

名護市庁舎等更新検討に関する整備方針 【概要版】

| | |
|-----------------|-----|
| 1. 庁舎等更新検討に係る経緯 | …1 |
| 2. 複合化の方針 | …3 |
| 3. 建設候補地の方針 | …5 |
| 4. 現庁舎の取り扱いについて | …9 |
| 5. 今後の進め方について | …10 |
| 6. 整備方針のとりまとめ | …11 |

令和7年3月

名 護 市

1 庁舎等更新検討に係る経緯

1-1. 検討の背景

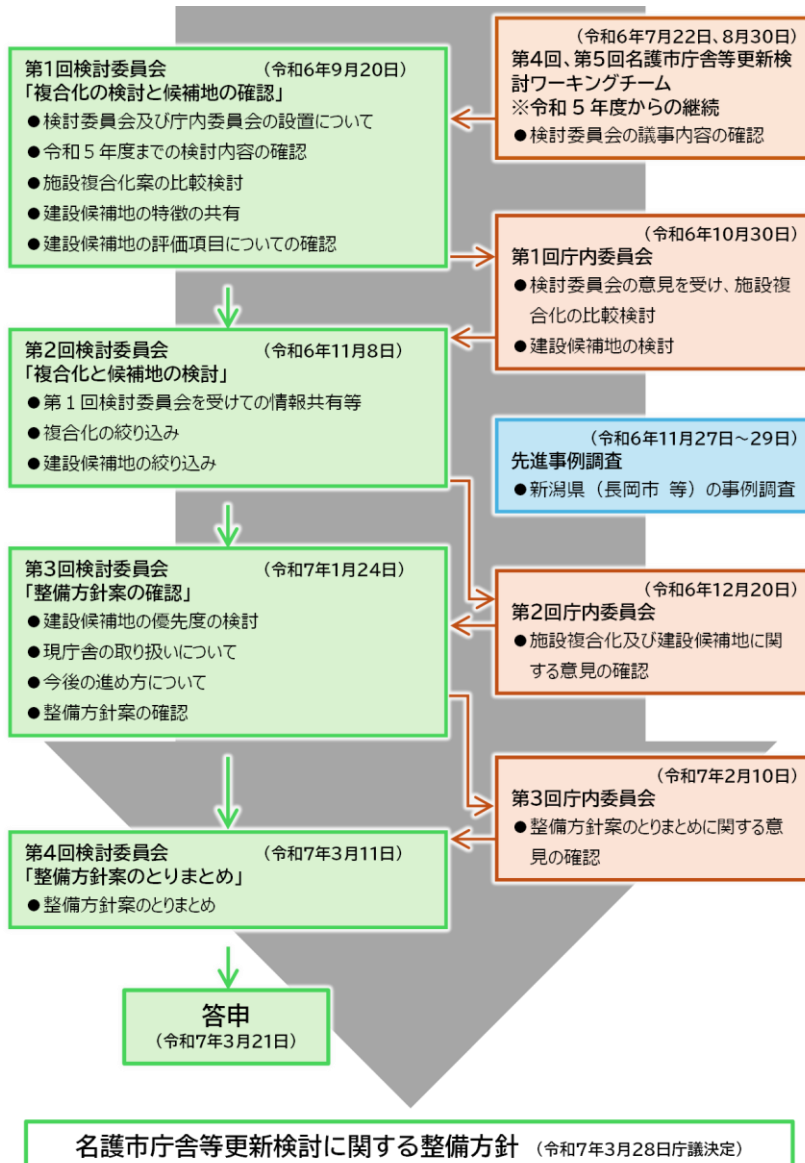
長年、市のシンボルとