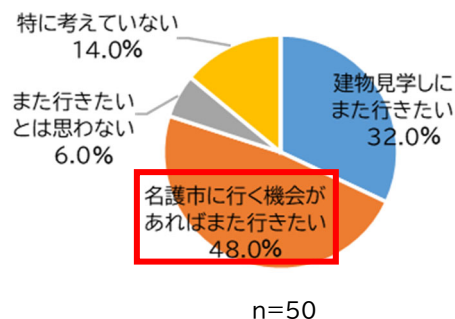
② 来訪経験・来訪目的

現市民会館を認知している回答者（67 名）のうち、来訪経験がある回答者は 50 名（74.6%）であり、来訪目的については、「建物を見学するため」が 30 名（60.0%）と最も多い。



③ 再来訪の意向

現市民会館への来訪経験がある回答者（50 名）のうち、「名護市に行く機会があればまた行きたい」が 24 名（48.0%）と最も多く、次いで「建物見学しにまた行きたい」が 16 名（32.0%）となっている。

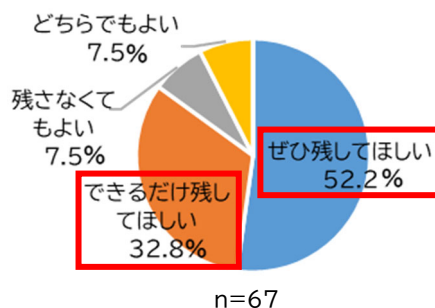


④ 現市民会館の印象

「歴史が感じられる」や「本格的・すごい・立派」という意見があった。

⑤ 現市民会館の取り扱い

現市民会館を認知している回答者（67 名）のうち、57 名（85.0%）が現市民会館を「残してほしい」と回答。



2.3.3 関係団体等へのヒアリング調査

現庁舎等の更新の方向性や現施設の取り扱いに関する方向性の検討のため、区長会や有識者、名護市建設関連団体、近年新庁舎整備を行った県内他自治体等に対しヒアリング調査を行った。

(1) 調査概要

関係団体等ヒアリングの概要を以下に示す。

表 2-16 関係団体等ヒアリングの概要

調査対象	有識者	・琉球大学国際地域創造学部 瀬口 浩一教授 ・琉球大学工学部 カストロ ホワソ ホセ教授 ・佐賀大学芸術地域デザイン学部 山口 タ妃子教授 ・東京理科大学工学部 今本 啓一教授 ・株式会社龍環境計画 内田 文雄氏（山口大学名誉教授）
	有識者（ホール機能）	・文化科学研究所 研究プロデューサー 坪池 栄子氏 ・特定非営利活動法人琉球交響楽団 事務局長 高江洲 貴美恵氏 ・PM AGENCY 中本 義弘氏、島袋 勇氏、城間 尚哉氏 ・一般社団法人日本演出者協会 奥村 達夫氏
	名護市建設関連団体	・北部建築設計協会 ・北部建設コンサルタント業協会 ・名護市建設業協会
	市民会館入居団体	・名護市社会福祉協議会（※名護市老人クラブ連合会、名護市母子寡婦福祉会、名護市民生委員児童委員協議会、名護市身体障害者福祉協会の意見も集約） ・名護市子育て支援塾 ・名護市文化協会 ・名護市PTA連合会
	区長会	・屋部・名護・屋我地・久志・羽地
	他自治体	・与那原町・西原町・金武町
実施方法		web または対面
調査期間		10月4日（水）～1月15日（月）
調査目的	有識者	庁舎及び市民会館について、まちづくりや防災、建築の観点から意見を聞くため
	有識者（ホール機能）	市民会館の立地条件や複合化、必要機能等について意見を聞くため
	名護市建設関連団体	現庁舎等の利活用の可能性について、市内の建設関連団体の視点から意見を聞くため
	市民会館入居団体	市民会館入居団体として、建替えや移転、複合化等について意向を聞くため
	区長会	市民アンケート等の調査結果を踏まえ、各区の意見を聞くため
	他自治体	複合機能を有した庁舎の事例であり、複合化等について意見を聞くため

(2) 調査結果

＜有識者、有識者（ホール機能）、名護市建設関連団体、市民会館入居団体、区長会＞

			有識者	有識者（ホール機能）	名護市建設関連団体	市民会館入居団体	区長会
名護市庁舎	新庁舎	立地条件	・ハザードマップ上で浸水危険性が高い場所は避け、高台が良いという意見が多かった。 ・人口集中エリアの立地やアクセス性の良い場所という意見もあった。	—	・災害時に安全な場所であり、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。 ・庁舎利用のついでに買い物なども行える立地が良いという意見があった。	—	・高台移転が望ましいという意見が多かった。 ・中心市街地や商業施設から近い距離という意見もあった。
		機能	・耐震性能を確保することという意見が多かった。 ・将来的に機能を転用できる柔軟な仕様の空間を確保することという意見があった。 ・免震装置は高いが、耐力壁等が必要でないため、空間の可動性の制限がなくなるという意見があった。	—	・各課の場所が解りやすいゾーン配置という意見があった。 ・イベント利用や避難所利用などの複合的な利用が可能な駐車場整備が必要であるという意見があった。	—	・防災拠点となるため、高層化や避難場所に転用可能な駐車場の整備などの意見があった。 ・銀行等の機能を複合化することで利便性が向上するという意見があった。
	現庁舎	文化的価値	・文化的価値はあるという意見が多かったが、安全面や財政面から、全部を残すことは考えにくいという意見もあった。	—	・文化的価値は高いという意見が多くみられた一方で、建築に詳しい一部にのみ価値があるものであるという意見もあった。	—	・建築遺産的な価値はあるという意見があったが、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。
		保存・利活用	・一部保存が良いという意見が多かった。 ・デジタルアーカイブやミニチュア化などによる保存の意見もあった。	—	・元の形が残るような保存方法という意見がある一方で、残す場合は一部だけにするやデジタル化が良いという意見も見られた。	—	・外観の一部をモニュメント的に保存する程度なら良いという意見が多くみられた。 ・基本は取り壊して、3D化保存などとし、敷地を利活用する方が良いという意見がいくつか見られた。
名護市民会館	新市民会館	立地条件	・内陸側への移転や高台移転が良いという意見が多かった。 ・アクセスしやすいところが良いという意見があった。	・現在地や商業施設付近の立地が良いという意見が多かった。 ・居住者が多いエリアや高速道路のICに近く、駐車場が確保できる場所等の意見もあった。	・駐車場が確保できる場所という意見が多かった。 ・アクセス性の良い場所や、常時利用ではない市民会館は必ずしも高台に移転する必要はないという意見もあった。	・高台移転が良いという意見が多かった。 ・駐車場などの広いスペースが必要や、交通アクセス性が良い立地という意見もいくつか見られた。 ・福祉棟の関係機関と連携可能な場所という意見があった。	・高台移転の意見もあったが、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。
		必要な機能・規模	・建設当初からの使われ方の変化を考慮した公民館の運用方法の検討を行うと良いという意見があった。	・ゆったりとした座席の確保や広いロビーの確保についての意見が多かった。 ・施設利用者専用のWi-Fi整備、舞台までの搬入時、雨に濡れない経路整備の意見もあった。 ・機能については、色々な方に意見を聞いて初期段階で詰めた方が良いとの意見があった。	・災害を考慮した機能を整備することや、イベント終了時の人の流れを考慮した動線を確保する必要があるという意見もあった。	・十分な駐車場の確保や市民交流の場の確保という意見が多かった。 ・会議室やプライバシーが確保できる相談室も必要という意見があった。 ・平日の夕方や土日の利用もあるので、考慮してほしいという意見があった。	・ホールについて、規模は北部の拠点となるのか、市民利用なのか検討が必要との意見があった。 ・中央公民館について、市民のためのスペースをきちんと整備してほしいとの意見があった。
	現市民会館	文化的価値	・サミットの開催場所であるためシンボリックであり、名護市庁舎とは違う意味の価値があるという意見があった。	—	・文化的価値があるという意見の一方で、普通の建物と価値は変わらないという意見もあった。	—	—
		保存・利活用	・庁舎と同時期の竣工であるため、建替えた方が良いという意見がある一方で、庁舎より状態が良いためしばらく使用可能であるという意見もあった。	—	・ホール以外の用途での活用は難しく、残すメリットよりデメリットの方が大きいという意見があった。 ・21世紀の森公園を含めた、総合的な施設整備をするという意見がいくつか見られた。	—	・内部だけ改修すれば、当面今のままで良いという意見があった一方、売却して予算確保に回した方が良いという意見があった。
共通事項	複合化		・利用者のメリットが大きいという意見が多かった。 ・社会福祉協議会や任意団体と市の社会福祉部と連携ができることがメリットとしてあげられた。 ・動線と運用の工夫が必要や、利用者が増加することへの対応が必要という意見もあった。	・イベント開催日以外も稼働する施設となることや駐車場をシェアできること、有事に人が集まれる場所を確保できることがメリットとしてあげられた。 ・動線や駐車場の確保を課題とする意見が多かった。 ・機能を集約する場合は十分な議論をした方が良いという意見があった。	・庁舎との複合について、福祉部門は庁舎と同じ建物の方が利用者にとって良いや、ホールは主に土日利用であるため、駐車場の相互活用が可能といった意見があった。 ・分散配置とした方が賑わいの分散が可能といった意見があった。 ・複合化した場合、十分な駐車場の確保や広い駐車場からシャトルバスを運行する等の運用面の工夫が必要といった意見がいくつか見られた。	・庁内担当課と近い方が、業務効率が良いという意見が多かった。 ・庁舎単独だと、土日に利用がなくなり、駐車場などの空間がもったいないという意見や、行政と業務連携、利用者の利便性向上の観点から複合施設とした方が良いという意見もあった。	・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かった。 ・複合化する場合、駐車場容量は十分検討が必要であるという意見があった。

<他自治体>

	与那原町
検討 スケジュール	・平成 28 年 5 月から令和 3 年の 5 月の開庁まで、5 年間かけて新庁舎整備の検討をした ・基本計画を作成する段階で建設検討委員会を発足した ・関係部署の課長級が集まるワーキンググループと補佐級が集まる検討部会の 2 つの会議体で検討を進め、基本計画を策定した ・組織編成で新設された課で途中から進めることとなったが、引継ぎ等苦労したため、組織の構築化と人員確保（経験者）が重要 ・業務区分を見据えた関係課との連携が必要 ・合意形成の場を見据えたスケジュール管理や資料作成が重要
事業費	・既存施設解体、造成、新庁舎及び複合施設の建設、仮設庁舎関連工事、什器備品日、移転関連等を含め、全体で約 43 億円であった ・公共施設等適正管理推進事業債を活用するにあたり、公共施設等総合管理計画と BCP を作成した
建設地	・建設地は 3 案（現在地周辺（高台）、東浜地区（平地）、バイパス周辺）を作成し、防災面から高台が良いという意見が多く、現在地周辺に決定した ・現地建替えだったため、新庁舎の設計と同時に仮庁舎（社会福祉センターを改修、北側の駐車場にプレハブを設置）の整備を実施 ・社会福祉協議会の建物の老朽化により、庁舎との複合化による PFI 事業の実施も検討したが、規模が大きくなるため、財源の面から複合しないことにした
複合施設の 検討	・平成 29 年度に複合施設の整備が検討にあがった ・行政機能の利便性向上や多様な交流の場として整備に至った
市民・職員の 意見収集	・市民意見：アンケート（基本構想）・検討委員会・パブリックコメント ・職員意見：庁舎建設プロジェクトチーム（各課長・職員）
導入した 機能、規模	・オストメイトや授乳室（1、2 階）を整備 ・安心安全な防災機能と省エネルギー対策
現状の運用 方法、改善点	・開庁時にホール内での乳幼児健診や、イベントを実施しているが、駐車場不足は問題になっていない ・ホールと庁舎階ラウンジを避難所として避難訓練を実施した 〈良かった点〉 ・造成工事により庁舎へのアクセスの改善・敷地の拡大により駐車場を確保・職員用 Wi-Fi の整備・会議室の増加・諸室の広さ・サインの見やすさ・町民ホールとの連携のしやすさ・什器スペース確保・外壁メンテナンス可能 〈改善が必要な点〉 ・乾式トイレと諸室間の間仕切り壁の防水対策・祝祭日の庁舎管理区分対策・文書管理の徹底

	西原町
検討 スケジュール	・資金目途の影響で、昭和 60 年 2 月の庁舎検討委員会初会合から平成 26 年 2 月の新庁舎完成まで長期間を要した ・平成 21 年度にまちづくり交付金を受けることを決定し基本計画を策定し、平成 22 年度から基本設計・実施設計、平成 23 年度に建設となった ・基本計画の段階で、事業認定等も進めた ・庁舎建設検討委員は、一般市民から 3 人公募し、有識者や自治会長、役場の職員によって構成した
事業費	・総事業費：約 37 億円（調査・設計・用地・補償等含む） ・庁舎建設のための単独の基金を平成 3 年から積み立てた
建設地	・複合施設とするため、手狭な現在地での整備としなかった
複合施設の 検討	・庁舎建設の基本理念には、各機能を複合化することで得られる効果に着目し、庁舎等複合施設が本町の中心機能及び情報発信の場となるよう整備することを掲げていた ・庁舎建設の基本方針には、町財政が厳しい現在、複数の公共サービス機能を一体化させることで施設建設費及び維持管理費の削減を図ることを掲げていた ・庁舎建設のために起債を行うにも費用の積み立てが必要であり、複合施設にすることで、まちづくり交付金を受けられた ・ホールと保健センターが町にはなかったことも複合施設とした理由である ・補助金の按分の関係で、庁舎で使用するのか、ホール機能で利用するのかの設定が難しかった ・教育委員会、水道局の分散化を検討したが、水道料金の支払いは庁内の方が良い等の各課聞き取り結果より両方庁舎内に整備した
市民・職員の 意見収集	・基本計画のプランのパブリックコメント、町議員への説明・意見聴取を実施 ・町文化協会とのヒアリングを実施し、町民ホール整備に反映
導入した 機能、規模	・ホールの座席は移動式を採用し、ホール以外にも活用可能とした ・普段は和室・楽屋である場所を避難所として開放する ・非常時用の自家発電機があり、空調はガスを使用し、デマンド管理している ・施設全体が防災拠点となるので、ホールにも免震を採用している ・免振を採用したため、柱を細くし、本数も少なくすることが可能になった ・フーチングを上に出すことで免震装置の設置場所を歩くことができるようになったため、メンテナンスが可能となった ・雨水はトイレに利用している ・津波対策のフライタワーは、東日本大震災後の時期だったため、市民より建設場所が川のそばであることから必要性を指摘されたため設置した ・採算性が取れないためコミュニティバスは導入していない ・建物外のルーバーは日よけになっている ・旧庁舎の継承モニュメントの移設について市民からの保存要望はなかったが、保存した方が良くとなり、70 万ほどかけて移設した ・1 階の市民サービス関連のところは備品を新調し、2 階以上の執務スペースの備品は旧庁舎のものを使用している
現状の運用 方法、改善点	・維持管理は基本直営で、法令で決まっている電気保安等の一部の管理については委託 ・土日の閉庁時は、庁舎入口は封鎖されている ・当初は議場を開放する予定だったが、難しいため閉じている ・町民課の前に待合用ソファはあるが、繁忙期は不足するため、エントランスに椅子を出して対応している 〈良かった点〉 ・分散していた公共施設が集約され、配置、案内がわかりやすくなった ・町民課・税務課発行の証明書の一元化を実施し、利便性が向上 ・複合施設のため、各施設を有効に使える 〈改善が必要な点〉 ・当初予定より業務量が増加し、再任用が増加したため、執務スペースが狭い部署がある ・イベント利用時の駐車場不足があり、各部署で施設利用の情報連携が必要（他施設の駐車場を利用することで補っている）委託は中身確認程度の業務で費用がかかるため、委託しなかった

	金武町
検討 スケジュール	・令和3年度に基本構想、令和4年度に基本計画策定し、令和5年度は基本設計を策定中
事業費	・平成30年度複合庁舎建設のための費用負担等を求める要請書を内閣官房長官に提出 ・基本構想、基本計画については単費で実施 ・基本設計から再編推進事業補助金を用いている ・防衛局と再編推進事業補助金の補助対象・非対象について常に調整している状況であり、現在までに具体的にどこまでが対象となるのか、明確にはなっていない ・基本的には、複合に係る部分（防災、町民利用目的部分）が補助対象となっている ・補助対象外となる部分については、公共公用施設等整備基金と、起債等で検討している ・建設費が基本構想（約48億円）から基本計画（約69億円）で増額した理由としては、基本構想時には建設用地などが決まっていなかったことや、多目的広場の整備等が追加になったためである
建設地	・防災拠点機能となるため、用地検討委員会で用地を検討する時点で、津波災害警戒区域に該当する建設用地は除外 ・地方自治法第4条第3項に基づく条例改正に係る議案は、令和6年3月議会に上程予定
複合施設の 検討	・役場機能と防災機能、福祉・健康づくり機能、交流機能等様々な施設を複合した庁舎として整備を進めている
市民の 意見収集	・各区における住民説明会や総合保健福祉センターの利用が多い老人会への説明会を実施
現庁舎の 利活用計画	・利活用案はあるが、まだ決定はしていないため、今後、個別で計画を立てて進めていく

2.3.4 民間事業者の意向調査

現庁舎等の利活用について、民間事業者に対し、活用の可能性や意向を把握することを目的に市場調査を実施した。

(1) 調査概要

市場調査の調査概要を以下に示す。

調査期間	令和5年11月2日（木）～11月17日（金）
調査項目	・現庁舎、現市民会館の活用の有無 ・現庁舎、現市民会館の活用のアイデア（想定する導入機能、規模） ・現庁舎、現市民会館の活用に向けた課題 ・現庁舎、現市民会館の事業スキーム（事業手法、事業期間、賃料又は売却費等） ・参画意向、参入障壁となる懸念事項 等
調査方法	・調査対象者に電話で依頼後、Eメールにて資料（依頼文、事業概要資料、アンケート調査票）を送付し、アンケート調査票を回収
調査対象	以下の3つの視点から抽出 ①公共施設の活用の官民連携事業の実績のある企業（デベロッパー、商業、宿泊企業） ②既存ストックのコンバージョン事業に取り組んでいる企業 ③庁舎等の官民連携事業の実績のある企業（建設企業） ・デベロッパー : 7社 ・建設企業 : 3社 ・ハウスメーカー : 1社 ・マンション・ビル管理企業 : 1社 ・その他サービス : 3社 - 計 : 15社（回答者数：9社）

(2) 調査結果の概要

市場調査の調査概要を以下に示す。

1) 現庁舎について

- ・現庁舎の利活用の意向については、「条件によっては可能」が2者、「利活用は難しい」が4者、「どちらともいえない」が3者であった。
- ・「利活用が難しい」と回答した理由としては、耐震性、老朽化の状況から対応が難しいという意見が挙げられている。「条件によっては可能」、「どちらともいえない」と回答した企業においても耐震対策を課題と考えており、それらが解決できることが条件としている。

- ・利活用のアイデアとしては 21 世紀の森と連携したスポーツ・アウトドアショップ等の複合施設、コミュニティファクトリー（ミニ図書館、工房、カフェ等）、観光施設とするといった提案があった。また、公共施設として改修し、その一部に民間がテナントとして入るという意見もあった。
- ・現庁舎を解体した後の跡地活用の意向については、「可能」が 2 者、「条件によっては可能」が 3 者であった。
- ・跡地活用のアイデアとしては、商業施設、宿泊施設、分譲住宅、複合施設等が挙げられている。

2) 現市民会館について

- ・現市民会館の利活用の意向については、「条件によっては可能」が 1 者、「利活用は難しい」が 4 者、「どちらともいえない」が 4 者であった。
- ・「利活用が難しい」と回答した理由としては、耐震性、老朽化の状況から対応が難しい点や、現庁舎ほどの大きな特徴がない点が挙げられている。「条件によっては可能」と回答した企業においても耐震対策を課題と考えており、初期投資費を公共負担することが条件としている。
- ・現市民会館を解体した後の跡地活用の意向については、「可能」が 3 者、「条件によっては可能」が 3 者、「どちらともいえない」が 2 者であった。
- ・跡地活用のアイデアとしては、宿泊施設、科学館、大学等の研究機関、分譲住宅、21 世紀の森と連携した施設、複合施設等が挙げられている。

3) 事業手法について

- ・現庁舎を利活用する場合の事業手法としては、「条件によっては可能」と回答した事業者は「売却（土地も含めて）」または「その他（R0 方式、指定管理）」と回答している。その他、売却と回答した事業者は売却後の跡地活用を想定しているものと想定される。現市民会館の利活用時の事業手法についても同様の傾向である。
- ・現庁舎、現市民会館の跡地活用する場合の事業手法（複数回答あり）としては、ともに売却が 5 者、事業用定期借地が 4 者となっている。事業用定期借地の場合の事業期間は 20～50 年程度となっている。

4) 参画可能性について

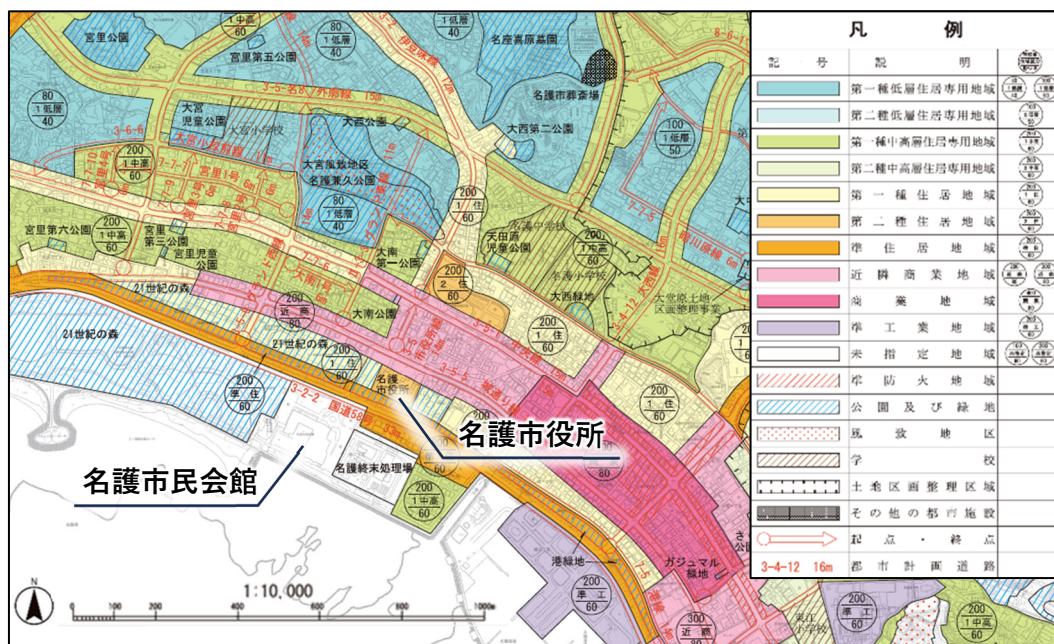
- ・参画意向としては現庁舎・現市民会館ともに、利活用する場合、「条件によっては参画したい」が 2 者、跡地活用する場合、「積極的に参加したい」が 2 者、「条件によっては参画したい」が 4 者となっている。
- ・利活用の場合に条件によっては参画したいと回答した事業者について、文化財の登録等をした場合、実績がないため困難であると回答している。

2.4 新庁舎等の整備の方向性の検討

現在地での建て替え、その他用地への移転について、現在地の敷地条件及び各種調査の結果からその方向性を整理した。

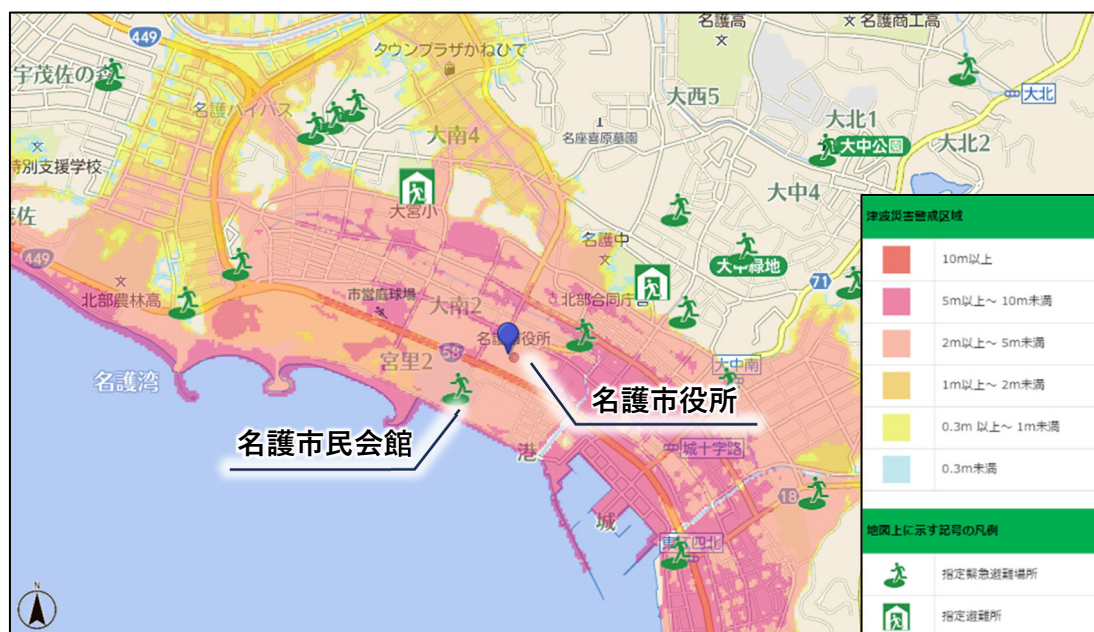
2.4.1 現庁舎等の敷地条件

現庁舎等の敷地周辺の都市計画図、津波ハザードマップを以下に示す。



(名護市都市計画図(令和4年3月作成)より)

図 2-6 都市計画図



(名護市 WEB 版ハザードマップ(令和3年3月作成)より)

図 2-7 現庁舎等の周辺のハザードマップ

(1) 現庁舎

現庁舎敷地の建物部分は第二種住居地域だが、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おり、用途制限がある。また、現庁舎敷地は津波災害警戒区域に指定されており、浸水想定は「2m以上～5m未満」である。

(2) 現市民会館

現市民会館は、未指定地域であるため、市民会館の整備に関わる制約はない。一方で、現庁舎と同様に津波災害警戒区域に指定されており、浸水想定は「2m以上～5m未満」である。

2.4.2 各種調査における意見

(1) 現庁舎

■市民アンケート

- ・市民の 8 割近くが別の場所に移転して建替えを希望している。
- ・移転して建替えを希望する市民のうち約 7 割が、立地条件として、災害などの被害を受けにくい、安全なエリアと回答している。

■関係団体等ヒアリング

- ・被災後も庁舎機能を失うことなく業務を行えることが重要であるため、高台移転が好ましいという意見が多くみられた。
- ・利便性向上のため人口集中エリアの立地が良いという意見もみられた。

(2) 現市民会館

■市民アンケート

<ホール・劇場>

- ・市民の約 55%が別の場所に移転して建替えを希望しているが、約 25%が現在地に建替え、約 15%がどちらでもよいと回答している。
- ・移転して建替えを希望する市民のうち、約 46%が災害などの被害を受けにくい、安全なエリアと回答し、約 32%が、利便性が高く、にぎわいのあるエリアと回答している。

<中央公民館>

- ・市民の約 56%が別の場所に移転して建替えを希望しているが、現在地に建替えとどちらでもよいがともに約 20%の市民が回答している。
- ・移転して建替えを希望する市民のうち、約 60%が災害などの被害を受けにくい、安全なエリアと回答し、約 25%が、利便性が高く、にぎわいのあるエリアと回答している。

■関係団体等ヒアリング

- ・防災面より高台移転が良いという意見が多い一方で、常時利用する施設ではない市民会館は必ずしも高台に移転する必要はないという意見もみられた。
- ・交通アクセス性、駐車場が確保可能な敷地広さを立地条件とする意見が多く、この 2 点を満たす現敷地が良いという意見もみられた。

2.4.3 新庁舎等の整備の方向性

(1) 現庁舎

敷地条件及び各種調査の結果から、現庁舎敷地は、津波災害警戒区域に指定（浸水想定：2m以上～5m未満）されており、駐車場部分については第一種住居地域かつ公園及び緑地に指定されているため用途制限がある。また、市民アンケートでは、8割近くが別の場所に移転しての建替えを希望しており、そのうち約7割が、立地条件として、災害などの被害を受けにくい安全なエリアを希望している。関係団体等ヒアリングにおいても、被災後の庁舎機能の維持を重視し高台移転が望ましいとの意見が多く挙げられた。

以上より、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ため、2.7にて建設候補地の整理を行う。

(2) 現市民会館

敷地条件及び各種調査の結果から、現市民会館敷地は、現庁舎と同様に津波災害警戒区域に指定（浸水想定：2m以上～5m未満）されているが、用途地域は未指定であり建物整備に係る制限はない。また、市民アンケートでは、別の場所に移転しての建替え、災害などの被害を受けにくい安全なエリアを希望する回答が最も多い結果となったが、庁舎ほど顕著な結果ではなかった。関係団体等ヒアリングにおいては、高台移転が良いとの意見が多い一方、交通アクセス性等から現在地が良いとの意見も複数挙げられた。

以上より、新市民会館については、現敷地は災害時における不安があるため移転が望ましいが、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。

2.5 現庁舎等の方向性の検討

現庁舎等の建物の保存・利活用や敷地の利活用といった取り扱いについて、各種調査の結果からその方向性を整理した。

2.5.1 各種調査における意見

(1) 現庁舎

■市民アンケート

- ・現庁舎は、建物は残したいと建物は残さずに敷地を活用が同程度の結果となっている。ただし、残したい場合でも市の財政負担と民間資金で改修し、建物を活用するという、一部、市の負担は必要という意見がみられた。
- ・活用方策としては、現庁舎の利活用の場合、商業施設が最も多く、跡地活用の場合は商業施設と娯楽施設が同程度となっている。

■来訪者アンケート

- ・名護市に来訪経験のある方の現庁舎の認知度は約 26%となっており、そのうち約 56%の人が訪れたことがある。
- ・認知している来訪者の約 86%の人が保存してほしい意向を示している。

■関係団体等ヒアリング

- ・耐震診断の結果を踏まえると、耐震改修をしても施設全体の活用は困難な可能性が高く、一部であれば可能性はあるという意見がみられた。ただし、文化的価値からもデジタル保存等の方法での保存も検討した方がよいという意見もみられた。

■市場調査

- ・現庁舎の利活用の意向については、「条件によっては可能」が 2 者、「利活用は難しい」が 4 者、「どちらともいえない」が 3 者、現庁舎を解体した後の跡地活用の意向については、「可能」が 2 者、「条件によっては可能」が 3 者であった。

(2) 市民会館

■市民アンケート

- ・現市民会館は、残さずに敷地を活用が半数以上となっている。
- ・活用方策としては、現市民会館の利活用の場合、商業施設が最も多く、跡地活用の場合は商業施設と娯楽施設が同程度となっている。

■来訪者アンケート

- ・名護市に来訪経験のある方の現市民会館の認知度は約 17%となっており、現庁舎よりも低くなっている。認知している来訪者の約 75%の人が訪れたことがある。
- ・認知している来訪者の約 85%の人が保存してほしい意向を示している。

■関係団体等ヒアリング

- ・市民会館は、サミットを実施した場所としての文化的価値はあるという意見がみられた。

■市場調査

- ・現市民会館の利活用の意向については、「条件によっては可能」が 1 者、「利活用は難しい」が 4 者、「どちらともいえない」が 4 者、現市民会館を解体した後の跡地活用の意

向については、「可能」が 3 者、「条件によっては可能」が 3 者、「どちらともいえない」が 2 者であった。

2.5.2 現庁舎等の方向性の検討

(1) 現庁舎

現庁舎について、市民アンケートでは、建物は残したいと、残さずに敷地を活用との意見が同程度であり、来訪者アンケートでは、現庁舎を知っている人の 8 割以上が保存の意向であった。関係団体等ヒアリングでは、耐震診断結果から建物全体の保存が困難であること、保存による維持管理費等の財政負担増加を懸念する意見が挙げられた一方で、文化的価値から建物全体の保存や一部保存等の検討を望む意見が挙げられた。市場調査では、建物を保存しての利活用は難しいとの意見が多く、跡地活用については参画に興味を示している民間事業者が複数あることを確認した。

以上より、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、民間活力の活用等も含めた保存・活用策を検討する。

(2) 現市民会館

現市民会館について、市民アンケートでは、建物を残さずに敷地を活用との意見が半数以上であり、来訪者アンケートでは、現市民会館を知っている人の 8 割以上が保存の意向であった。関係団体等ヒアリングでは、一部文化的価値を認める意見が挙げられたが、保存の意見は少なかった。市場調査では、庁舎と同様に、建物を保存しての利活用は難しいとの意見が多く、跡地活用も庁舎と同様に、参画に興味を示している民間事業者が複数あることを確認した。

以上より、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。

なお、現庁舎等の取扱いについては、様々な意見もあることから、今後も引き続き検討していくこととし、庁舎等更新とは別途、計画等を策定していくこととする。

2.6 新庁舎等の機能の検討、整理

2.6.1 新庁舎等の必要面積

(1) 庁舎

庁舎の規模は、平成 22 年度起債許可標準面積算定基準（総務省）及び新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）に基づき算定した。なお、県内における他市町村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。

ア 各基準における庁舎の必要面積

庁舎へ配置する職員数の想定などを踏まえ、平成 22 年度起債許可標準面積算定基準※1（以下、総務省基準）と、新営一般庁舎面積算出基準※2（以下、国交省基準）を参考として算出した。

総務省基準と国交省基準それぞれについて、算出結果を以下に示す。

※1：庁舎建設の際に地方債の対象とすることができる標準的な面積の基準で、職員数を基に事務室や会議室等の面積を求める。平成 23 年度の改正により、基準としての運用は廃止されているが、庁舎規模の比較検討の際の手法として、現在でも用いられている。

※2：国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部が官庁施設の営繕計画を実施するための基準であり、職員数を基に事務室や付属部分等の面積を求める。一般的な事務庁舎の事務室の面積を算定する方法として適しているが、固有の業務に必要な諸室等については、実情に応じて必要な面積を適切に算定する必要がある。

表 2-17 総務省基準を用いた算定結果

区分	換算率	職員数	換算 職員数	基準面積 (㎡)	算出面積 (㎡)	小計 (㎡)	
事務室						6,084.00	
	特別職	20.0	3	60.0	4.5		270.0
	部長級	9.0	14	126.0			567.0
	課長級	5.0	49	245.0			1102.5
	係長級	2.0	128	256.0			1152.0
	主事級、 一般職	1.0	665	665.0			2992.5
	小計		859	1352.0			6084.0
倉庫	事務室面積×0.13					790.92	
会議室等	全職員数×7 ㎡					6,013.00	
玄関等	(事務室＋倉庫＋会議室) ×0.4					5,155.17	
車庫等	25 ㎡×台数 (4 台)					100.00	
議事堂	35 ㎡×議員定数 (26 人)					910.00	
合 計						19,053.09	

※人口 5 万人以上 50 万人未満の市町村における換算率

※特別職は、市長、副市長、教育長とする

※会議室等には、会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室を含む

※職員数は令和 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業務」において算出したものである

※一般職には、会計年度任用職員、委託職員を含む

表 2-18 国交省基準を用いた算定結果

区分	換算率	職員数	換算 職員数	基準面積 (㎡)	標準面積 (㎡)	小計 (㎡)	
事務室						4,145.10	
	特別職	18.0	3	54	3.63 (㎡)		196.0
	部長級	5.0	14	70			254.1
	課長級	2.5	49	122.5			444.7
	係長級	1.8	128	230.4			836.4
	主事級、 一般職	1.0	665	665			2,414.0
	小計		859	1141.9			4,145.1
会議室	職員 100 人当たり 40 ㎡、10 人増すごとに 4 ㎡増加					340.00	
電話交換室	換算職員数 1,000 人～1,200 人の場合					94.00	
倉庫	事務室の面積×0.13					538.86	
宿直室	1 人まで 10 ㎡、1 人増すごとに 3.3 ㎡を加算（5 人仮定）					23.20	
押入れ等	1 人まで 10 ㎡、1 人増すごとに 1.65 ㎡を加算（5 人仮定）					16.60	
湯沸室	6.5 ㎡～13 ㎡標準（6.5 ㎡×8 室仮定）					52.00	
受付及び巡視溜	1.65 ㎡×（人数×1/3）標準、6.5 ㎡を最小（基準最小）					6.50	
便所及び洗面所	全職員数 150 人以上の場合は 1 人当たり 0.32 ㎡					274.88	
医務室	全職員数 800 人以上の場合					146.00	
売店	全職員数 150 人以上の場合に設け、1 人当たり 0.085 ㎡					73.02	
食堂及び喫茶室	全職員数 800 人以上の場合					338.00	
理髪室	全職員数 820 人以上の場合					48.00	
有効面積小計① 事務室＋付属面積						6096.16	
機械室	有効面積 5,000 ㎡以上の場合（一般庁舎、冷暖房）					831.00	
電気室	有効面積 5,000 ㎡以上の場合（高圧受電）					131.00	
自家発電室	有効面積 5,000 ㎡以上の場合（基準最小）					29.00	
設備関係面積小計②						991.00	
交通部分 （玄関、廊下等）	(小計①＋小計②)×0.40					2,834.86	
車庫（自動車置場）	18 ㎡（中型車）×台数（4 台）					72.00	
運転手詰所	1.65 ㎡×人数（2 人仮定）					3.30	
合計(小計①＋小計②＋交通部分＋車庫＋運転手詰所)						9,997.32	
議会関係諸室	35.0 ㎡×議員定数(26 人)					910.00	
合計						10,907.32	

イ 人口一人あたりの庁舎面積

県内における他市町村の人口一人あたりの庁舎面積を以下に示す。算出結果を用いて、本市の人口から庁舎面積を算出すると概ね 22,000 m²となる。

表 2-19 人口一人あたりの庁舎面積

自治体※ ¹	人口※ ²	庁舎面積	人口一人当たり庁舎面積
与那原町	19,052 人	6151.11 m ²	0.32 m ² /人
中城村	18,486 人	5,510.94 m ²	0.30 m ² /人
石垣市	49,085 人	13,921.00 m ²	0.28 m ² /人
今帰仁村	8,894 人	3,895.00 m ²	0.44 m ² /人
平均			0.34 m ² /人

※1：近年建設された県内他自治体を対象とした。

※2：基本計画等策定時の人口

表 2-20 人口一人あたりの庁舎面積に基づく必要面積

	人口※	人口一人当たり庁舎面積	庁舎面積
名護市	64,554 人	0.34 m ² /人	21,948.36 m ²

※令和 5 年 12 月 31 日現在

ウ 職員一人あたりの庁舎面積

県内における他市町村の職員一人あたりの庁舎面積を以下に示す。算出結果を用いて、本市の職員数から庁舎面積を算出すると概ね 28,000 m²となる。

表 2-21 職員一人あたりの庁舎面積

自治体※ ¹	職員数※ ²	庁舎面積	職員一人当たり庁舎面積
与那原町	184 人	6,151.11 m ²	33.43 m ² /人
中城村	143 人	5,510.94 m ²	38.54 m ² /人
石垣市	462 人	13,921.00 m ²	30.13 m ² /人
今帰仁村	132 人	3,895.00 m ²	29.51 m ² /人
平均			32.90 m ² /人

※1：近年建設された県内他自治体を対象とした。

※2：基本計画等策定時の職員数

表 2-22 職員一人あたりの庁舎面積に基づく必要面積

	職員数	職員一人当たり庁舎面積	庁舎面積
名護市	859 人	32.90 m ² /人	28,261.10 m ²

上記の検討を踏まえ、アの結果と、イ、ウの算出結果を比較する。

表 2-23 比較結果（人口一人当たり庁舎面積）

	人口	庁舎面積	人口一人当たり庁舎面積
国交省基準	64,554 人	10,907.32 m ²	0.17 m ² /人
総務省基準		19,053.09 m ²	0.30 m ² /人
イの算出結果		21,948.36 m ²	0.34 m ² /人

表 2-24 比較結果（職員一人当たり庁舎面積）

	職員数	庁舎面積	職員一人当たり庁舎面積
国交省基準	859 人	10,907.32 m ²	12.70 m ² /人
総務省基準		19,053.09 m ²	22.18 m ² /人
ウの算出結果		28,261.10 m ²	32.90 m ² /人

比較の結果、国交省基準については、イ、ウの算出結果（県内の事例）を大きく下回るため、市民サービスの向上や職員の働きやすさ向上の観点から、面積が不足する可能性がある。よって、新庁舎の想定規模は概ね 19,000 m²（総務省基準）を基本とする。

エ 将来の人口予測等を考慮した必要面積

第 2 期名護市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン総合戦略において、名護市の人口は 2030 年に人口のピークを迎え、その後は減少に転じるとされている。人口の減少に伴い、来庁者数・職員数の減少が見込まれるため、必要な庁舎面積の縮減が考えられる。職員数が将来人口推計と比例して減少した場合の新庁舎の必要面積を以下に示す。

なお、職員数については、必ずしも将来人口と同様の傾向で減少するとは限らず、役職ごとの職員数も加味した面積算定が必要であるため、あくまで参考値として整理していることに留意が必要である。

表 2-25 将来の人口予測等を考慮した必要面積

	人口	必要庁舎面積 (総務省基準)
2023 年（令和 5 年）	64,554 人	19,053.09 m ²
2050 年（令和 32 年）	60,200 人	17,768.01 m ²

※2023 年の人口は、2023 年 12 月 31 日現在の人口である。2050 年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計（令和 5 年推計）」による。

※必要庁舎面積（2050 年）＝必要庁舎面積（2023 年）×（2050 年人口÷2023 年人口）

※必要庁舎面積：小数第 3 位を四捨五入

以上より、概ね 18,000 m²～19,000 m²が将来的に必要な面積と考えられる。今後は算出結果を参考とし、機能的な庁舎の実現に向けて引き続き検討を進めていくこととする。

オ 駐車場・駐輪場

来庁者用駐車場の必要台数について、「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正 著）に基づき算出する。なお、人口に対する来庁者割合は、「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」※に基づき、一般的に「所轄人口の 0.9%前後が窓口部門」、「0.6%前後が窓口以外」の来庁者数として想定されているため、その数値を用いて設定した。

※市・区・町役場の窓口事務施設の調査とは、千葉工業大学関龍夫教授による調査結果である。

【最大滞留量の近似的計算法】

必要駐車台数

= 最大滞留量（台／日）

= 1 日当たり来庁台数 × 滞留率 × 平均滞留時間 / 60

【基本条件】

名護市人口	64,553 人（令和 5 年 11 月 30 日現在（住民基本台帳））
1 日当たり来庁台数（窓口）	名護市人口 × 0.9% × 交通手段の割合 ※「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」より
1 日当たり来庁台数（窓口以外）	名護市人口 × 0.6% × 交通手段の割合 ※「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」より
交通手段の割合	交通手段が自家用車の人の割合 90% ※近隣自治体の事例より設定
滞留率※	30%（一般事務所、美術館相当） ※「最大滞留量の近似的計算法」より
平均滞留時間	20 分（窓口部門）、60 分（窓口以外部門）と仮定

※滞留率とは、総利用数に対する最大滞留量（同時使用量）の割合

【基本条件に基づく算出】（小数点以下切り上げ）

項目		台数
必要駐車台数	窓口	53 台
	窓口以外	105 台
来庁者用駐車場合計		158 台

なお、選挙管理委員会の来庁者用駐車場の必要台数については、現状の 41 台を想定する。以上より、来庁者用駐車場は合計で 199 台程度を想定する。

また、公用車用駐車場の必要台数については、現状の 95 台を想定する。

駐輪場の必要台数については、現状の 136 台程度を想定する。

項目	台数
来庁者用駐輪場合計	134 台
公用駐輪場合計	2 台

それぞれの駐車場、駐輪場の台数については、現在の利用実態を今後調査し、過不足等の課題を把握し、有料化等の駐車場の管理の方針も検討したうえで、適正な駐車場の規模を検討する必要がある。

なお、職員駐車場についても、令和4年度の基礎調査で実施した職員向けアンケート等で、整備を求める意見が多数みられたことから、併せて検討する必要がある。

(2) 市民会館

市民会館の必要面積については、庁舎のような面積の算定基準がなく、必要となる席数や舞台機構、諸室等を検討したうえでの設定が必要となるため、公民館棟及び福祉棟を含め既存同等程度とし、来年度以降に詳細な検討を行うこととする。

現市民会館の大ホール・中ホール、駐車場の規模を以下に示す。

表 2-26 現市民会館のホール及び駐車場の規模

機能	規模
大ホール	収容人員：1,075 名 ※移動等円滑化基準より、車いす使用者用客席を 13 席以上含む
中ホール	収容人員：300 名 ※既存のロールバックチェア及びパイプ椅子使用時の収容人数
駐車場	390 台 ※中央公民館：111 台（優先駐車場等を含む） ※社会福祉協議会：63 台（優先駐車場等を含む） ※市民会館：216 台（優先駐車場等を含む）

(3) 新庁舎等の建物面積

(1)、(2)の検討をふまえ、新庁舎等の建物面積を以下に整理した。

表 2-27 新庁舎等の建物面積

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

(4) 新庁舎等の駐車場面積

「道路構造令の解説と運用（社団法人日本道路協会）」には、駐車ますを定める場合、奥行きについては「5.0m」、幅については「2.5m」を標準としているところが多いため、1台あたりの必要面積を12.5㎡（幅2.5m×奥行き5.0m）とする。

ただし、来庁者用及び施設利用者用の駐車場については、利用者の利便性に配慮して、奥行きについては「5.0m」、幅については「2.75m」とし、1台あたりの必要面積を14.0㎡（幅2.75m×奥行き5.0m＝13.75㎡）とする。

また、必要な駐車場面積としては車路等も含まれるため、このことを考慮して、公用車用駐車場については1台あたり25.0㎡、来庁者用駐車場及び施設利用者用駐車場については、1台あたり30.0㎡として駐車場面積を算定する。

表 2-28 新庁舎等の駐車場の必要面積

	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 ㎡

2.6.2 新庁舎における面積縮減方策の検討

現在の庁舎の課題として、狭い執務空間等が挙げられ、ゆとりある庁舎の建設を求められる一方で、財政負担軽減の観点からは、庁舎の面積縮減方策についても今後検討が必要である。

2.6.3 新庁舎等の単独・複合化の検討

新庁舎等の単独・複合化の方向性について、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。

(1) 各種調査における意見

庁舎、文化棟、公民館棟、福祉棟の複合化についての意見をまとめる。

■市民アンケート

- ・市民の約3割が、庁舎と中央公民館の複合化（ホール・劇場は単体での整備）を希望しており、約18%が現状と同じ施設構成を希望、約17%が庁舎とホール・劇場と中央公民館すべて複合化することを希望している。

■関係団体等ヒアリング

- ・全ての入居団体から、関連する課との近接性を重視し、庁舎と近い位置や複合化を望む意見が挙がった。
- ・福祉棟と複合化することに対しては肯定的な意見が多い一方で、福祉棟との複合化に当たっては、利用者の増加に伴う駐車場や動線の確保、開館時間の差への対応が必要となる、といった意見も挙がった。
- ・市の部署と連携が想定されない団体の複合化はメリットがない、という意見もみられた。
- ・ホール・劇場との複合化については、イベントが重なった場合、駐車場の不足を懸念する意見が挙がった。また、庁舎と市民会館は、複合ではなく、分散配置とした方が賑わいの分散が可能である、という意見が挙がった。
- ・ホールを単体で建設する場合は、ホールが平日稼働しない問題があり、平日も人が入る施設と複合した方がよい、という意見が挙がり、チケットを購入した人以外のホール利用方法について考える必要がある、という意見もみられた。
- ・ホールは主に土日利用であるため、庁舎と複合化する場合は、駐車場を相互利用できることや、東日本大震災以降、有事に活用できる場所として、ホールと庁舎を一体的に整備することが多い、などメリットに関する意見もみられた。

(2) 新庁舎等の単独・複合化の比較評価

新庁舎等の単独・複合化の比較評価を行うにあたり、各施設の構成パターンを想定したうえで、複数の評価項目を設定した。

各施設の構成パターンと評価項目をそれぞれ表 2-29、表 2-30 に示す。

表 2-29 新庁舎等の単独・複合化の構成パターン

構成パターン	施設構成
① 全施設を複合化	・新庁舎等：庁舎、福祉施設、文化施設、中央公民館
② 福祉施設と中央公民館を複合化	・新庁舎：庁舎、福祉施設、中央公民館 ・新市民会館：文化施設
③ 福祉施設のみ複合化	・新庁舎：庁舎、福祉施設 ・新市民会館：文化施設、中央公民館
④ 既存施設構成を維持	・新庁舎：庁舎 ・新市民会館：文化施設、中央公民館、福祉施設
⑤ 機能別に整備	・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

表 2-30 評価項目と評価の考え方

評価項目	評価の考え方
市民の利便性	庁舎と庁舎以外の施設との複合化により、行政手続き等をワンストップで提供することができるか
にぎわいづくり、交流人口の拡大	来庁者及び施設利用者の目的地が集約されることにより、交流人口、にぎわい創出が見込まれるか（交流人口、にぎわい創出に特に寄与する機能を庁舎、文化施設、中央公民館と想定）
施設管理のしやすさ	管理する対象施設の少なさ
行政事務	庁舎との複合化により、行政事務の連携や執務効率化を図れるか
施設面積の適正化	複数の施設を複合化し、会議室等の諸室を共用化することで面積効率化を図れるか
敷地面積の確保	建物や駐車場等の確保に必要な敷地面積が小さいか
災害対策	災害時において、防災拠点となる庁舎と避難所となる中央公民館との連携がしやすいか
イベント時の配慮	文化施設（ホール）が複合化することにより、当該施設でのイベント開催時の来庁者への配慮が必要か
事業費（新庁舎）	複合化する施設を含めた庁舎の整備に必要な事業費
事業費（全体）	イニシャルコスト・ランニングコストを含めた、庁舎、福祉施設、中央公民館、文化施設の整備・運用に必要な費用

新庁舎等の単独・複合化の構成パターン毎のメリット及びデメリットを整理した。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を行った。

表 2-31 新庁舎等の単独・複合化の比較評価

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	◎	・機能の複合化による利便性の向上 ・市役所窓口関連の統合・簡略化	◎	・機能の複合化による利便性の向上 ・市役所窓口関連の統合・簡略化	○	・一部機能との複合化により利便性が向上	△	・機能が分散していて、利便性の向上が見込めない	△	・一部機能との複合化により利便性が向上 ・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	◎	・各機能との複合化により、庁舎を中心とした交流促進、にぎわい創出が見込める	○	・一部機能との複合化により、庁舎を中心とした交流促進、にぎわい創出が見込める ・文化施設は単独となるため、交流促進によるにぎわい創出は見込めない	○	・庁舎を中心としたにぎわい創出までは見込めない ・文化施設と中央公民館の複合による交流促進、にぎわい創出は見込める	○	・庁舎を中心としたにぎわい創出は見込めない ・庁舎以外の機能が複合化しており、そこでの交流促進、にぎわい創出は見込める	△	・庁舎を中心としたにぎわい創出までは見込めない ・文化施設と中央公民館は単独となるため、そこでの交流促進、にぎわい創出は見込めない
施設管理のしやすさ	△	・全施設分の施設管理が必要	○	・庁舎、福祉施設、公民館施設分の施設管理が必要	○	・庁舎、福祉施設分の施設管理が必要	◎	・庁舎のみの施設管理	○	・庁舎、福祉施設分の施設管理が必要
行政事務	◎	・集約化により連携・執務効率が向上	◎	・集約化により連携・執務効率が向上	○	・集約化により一部連携・執務効率が向上	△	・庁舎機能との分散により連携・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	◎	・室の共用による面積効率化が可能	◎	・室の共用による面積効率化が可能	○	・一部、室の共用による面積効率化が可能	△	・庁舎のみのため、室の共用による面積効率化が見込めない	○	・一部、室の共用による面積効率化が可能
敷地面積の確保	△	・全施設分の建築面積、駐輪場・駐車場面積が必要	○	・庁舎、福祉施設、公民館施設分の建築面積、駐輪場・駐車場面積が必要	○	・福祉施設のみ複合化のため、敷地面積への影響は少ない	◎	・庁舎のみの敷地面積	○	・福祉施設のみ複合化のため、敷地面積への影響は少ない
災害対策	◎	・中央公民館（避難所）との連携がしやすい	◎	・中央公民館（避難所）との連携がしやすい	○	・比較的、中央公民館（避難所）との連携がしにくい	○	・比較的、中央公民館（避難所）との連携がしにくい	○	・比較的、中央公民館（避難所）との連携がしにくい
イベント時の配慮	△	・文化施設等でのイベント時に来庁者への配慮が必要	○	・市民会館でのイベント時の来庁者への配慮は不要	○	・市民会館でのイベント時の来庁者への配慮は不要	○	・市民会館でのイベント時の来庁者への配慮は不要	○	・市民会館でのイベント時の来庁者への配慮は不要
事業費（新庁舎）※1	△	・ホール等を含むため、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）※2、※3	◎	・共用化、共通化等による事業費削減が見込める	○	・共用化、共通化による事業費削減を一定程度見込める	○	・共用化、共通化による事業費削減を一定程度見込める	○	・共用化、共通化による事業費削減を一定程度見込める	△	・共用化、共通化等によ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	

※1 新庁舎を整備するにあたっての事業費の評価

※2 各施設を整備するにあたっての事業費の総額での評価

※3 イニシャルコスト、ランニングコストを含む評価

2.6.4 新庁舎等の単独・複合化の方向性

前節の検討より、市民の利便性向上、行政事務の集約化、施設面積の適正化等の観点から、「パターン① 全施設を複合化」「パターン② 福祉施設と中央公民館を複合化」が望ましいと考えられるが、「パターン① 全施設を複合化」は、駐車場容量の不足や、庁舎建設の早期実現性について懸念がある。よって、新庁舎等の複合化に当たっては、「パターン② 福祉施設と中央公民館を複合化」が望ましいと考えられる。

一方で、各種調査における意見を踏まえると、ホールを単体で建設する場合、平日はイベントでの施設利用が少なく、にぎわい創出の観点からの課題が想定されることから、幅広い施設の活用等についても今後検討していく必要がある。以上の検討を踏まえ、今後は、敷地条件の制約や、財政負担の軽減等の観点から、より具体的な整備の方向性について検討する必要がある。

2.7 建設候補地の検討

2.7.1 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、現在地、再開発区域、高台を想定した。各建設候補地のイメージ及び概ねのエリアを表 2-33、図 2-8 に示す。

再開発区域については、「2.2 本業務と関連する調査の内容確認、整理」にて整理したとおり、市街地再開発事業の実施を検討しており、新庁舎等の建設候補地として一定程度の敷地面積の確保が可能と想定しているため、建設候補地として抽出した。

高台についても、一定程度の敷地面積の確保が可能と想定されるエリアを 3 箇所抽出した。

但し、候補地については条件に合うと想定されるエリアを抽出したものであり、土地の利用について所有者等と具体的な調整や確認は行っていない。

また、「2.6 新庁舎等の機能の検討、整理」にて整理した、新庁舎等の必要な施設面積及び駐車場面積を以下に再掲する。

表 2-32 新庁舎等の建物及び駐車場の必要面積

	建物面積（延床面積）	駐車場面積
庁舎	18,000～19,000 m ²	8,270 m ²
市民会館（ホール）	5,338 m ²	6,555 m ²
中央公民館	2,757 m ²	3,330 m ²
福祉施設	1,419 m ²	1,890 m ²

表 2-33 建設候補地のイメージ

	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 m ² 市民会館：37,000 m ²	6,800 m ² 程度	30,000 m ² 程度	50,000 m ² 程度	350,000 m ² 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。区分所有の内訳は、名護市所有地（約 3,000 m²）、土地開発公社（約 800 m²）、公園予定地（約 3,000 m²）の予定となっている。標高約 2.4m。

※3：県有地（約 20,000 m²）及び私有地（約 10,000 m²）。敷地内に、北部病院（県所有、移転予定あり）、北部病院研修医等宿舎（移転予定なし）、名護市地域包括支援センター（移転は未検討）あり。標高約 12.6m。

※4：県有地。敷地内に、名護高校宿舎（県所有、移転予定は未確認）あり。標高約 14.1m。

※5：市有地。森林、一部農振あり。標高約 91.9m。

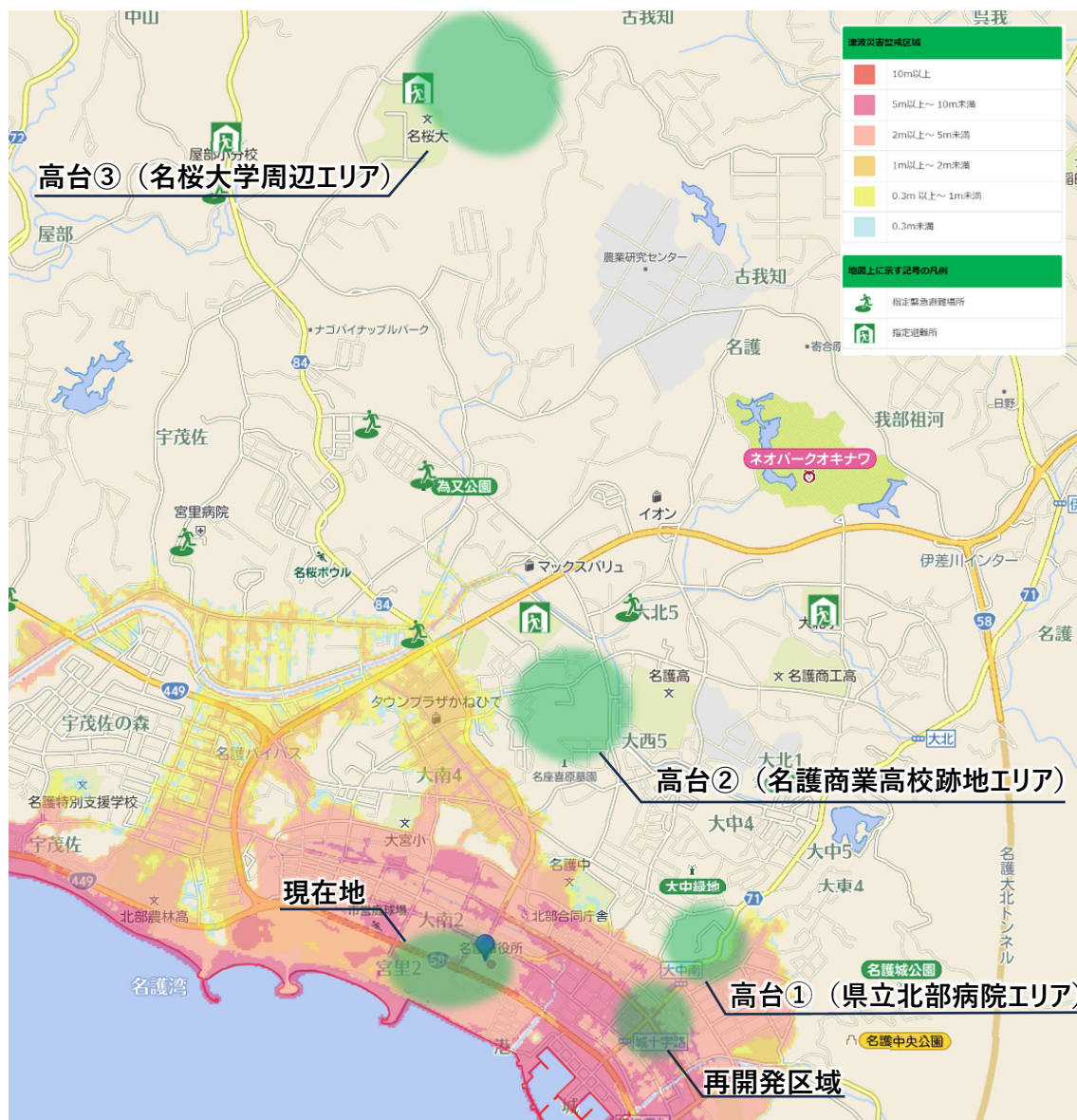


図 2-8 建設候補地の概ねのエリア

2.7.2 各種調査における意見

(1) 庁舎

■市民アンケート

- ・市民の 8 割近くが別の場所に移転して建替えを希望している。
- ・移転して建替えを希望する市民のうち約 7 割が、立地条件として、災害などの被害を受けにくい、安全なエリアと回答している。

■関係団体等ヒアリング

- ・被災後も庁舎機能を失うことなく業務を行えることが重要であるため、高台移転が好ましいという意見が多くみられた。
- ・利便性向上のため人口集中エリアの立地が良いという意見もみられた。

(2) 市民会館

■市民アンケート

<ホール・劇場>

- ・市民の約 55%が別の場所に移転して建替えを希望しているが、約 25%が現在地に建替え、約 15%がどちらでもよいと回答している。
- ・移転して建替えを希望する市民のうち、約 46%が災害などの被害を受けにくい、安全なエリアと回答し、約 32%が、利便性が高く、にぎわいのあるエリアと回答している。

<中央公民館>

- ・市民の約 56%が別の場所に移転して建替えを希望しているが、現在地に建替えとどちらでもよいがともに約 20%の市民が回答している。
- ・移転して建替えを希望する市民のうち、約 60%が災害などの被害を受けにくい、安全なエリアと回答し、約 25%が、利便性が高く、にぎわいのあるエリアと回答している。

■関係団体等ヒアリング

- ・防災面より高台移転が良いという意見が多い一方で、常時利用する施設ではない市民会館は必ずしも高台に移転する必要はないという意見もみられた。
- ・交通アクセス性、駐車場が確保可能な敷地広さを立地条件とする意見が多く、この 2 点を満たす現敷地が良いという意見もみられた。

2.7.3 用途地域による建設候補地に係る制限

事務所（庁舎）及び劇場（市民会館（ホール））の各建物用途については、用途地域により制限を受けるため、その場合は都市計画変更等の手続きが必要となる。

建設候補地ごとの庁舎及び市民会館（ホール）の建設に係る制限を表 2-34 に示す。また、参考として用途地域による建築物の用途制限等の概要を表 2-35 に示す。

庁舎については、「現在地」、「再開発区域」、「高台③（名桜大学周辺エリア）」は建築に際しての用途の制限はない。「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）」は建築に際して制限があるため、用途地域の変更もしくは建築基準法 48 条許可申請が必要になる。なお、敷地部分のみを他の用途に変更する場合、用途地域の純化が阻害され、まちづくりにおける地区の特性を失う恐れがあることから、原則、用途地域の変更ではなく建築基準法 48 条の特例許可等を活用した対応が想定される。

市民会館（ホール）についても庁舎と同様なる。

表 2-34 建設候補地ごとの用途地域による制限

	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）
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
庁舎 （用途：事務所 等（3,000 m ² を 超えるもの））	制限なし※1	制限なし	制限あり※2	制限あり※2	制限なし
市民会館（ホー ル） （用途：劇場）	制限なし	制限なし	制限あり※2	制限あり※2	制限なし

※1：現庁舎の駐車場部分は公園及び緑地に指定されているが、敷地内に同規模の緑地を確保することで、当該範囲に庁舎を建設できる可能性がある。

※2：用途地域内の建築物の用途制限から、建てられない用途に該当している。

表 2-35 用途地域による建築物の用途制限等の概要

用途地域内の建築物 の用途制限 ○建てられる用途 ×建てられない用途	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	備考
事務所等の床面積が 3,000 m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、 演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	②	①客席 200 m ² 未満 ②10,000 m ² 以下

2.7.4 新庁舎等の建設候補地の比較検討

新庁舎等の建設候補地の比較評価を行うにあたり、敷地面積やまちづくり、浸水想定、実現可能性等の複数の評価項目を設定した。なお、比較評価にあたっては、「2.6.4 新庁舎等の単独・複合化の方向性」を踏まえ、庁舎（福祉施設、中央公民館を含む）及び市民会館（ホール）ごとに評価項目を設定した。

設定した評価項目を表 2-36 に示す。

表 2-36 評価項目と評価の考え方

評価項目		評価の考え方
敷地面積	敷地の規模	新庁舎等の建物の必要面積の建設が可能な敷地面積かどうか
	配置の自由度	建物や駐車場の配置に制約はないか
まちづくり		中心市街地に近接した位置であり、施設整備により当該エリアの活性化に寄与するか
交通利便性		自家用車及び公共交通機関でのアクセスがしやすいか 市民会館（ホール）については、上記に加えて、インターチェンジからのアクセスがしやすいか
他防災拠点との近接性		災害時に連携が必要となる北部医療センター及び名護市消防本部にどの程度近接しているか
浸水想定		津波災害警戒区域、高潮浸水想定区域、ため池氾濫時浸水想定区域に指定されていないか
防災拠点機能※1		各浸水想定区域に指定されていないか、災害時の職員の参集がしやすいか
土砂災害		土砂災害に係る警戒区域又は特別警戒区域に指定されていないか
建設後の周辺への影響※2		イベント時や搬出入時等の騒音等への配慮が必要な住宅等が敷地周辺に立地しているか イベント時等の交通量の増加により周辺道路に与える影響は小さいか
実現可能性		用地取得や都市計画に係る手続き、工事期間、当該敷地の特性等を踏まえ、早期の整備が可能か
事業費		建物整備費等とは別に必要と想定される事業費が少ないか

※1：防災拠点機能を要する庁舎のみ評価

※2：市民会館（ホール）のみ評価

新庁舎等の建設候補地について、設定した評価項目を踏まえて比較評価した。

(1) 新庁舎（福祉施設、中央公民館を含む）

現在地については、比較的中心市街地からも近く交通利便性も良い立地である。一方で、津波災害警戒区域内であるため災害時の防災拠点機能の維持が難しく、また、現庁舎を運用しながらの工事となるため来庁者や職員等の安全確保に配慮が必要である。

再開発区域については、中心市街地であることから、まちの活性化に期待できることや交通利便性が高い。一方で、建設可能な敷地面積が限られることから必要な施設面積の確保が困難である可能性が高く、また、現在地と同様に津波災害警戒区域内である。

高台①（県立北部病院エリア）については、比較的敷地に余裕があり、津波災害警戒区域からも外れている。一方で、敷地によっては一部土砂災害警戒区域を含む可能性があるが、敷地範囲の取り方や建物配置の工夫等により、当該区域の影響を受けずに整備が可能と考えられる。

高台②（名護商業高校跡地エリア）については、余裕のある敷地を確保できる可能性があり、津波等の浸水想定区域、土砂災害警戒区域からも外れている。

高台③（名桜大学周辺エリア）については、敷地に余裕があり、津波等の浸水想定区域からも外れている。一方で、まちの中心部から離れており、保安林指定の解除が必要であること、大規模な造成が必要になることが想定される。

表 2-37 新庁舎（福祉施設、中央公民館を含む）の建設候補地の比較

		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	△	・ 敷地面積が限定されるので、建物の高層化が必要となる	◎	・ 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）	△	・ 居ながら改築になるため配置に制約が発生 ・ 駐車場の確保等が困難となる可能性がある	△	・ 駐車場が庁舎とは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		◎	・ まちの中心部となり、歴史を踏襲しつつ将来を計画できる	◎	・ まちの中心部となり、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		◎	・ 自家用車でのアクセスがしやすい ・ バスでのアクセスが可能（5路線）	◎	・ 交通結節点があることで、アクセスがしやすい	◎	・ 自家用車でのアクセスがしやすい ・ バスでのアクセスが可能（6路線）	○	・ 自家用車でのアクセスがしやすい ・ バスでのアクセスはできない（バス路線なし）	△	・ 比較的、自家用車でのアクセスがしにくい ・ バスでのアクセスはできない（バス路線なし）
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
浸水想定※	津波	△	・ 2m～5m	△	・ 5m～10m(場所による)	◎	・ なし	◎	・ なし	◎	・ なし
	高潮		・ 0.3m～2m ・ (一部 1m～2m)		・ 1m～2m(場所による)		・ なし		・ なし		・ なし
	ため池氾濫		・ なし		・ なし		・ なし		・ なし		・ なし
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

	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）	
土砂災害	◎	・ なし	◎	・ なし	○	・ 敷地端部が一部警戒区域にかかるが、配置計画の工夫により影響を小さくすることは可能	◎	・ なし	◎	・ なし
実現可能性	○	・ 用地取得や都市計画変更等は不要 ・ 既存庁舎を運用しながらの段階的な工事となり、工事期間が比較的長い ・ 既存庁舎の取り扱いについての検討に時間を要する可能性がある	△	・ 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 ・ 通常の工事期間と想定される	○	・ 用地等の権利関係の調整に期間を要する可能性がある ・ 用途制限から都市計画変更等の手続き期間が必要となる ・ 通常の工事期間と想定される	○	・ 用地取得に一定期間を要する可能性がある ・ 用途制限から都市計画変更等の手続き期間が必要となる ・ 通常の工事期間と想定される	△	・ 用地取得は不要 ・ 保安林指定の解除が必要となり、協議に期間を要する ・ 大規模な造成が想定され、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	○	・ 建物整備等とは別に、用地取得費等が必要	○	・ 建物整備等とは別に、用地取得費等が必要	△	・ 建物整備等とは別に、造成費等が必要

※名護市地域防災計画において、市災害対策本部は、市役所庁舎内に設置するが、津波警報、大津波警報発表時は本部長（市長）の判断により、高台の施設である北部生涯学習センターに設置することとしている。浸水想定地域に該当する「現在地」及び「再開発区域」は、市災害対策本部を移転させ、防災拠点機能として継続的に運用できない可能性がある。

(2) 新市民会館（ホール）

現在地については、比較的中心市街地からも近く、また、IC に近く県内からアクセスしやすいことから交通利便性も良い立地である。また、既存の市民会館（ホール）があるため建設後の周辺への影響は小さく、用地取得等が不要であるため事業実現性が高い。一方で、津波災害警戒区域内である。

再開発区域については、中心市街地であることから、まちの活性化に期待できることや、IC に近く県内からアクセスしやすいことから交通利便性が高い。一方で、建設可能な敷地面積が限られることから必要な施設面積の確保が困難である可能性が高く、また、現在地と同様に津波災害警戒区域内である。

高台①（県立北部病院エリア）については、比較的敷地に余裕があり、津波災害警戒区域からも外れている。一方で、敷地によっては一部土砂災害警戒区域を含む可能性があるが、敷地範囲の取り方や建物配置の工夫等により、当該区域の影響を受けずに整備が可能と考えられる。また、比較的中心市街地からも近く、IC に近く県内からアクセスしやすいことから交通利便性も良い立地である。

高台②（名護商業高校跡地エリア）については、余裕のある敷地を確保できる可能性があり、津波等の浸水想定区域、土砂災害警戒区域からも外れている。

高台③（名桜大学周辺エリア）については、敷地に余裕があり、津波等の浸水想定区域からも外れている。一方で、IC やまちの中心部から離れており、保安林指定の解除が必要であること、大規模な造成が必要になることが想定される。

表 2-38 新市民会館（ホール）の建設候補地の比較

		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）	△	・ 居ながら改築になるため配置に制約が発生 ・ 居ながら改築となり、工事中的駐車場確保が困難となり休館となる可能性がある	△	・ 駐車場が市民会館（ホール）とは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		◎	・ まちの中心部となり、歴史を踏襲しつつ将来を計画できる	◎	・ まちの中心部となり、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 ・ 自家用車でのアクセスがしやすい ・ バスでのアクセスが可能（5 路線）	◎	・ 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 ・ 自家用車でのアクセスがしやすい ・ バスでのアクセスが可能（6 路線）	○	・ 比較的 IC からアクセスしやすい ・ 自家用車でのアクセスがしやすい ・ バスでのアクセスはできない（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い ・ バスでのアクセスはできない（バス路線なし）
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
浸水想定	津波	△	・ 2m～5m	△	・ 5m～10m(場所による)	◎	・ なし	◎	・ なし	◎	・ なし
	高潮		・ 0.3m～2m ・ (一部 1m～2m)		・ 1m～2m(場所による)		・ なし		・ なし		・ なし
	ため池氾濫		・ なし		・ なし		・ なし		・ なし		・ なし

	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）	
土砂災害	◎	・ なし	◎	・ なし	○	・ 敷地端部が一部警戒区域にかかるが、配置計画の工夫により影響を小さくすることは可能	◎	・ なし	◎	・ なし
建設後の周辺への影響	◎	・ 周辺は住宅等が密集している ・ 国道 58 号に面しているため交通量増加による影響は小さい ・ 現状、施設が立地しており、影響は小さい	○	・ 周辺は住宅等が密集している ・ 国道 58 号に近接しており、再開発区域内での県道名護宜野座線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	△	・ 周辺は住宅等が密集している ・ 交通量増加による影響が大きい	△	・ 周辺は住宅等が密集している ・ 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 ・ 通常の工事期間と想定される	○	・ 用地等の権利関係の調整に期間を要する可能性がある ・ 用途制限から都市計画変更等の手続き期間が必要となる ・ 通常の工事期間と想定される	○	・ 用地取得に一定期間を要する可能性がある ・ 用途制限から都市計画変更等の手続き期間が必要となる ・ 通常の工事期間と想定される	△	・ 用地取得は不要 ・ 保安林指定の解除が必要となり、協議に期間を要する ・ 大規模な造成が想定され、工事期間が比較的長い
事業費	◎	・ 建物整備等とは別に、工事期間中の駐車場用地が必要	◎	・ 用地取得費が不要	○	・ 建物整備等とは別に、用地・施設取得費が必要	○	・ 建物整備等とは別に、用地取得費が必要	△	・ 建物整備等とは別に、造成費等が必要

2.7.5 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）

新庁舎の建設候補地について、市民アンケートでは、8割近くが別の場所に移転しての建替えを希望しており、そのうち約7割が、立地条件として、災害などの被害を受けにくい安全なエリアを希望している。また、関係団体等ヒアリングにおいても、被災後の庁舎機能の維持を重視し高台移転が望ましいとの意見が多く挙げられた。

公有地かつある程度の敷地面積の確保が可能であること、関係団体等のヒアリングで出た意見を参考に、建設候補地として、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）を想定される概ねのエリアとして抽出し、比較検討を行った結果、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。

ただし、いずれの建設候補地とも、用途地域の制限がかかるため用途の変更もしくは、特例許可等について検討が必要である。また、現市民会館の福祉棟、公民館棟（中央公民館）を庁舎と複合化する場合は、今後、必要面積等の精査を行ったうえでの検討が必要となる。

(2) 新市民会館（ホール）

新市民会館について、市民アンケートでは、別の場所に移転しての建替え、災害などの被害を受けにくい安全なエリアの回答が最も多い結果となったが、庁舎ほど顕著な結果ではなかった。関係団体等ヒアリングにおいても、高台移転が良いとの意見が多い一方、交通アクセス性等から現在地が良いとの意見も複数挙げられた。

庁舎と同じ抽出エリアを建設候補地として比較検討を行ったが、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。

今後、施設の広域的な位置付けや防災上の位置付け、利用者の利便性等を考慮した適切な候補地を検討する必要がある。

2.8 概算事業費の算出

2.8.1 イニシャルコスト

新庁舎等について、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（造成費、緑化、舗装等）、各種調査費（測量、地質調査、家屋調査等）、什器・備品費、引越費等が別途必要となる。また、現在地での建替えを想定する場合は、別途解体工事費が必要となる。現時点における概算であり、今後の建設物価の動向や整備計画の内容等により変動する可能性があるため、引き続き検討が必要となる。

(1) 庁舎

項目	金額（税込）	備考
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 ㎡）

※新庁舎等の建物面積表 2-27 新庁舎等の建物面積から算定

※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）

※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）

(2) 市民会館（ホール）

項目	金額（税込）	備考
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 ㎡

※建設単価 883 千円/㎡は、近年のホール建設事例を参考に設定

(3) 中央公民館

項目	金額（税込）	備考
設計・監理費	172 百万円	令和 6 年国土交通省告示第 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 ㎡

※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）

(4) 福祉施設

項目	金額（税込）	備考
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 ㎡

※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）

(5) 用地取得費（推定額）

敷地	金額	備考
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 ㎡

2.8.2 ランニングコスト・ライフサイクルコスト

施設整備にあたり、イニシャルコストだけでなく、ランニングコストや使用終了時コスト（解体費等）を合わせたライフサイクルコストとして考えることが重要となる。ランニングコストは、保全費（維持管理、修繕費・改善費等）、運用費（光熱水費等）等で構成されており、ライフサイクルコストの中でも大きな割合を占めるものである。

(1) ランニングコスト

庁舎及び市民会館（ホール）のランニングコストのうち、光熱水費や各種保守管理、清掃・警備等の毎年度必要となる費用について、他自治体事例を参考に算出した。なお、下記費用に加え、修繕や外構保守管理、植栽維持管理等に係る費用が別途必要となる。

ア 庁舎

項目	金額	備考
光熱水費	43,650～46,075 千円/年	2,425 円/㎡・年×延床面積（18,000～19,000 ㎡）
保守管理等	43,542～45,961 千円/年	2,419 円/㎡・年×延床面積（18,000～19,000 ㎡）
合計	87,192～92,036 千円/年	

イ 市民会館（ホール）

項目	金額	備考
光熱水費	13,975 千円/年	2,618 円/㎡・年×延床面積 5,338 ㎡
保守管理等	33,982 千円/年	6,235 円/㎡・年×延床面積 5,338 ㎡＋700 千円（備品等保守管理業務他自治体参考値）
合計	47,957 千円/年	

ウ 中央公民館

項目	金額	備考
光熱水費	6,686 千円/年	2,425 円/㎡・年×延床面積 2,757 ㎡
保守管理等	6,669 千円/年	2,419 円/㎡・年×延床面積 2,757 ㎡
合計	13,355 千円/年	

エ 福祉施設

項目	金額	備考
光熱水費	3,441 千円/年	2,425 円/㎡・年×延床面積 1,419 ㎡
保守管理等	3,433 千円/年	2,419 円/㎡・年×延床面積 1,419 ㎡
合計	6,874 千円/年	

(2) ライフサイクルコスト

ランニングコストの縮減に当たっては、建物の設備の修繕・更新が容易に行えることやメンテナンスフリーな仕上げ材を採用するなどによる保全費の削減、様々な省エネルギー技術・創エネルギー技術の導入等による運用費の縮減などに考慮した設計を行う必要がある。省エネ・創エネについては、費用対効果を見極めながら ZEB 化も含めた検討を行う。また、供用開始後においても、最適な設備の運用による光熱水費の削減や、適切な時期に修繕等を行う「予防保全」による施設の維持管理などが重要となる。

整備から解体までの想定される費用（ライフサイクルコスト）について、建物使用年数等の前提条件を設定したうえで算定を行った。

ア 前提条件

ライフサイクルコストの算定にあたっては、庁舎を対象に試算を行うこととし、表 2-39 に示す内容を前提条件として設定した。

建物の使用年数については、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）にて鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート造の庁舎（普通の品質）の目標耐用年数が 50～80 年の範囲とされている。また、「名護市公共施設等総合管理計画」（令和 4 年 3 月改訂）の「公共施設等の管理における基本方針」にて、「鉄筋コンクリート造の建物の目標耐用年数を 80 年と設定」とされている。以上より、予防保全を前提とした維持管理を行うこととして、80 年と設定した。

建物の延床面積については、「2.6.1 新庁舎等の必要面積」にて設定した面積の最大値を採用した。

表 2-35 ライフサイクルコスト算定の前提条件

項目	前提条件
使用年数	80 年間
竣工年度	2034 年度
延床面積	19,000 ㎡

イ ライフサイクルコストの算定

設定した前提条件を基に、「建築物のライフサイクルコスト」（令和 5 年度版、一般財団法人建築保全センター（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修））のライフサイクルコスト概算システムに基づき算定した。

ライフサイクルコストの算定結果を表 2-36 に、ライフサイクルコストの構成比率を図 2-9 に、ライフサイクルコストの単年額と累計額を図 2-10 に示す。なお、建設コストについては、「2.8.1 イニシャルコスト」にて算出した設計・監理費及び本体工事費の合計金額、運用コストについては、「(1) ランニングコスト」にて算出した光熱水費の金額を用いている。

表 2-36 ライフサイクルコスト算定結果（千円・税込）

	建設コスト	運用コスト※1	保全コスト※2	使用終了時コスト※3	計
合計	12,783,000	3,686,000	20,090,497	718,960	37,278,457
割合	34%	10%	54%	2%	100%

※1 運用コスト：光熱水コスト（電気料金・ガス料金・油代、上下水道料金）

※2 保全コスト：維持管理コスト（定期点検・保守費、運転監視・日常点検費、清掃費）、修繕等コスト（分解整備等費・修繕費・更新費）

※3 使用終了時コスト：解体処分コスト（解体工事費、廃棄処分費）

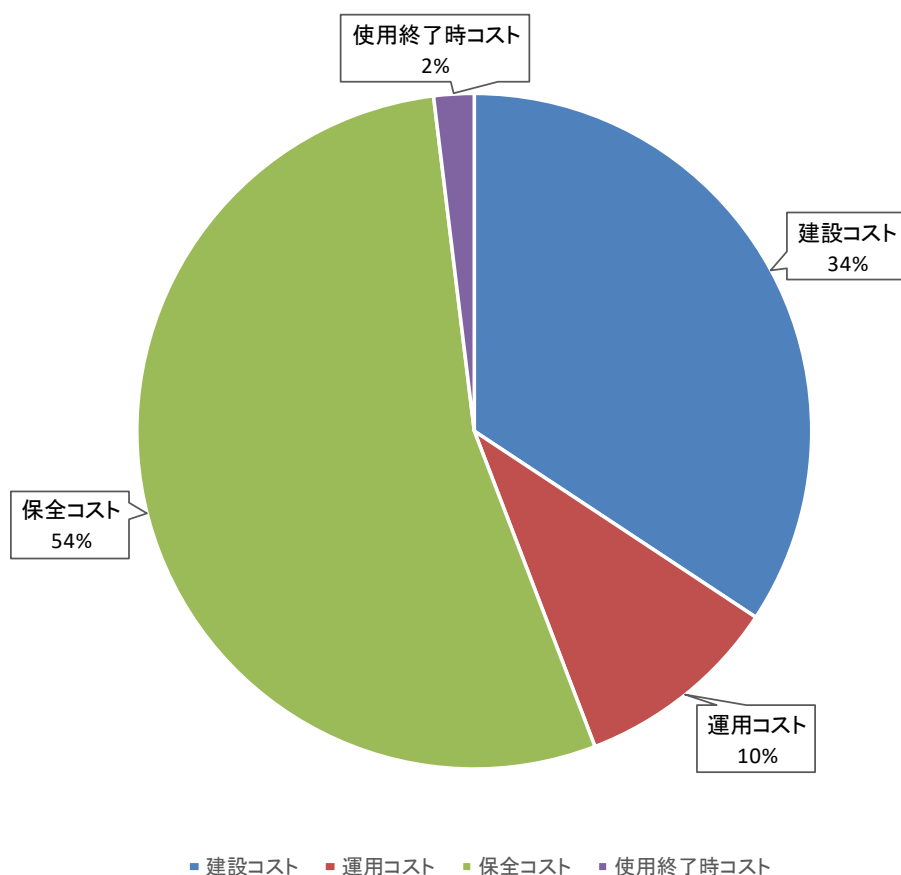


図 2-9 ライフサイクルコストの構成比率

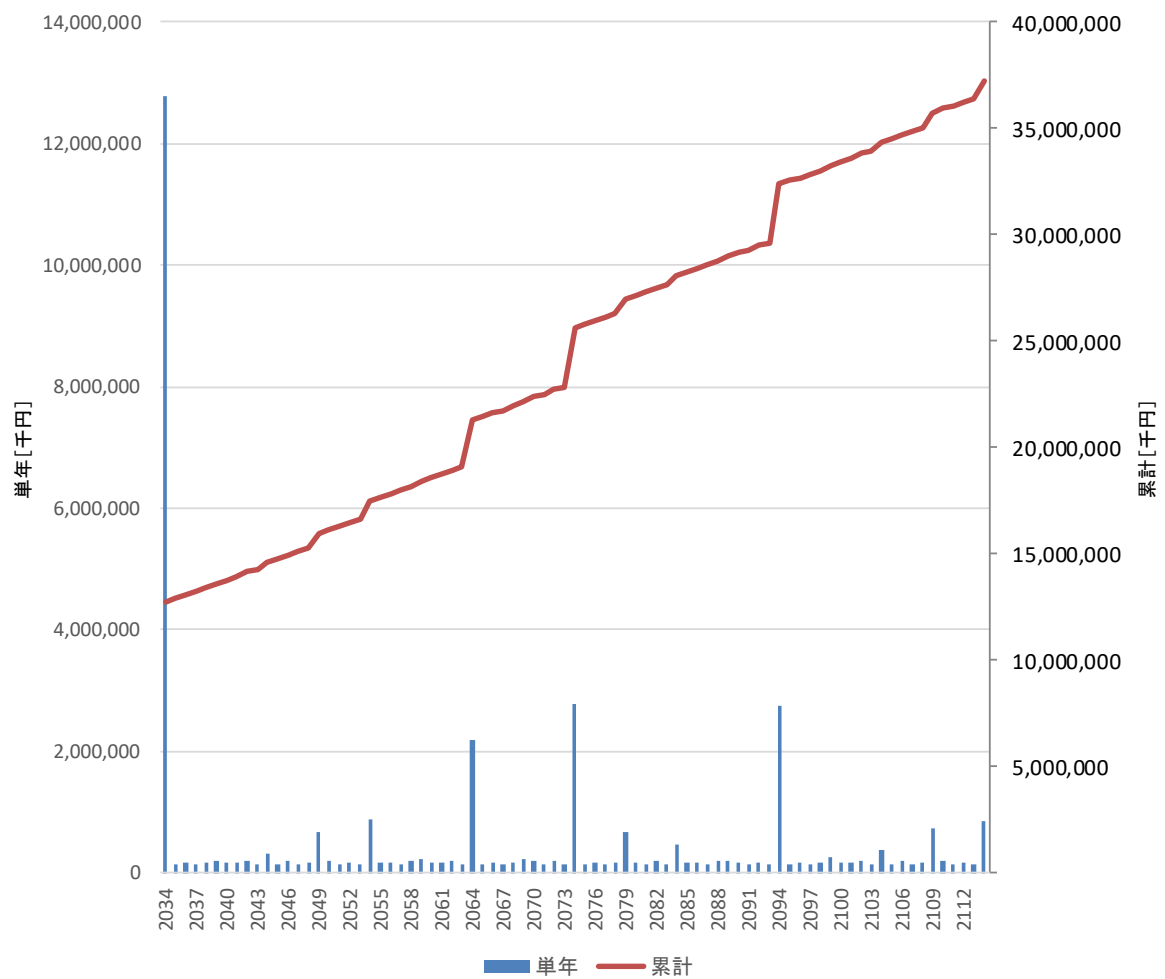


図 2-10 ライフサイクルコストの単年額と累計額

2.8.3 財源

庁舎建設・市民会館建設は、大規模な事業となることから、本市の総合的な政策の推進と財政の健全化を図りつつ、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。

主な特定財源としては、公共施設整備基金、一般単独事業債、緊急防災・減災事業債、再編推進事業補助金などが考えられる。

(1) 主な特定財源

ア 一般単独事業債

充当率 75% 交付税措置なし 償還期間 25 年以内

イ 緊急防災・減災事業債

充当率 100% 元利償還金の 70%を地方交付税措置 償還期間 30 年以内

事業期間は、令和 7 年度までとなっている。（事業期間が延長される可能性がある。）

普通交付税が措置される建設単価に上限がある。

ウ 再編推進事業補助金

補助率 90%以内

諸室の用途によって、適用される面積に上限がある。

※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。

(2) 財源計画の課題

本市の財政状況に鑑みると、計画的な積立を行うためには、事業の優先順位を検討し、事業を整理する必要がある。

庁舎等建設においても、機能の複合化等により建設費の削減に努めるとともに、市民及び市職員の安全・安心の観点から、整備すべき施設の優先順位を検討し、事業を推進することにより、課題解決を図ることができると考える。

2.9 事業手法の検討

2.9.1 事業手法の概要

本事業で想定される事業方式としては、設計・施工分離発注方式（従来方式）、設計・施工一括発注方式（DB 方式：Design Build）、設計・施工・維持管理一括発注方式（DBO 方式：Design Build Operate、PFI 方式：Private Finance Initiative）がある。

以下に、これらの事業方式の概要を示す。

(1) 従来方式

市が、起債や国庫補助金等により自ら資金を調達し、設計・建設、維持管理等について、業務ごとに仕様を定め、民間事業者にも単年度業務として個別に発注等を行う手法である。

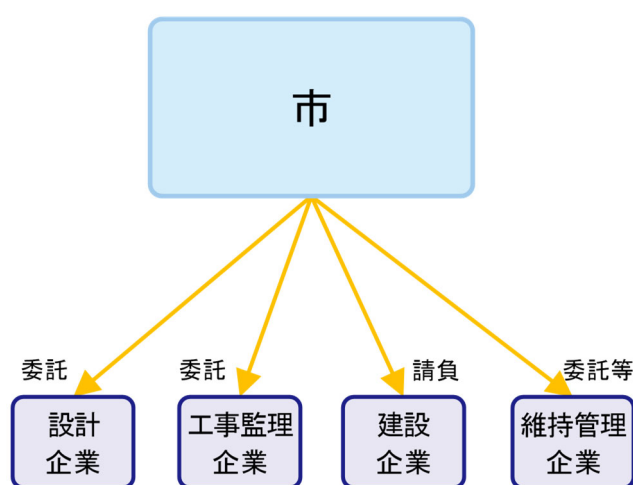


図 2-11 従来方式の概念図

(2) DB 方式

民間事業者（設計企業、工事監理企業、建設企業の共同事業体等）が、市から公共施設の設計建設を一括して請け負い、実施する事業方式である。平成 26 年に「公共工事の品質確保の促進に関する法律」が改正され、この法律に準拠した DB 方式の採用が可能となった。

設計技術が施工技術と一体で開発されること等により、個々の事業者等が有する特別な設計・施工技術を一括して活用することが適当な工事を対象として、設計・施工分離の原則の例外として適用されることが多い。

維持管理については、従来手法の公設公営方式と同様、市が直営で行うか、維持管理業務の一部を民間事業者にも別途発注して行う方法がある。

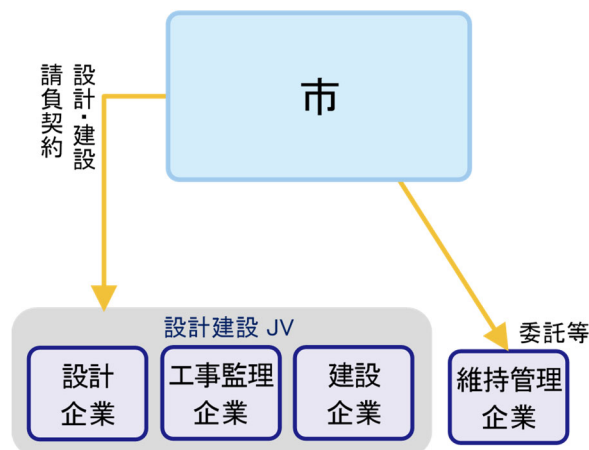
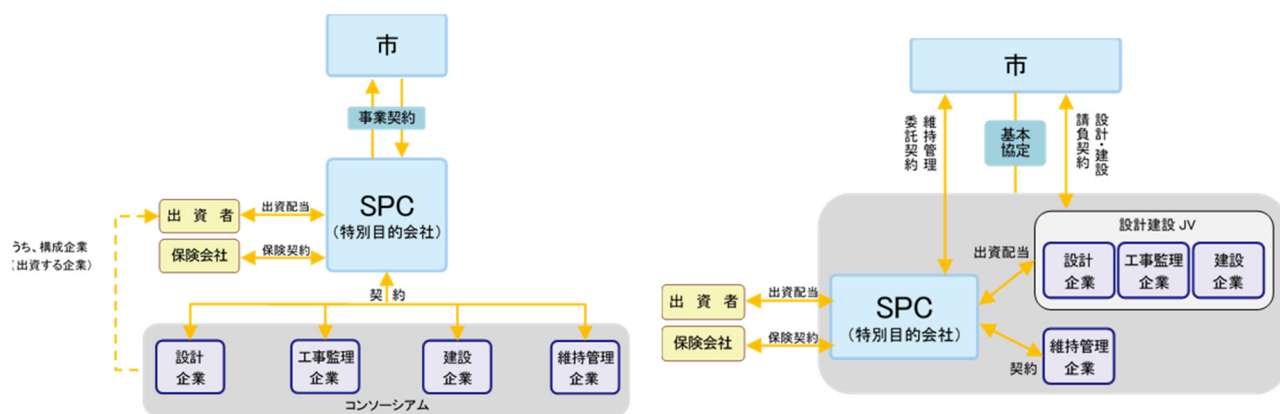


図 2-12 DB 方式の概念図

(3) DBO 方式

市が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計 (Design) ・建設 (Build) ・維持管理 (Operate) を行う。

DBO 方式には、厳密な定義が存在していないが、契約形態としては、PFI 手法と同様、設計・建設・維持管理を包括する事業計画を締結する方法と、基本協定と、それに基づく設計・建設請負契約、維持管理委託契約を組み合わせる方法等が見られる。また、このような契約形態の違いや、民間が資金調達を行わないこと等から、SPC を設立しない場合も、PFI 手法より多く見られる。



例 1 SPC（設計・建設・維持管理等）と事業契約を締結する場合

例 2 設計建設 JV※1、SPC(維持管理のみ)とそれぞれ契約を締結する場合

図 2-13 DBO 方式の概念図

(4) PFI 方式

PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、1992 年に英国で誕生した、民間の資金や経営能力・技術力を活用して、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理等を効率的・効果的に整備する公共事業の手法のことである。日本においては、平成 11 年 7 月「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(以下「PFI 法」という。平成 30 年 6 月改正。)が成立し、この法律に準拠した PFI 事業が実施できるようになった。

事業者は原則として PFI 事業のみを行う特別目的会社 (Special Purpose Company、以下「SPC」という。)を設立し、市は SPC と事業契約を締結する。SPC との契約は、諸工程(諸業務)を長期の契約として、一括で性能発注により行うという特徴がある。

庁舎の整備においては、BTO (Build-Transfer-Operate、民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間が施設の維持管理運営を行う方式)方式の応用が想定される。

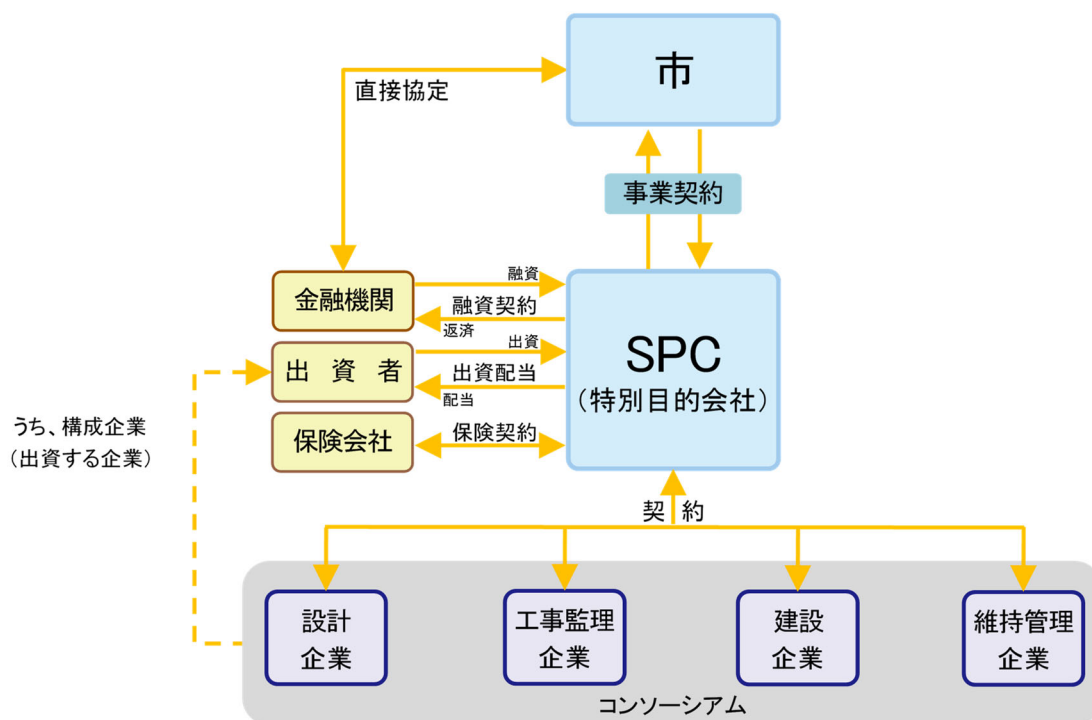


図 2-14 PFI 方式の概念図

2.9.2 事業手法の比較検討

新庁舎等の建設候にあたって想定される各手法におけるメリット、デメリットを比較した。

表 2-40 事業手法の比較

事業方式	設計・施工分離発注方式	設計・施工一括発注方式	設計・施工・維持管理一括発注方式	
	従来方式	DB 方式	DBO 方式	PFI 方式
概要	市が資金調達を行い、設計、施工、維持管理をそれぞれ分割して発注する方式（分離・分割発注方式）。	市が資金調達を行い、設計と施工を一体的に発注する方式。	市が資金調達を行い、設計・施工・維持管理を一体的に発注する方式。	設計、施工、維持管理等を民間の資金、経営能力及び技術力を活用して行う方式。
資金調達	公共	公共	公共	民間
設計※	公共	民間	民間	民間
施工※	公共	民間	民間	民間
維持管理※	公共	公共	民間	民間
コスト縮減	▲設計や工事などの業務ごとに分割発注のため、各段階でのコスト縮減努力が必要となる。	○設計・施工を性能発注により一括発注するため、設計者と施工者が連携して創意工夫を取り入れるなど、民間のノウハウを発揮することによるコスト縮減を図りやすい。 ▲設計・施工を行う事業者との契約のため、事業者募集に係る委託業務などの経費が別途発生する。	○設計・施工・維持管理を性能発注により一括発注するため、設計者と施工者・維持管理企業が連携して創意工夫を取り入れるなど、民間のノウハウを発揮することによるコスト縮減を図りやすい。 ▲設計・施工・維持管理を行う事業者との契約のため、事業者募集に係る委託業務などの経費が別途発生する。	○設計・施工・維持管理を性能発注により一括発注するため、設計者と施工者・維持管理企業が連携して創意工夫を取り入れるなど、民間のノウハウを発揮することによるコスト縮減を図りやすい。 ▲設計・施工・維持管理を行う事業者との契約のため、事業者募集に係る委託業務などの経費が別途発生する。
財政負担の平準化	▲施設引渡し時に施工費の支払いが必要であり、建設段階の財政負担が大きい。	▲施設引渡し時に施工費の支払いが必要であり、建設段階の財政負担が大きい。	▲施設引渡し時に施工費の支払いが必要であり、建設段階の財政負担が大きい。	○民間資金を活用し、長期間にわたる財政負担の平準化が可能である。
工期短縮の可能性	▲設計や工事などの業務ごとに分割発注のため、各段階での工期短縮努力が必要となる。 ▲設計や工事などの業務を個別に実施するため、発注手続きや市内部の検査等のため、一定の期間を要する。	○設計と施工の包括発注により、設計者と施工者がノウハウを発揮し合って連携して事業に取り組むことができるため、工期短縮を図りやすい。 ▲設計・施工を行う事業者との契約のため、事業者募集・選定・契約に期間を要する（発注準備に時間を要するが、発注後は設計・施工を連続して実施できるため、工期短縮を図りやすい）。	○設計・施工・維持管理の包括発注により、設計者と施工者に加えて維持管理企業がノウハウを発揮し合って連携して事業に取り組むことができるため、工期短縮を図りやすい。 ▲設計・施工等を行う事業者との契約のため、事業者募集・選定・契約に期間を要する（発注準備に時間を要するが、発注後は設計・施工を連続して実施できるため、工期短縮を図りやすい）。	○設計・施工・維持管理の包括発注により、設計者と施工者に加えて維持管理企業がノウハウを発揮し合って連携して事業に取り組むことができるため、工期短縮を図りやすい。 ▲設計・施工等を行う事業者との契約のため、事業者募集・選定・契約に期間を要する（発注準備に時間を要するが、発注後は設計・施工を連続して実施できるため、工期短縮を図りやすい）。
維持管理の柔軟性や社会情勢の変化への対応	○業務ごと、年度ごとの契約となるため、その時勢にあわせ、柔軟な発注が可能。 ▲発注件数が多くなるため、負担が多い。 ▲修繕費が確保できない場合、施設の状態を良好に維持することが難しい。	○業務ごと、年度ごとの契約となるため、その時勢にあわせ、柔軟な発注が可能。 ▲発注件数が多く、負担が多い。 ▲修繕費が確保できない場合、施設の状態を良好に維持することが難しい。	○維持管理や修繕に係る支出の平準化が図りやすい。 ▲事業着手時点で、維持管理を含めた長期の発注・契約となるため、事業開始後の維持管理業務の内容変更等は、契約変更が必要になることがある。	○維持管理や修繕に係る支出の平準化が図りやすい。 ▲事業着手時点で、維持管理を含めた長期の発注・契約となるため、事業開始後の維持管理業務の内容変更等は、契約変更が必要になることがある。
市の意向反映	○設計・施工・維持管理のいずれの段階でも、市の意向が反映しやすい。	▲事業者募集段階での要求水準書の作成により、市の意向を反映できるが、契約後の市の意向反映には、事業者との協議が必要である。 ○維持管理期間中は、柔軟な意向反映が可能である。	▲維持管理段階までを見据えた市の意向反映を事業者募集段階の要求水準書で作成する必要がある。	▲維持管理段階までを見据えた市の意向反映を事業者募集段階の要求水準書で作成する必要がある。

※設計・施工・維持管理については、公共と民間のどちらが主体的に取り組むかを示したものである。

○：メリット／▲：デメリット

2.9.3 事業手法の方向性

事業手法については、次年度以降の新庁舎等の機能や規模等の詳細な検討とあわせて、各手法のメリット・デメリットや民間事業者の意向を踏まえたうえで、検討していくこととする。

2.10 整備方針のとりまとめ

前節までに検討・整理を行った各検討事項の方向性について、以下に取りまとめた。なお、各方向性を基本として、来年度以降、引き続き精査を行うこととする。

2.10.1 新庁舎等の整備の方向性

現庁舎等の敷地条件と各種調査結果から、現在地での建替え、その他用地への移転の方向性を整理した。

現庁舎敷地は、津波災害警戒区域に指定（浸水想定：2m以上～5m未満）されており、駐車場部分は用途制限がある。また、市民アンケートで、8割近くが別の場所に移転しての建替えを希望、うち約7割が立地条件として、災害などの被害を受けにくい、安全なエリアを希望している。関係団体等ヒアリングにおいても、被災後の庁舎機能の維持を重視し高台移転が望ましいとの意見が多く挙げられた。

以上より、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ことから、高台への移転が望ましい。

現市民会館敷地についても、現庁舎と同様に津波災害警戒区域に指定（浸水想定：2m以上～5m未満）されているが、建物整備に係る用途制限はない。また、市民アンケートでは、別の場所に移転しての建替え、災害などの被害を受けにくい安全なエリアの回答が最も多い結果となったが、庁舎ほど顕著な結果ではなかった。関係団体等ヒアリングにおいては、高台移転が良いとの意見が多い一方、交通アクセス性等から現在地が良いとの意見も複数挙げられた。

以上より、新市民会館については、現敷地は災害時における不安があるため移転が望ましいが、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。

2.10.2 現庁舎等の方向性

現庁舎等の取り扱いについて、各種調査結果からその方向性を整理した。

現庁舎について、市民アンケートでは、建物は残したいと、残さずに敷地を活用との意見が同程度、来訪者アンケートでは、現庁舎を知っている人の8割以上が保存の意向であった。関係団体等ヒアリングでは、耐震診断結果から建物全体の保存が困難であること、保存による維持管理費等の財政負担増加を懸念する意見が挙げられた一方で、文化的価値から建物全体の保存や一部保存等の検討を望む意見が挙げられた。市場調査では、建物を保存しての利活用は難しいとの意見が多く、跡地活用については参画に興味を示している民間事業者が複数者あることを確認した。

以上より、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、民間活力の活用等も含めた保存・活用策を検討する。

現市民会館について、市民アンケートでは、建物を残さずに敷地を活用との意見が半数以上、来訪者アンケートでは、現市民会館を知っている人の8割以上が保存の意向であった。関係団体等ヒアリングでは、一部文化的価値を認める意見が挙げられたが、保存の意見は少なかった。市場調査では、庁舎と同様に、建物を保存しての利活用は難しいとの意見が多く、跡地活用も庁舎と同様に、参画に興味を示している民間事業者が複数者あることを確認した。

以上より、現市民会館については、保存活用を図っていく必要性は庁舎と比較して高くなく、また、跡地活用への参画意向のある民間事業者を確認できたため、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。

なお、現庁舎等の取り扱いについては、様々な意見もあることから、今後も引き続き検討していくこととし、庁舎等更新とは別途、計画等を策定していくこととする。

2.10.3 新庁舎等の機能の検討、整理

新庁舎等の必要面積、単独・複合化の方向性について、各種基準による算定、単独・複合化の構成パターンの比較評価により検討を行った。

新庁舎の必要面積については、総務省基準及び将来人口推計を踏まえた面積算定より概ね 18,000 m²～19,000 m²を基本とし、単独・複合化の検討を踏まえ、複合化する場合は、その施設の面積を加えた規模とする。

新市民会館（ホール）の必要面積については、必要となる席数や舞台機構、諸室等の検討を踏まえ、今後、適切な規模を検討する。

新庁舎等の単独・複合化の方向性について、市民アンケートでは、庁舎と中央公民館の複合化（ホール・劇場は単体での整備）の意見が最も多い結果となった。関係団体等ヒアリングでは、現市民会館の入居団体からは庁舎との複合化を希望する意見が挙げられた一方、ホールについては、複合化した際の駐車場不足を懸念する意見等が挙げられた。単独・複合化の構成パターンの比較評価では、市民の利便性向上や行政事務の集約化、施設面積の適正化、駐車場容量等の観点から評価を行い、庁舎・中央公民館・福祉施設の複合整備と市民会館（ホール）の単独整備が高い評価となった。

以上より、「庁舎・中央公民館・福祉施設の複合整備と市民会館（ホール）の単独整備」が望ましいと考えられる。

2.10.4 建設候補地の方向性

新庁舎等の建設候補地について、想定される概ねのエリアを抽出したうえで、各種調査の結果、用途地域に係る制限の整理、比較評価により検討を行った。

公有地かつある程度の敷地面積の確保が可能である敷地や関係団体等ヒアリングでの意見を参考に、建設候補地として、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）を想定される概ねのエリアとして抽出した。

新庁舎については、市民アンケートで、8 割近くが別の場所に移転しての建替えを希望しており、そのうち約 7 割が、立地条件として、災害などの被害を受けにくい安全なエリアを希望している。関係団体等ヒアリングにおいても、被災後の庁舎機能の維持を重視し高台移転が望ましいとの意見が多く挙げられた。

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。ただし、いずれの建設候補地とも、用途地域の制限がかかるため用途の変更もしくは、

特例許可等について検討が必要である。また、現市民会館の福祉棟、公民館棟（中央公民館）を庁舎と複合化する場合は、今後、必要面積等の精査を行ったうえでの検討が必要となる。

新市民会館（ホール）については、市民アンケートで別の場所に移転しての建替え、災害などの被害を受けにくい安全なエリアの回答が最も多い結果となったが、庁舎ほど顕著な結果ではなかった。関係団体等ヒアリングにおいては、高台移転が良いとの意見が多い一方、交通アクセス性等から現在地が良いとの意見も複数挙げられた。

以上のことより、災害時の安全面を考慮すると高台への移転が望まれるが、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、「現在地」や「再開発地区域」、「高台①（県立北部病院エリア）」の優位性があると考えられるため、この点も踏まえ建設候補地を決定する。

2.10.5 概算事業費の算出

イニシャルコストについては、庁舎、中央公民館、福祉施設、市民会館（ホール）それぞれの設計・監理費、本体工事費等を算出し、そのうち庁舎の本体工事は概ね 115～122 億円と試算した。ランニングコストについては、庁舎、中央公民館、福祉施設、市民会館（ホール）それぞれの年間の保守管理等に係る費用や光熱水費を算出し、そのうち庁舎のランニングコストは概ね年間 0.87～0.92 億円と試算した。

財源については、基金の積立を行い、公共施設整備基金、一般単独事業債、緊急防災・減災事業債、再編推進事業補助金等の特定財源の活用を検討する。

2.10.6 事業手法の方向性

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。次年度以降の新庁舎等の機能や規模等の詳細な検討とあわせて、各手法のメリット・デメリットや民間事業者の意向を踏まえたうえで、検討していくこととする。

2.11 今後の進め方の検討、整理

今後、基本構想の策定等に取り組むにあたり、検討すべき内容の整理を行った。

2.11.1 今後の検討課題

(1) 新庁舎等の整備に係る検討課題

- ・ 新庁舎については、集約化が望ましいと考えられる中央公民館及び福祉施設の必要な規模と集約化による面積縮減について検討する必要がある。また、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行う必要がある。
- ・ 市民会館のうちホール機能については、北部圏域等の広域な視点や近隣自治体のホール規模等の状況を踏まえて、求められる適切な規模を検討する必要がある。また、新庁舎同様に建設候補地の絞り込み等が必要となることに加え、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、従来手法と民間のノウハウを活用した PFI 等の手法が想定され、各手法のメリット・デメリットの両面から検討し、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、特に保存活用を望む声があることから、民間の活力も含めた保存・活用策を検討し、財政負担のバランスも考慮しながら実現可能な方策を検討する必要がある。
- ・ 建物や跡地の活用の検討にあたっては、立地の優位性や目指すべき都市像等を踏まえながら適切な機能の設置・誘導を図る必要がある。

2.11.2 今後の進め方

今年度は、新庁舎等の整備、現庁舎等の取り扱いについて、網羅的に検討を行ったが、今後はそれぞれ個別に計画を検討することとする。

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外部の検討組織を設置し、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（保存・利活用、跡地活用等）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。

3. ワーキングチーム及び作業部会に係る運営支援

名護市庁舎等更新検討ワーキングチーム及び名護市庁舎等更新検討作業部会の開催概要を以下に示す。

表 3-1 ワーキングチームの開催概要

回数	日程	主な議題
第1回	令和5年9月27日（水）	・ 基礎調査結果と現庁舎・市民会館の課題について ・ 今年度の進め方について ・ 今年度実施の各種調査について
第2回	令和5年12月26日（火）	・ 市民アンケート調査の結果報告について ・ 来訪者アンケート調査の結果報告について ・ 関係団体等へのヒアリングの状況報告について ・ 市場調査の状況報告について ・ 中間報告書について
第3回	令和6年2月29日（木）	・ 報告書（案）について

表 3-2 作業部会の開催概要

回数	日程	主な議題
第1回	令和5年8月10日（水）	・ 令和4年度基礎調査結果について ・ 今年度の進め方について
第2回	令和5年9月15日（金）	・ 検討スケジュールについて ・ 基礎調査結果と現庁舎・市民会館の課題について ・ 今年度実施の各種調査について
第3回	令和5年10月25日（木）	・ 市民アンケート調査の現況報告について ・ 来訪者アンケート調査について ・ 市場調査について ・ 関係団体等へのヒアリングについて
第4回	令和5年12月13日（水）	・ 市民アンケート調査の結果報告について ・ 来訪者アンケート調査の結果報告について ・ 関係団体等へのヒアリングの状況報告について ・ 市場調査の状況報告について ・ 中間報告書について
第5回	令和6年1月25日（木）	・ 報告書（案）について
第6回	令和6年2月8日（木）	・ 報告書（案）について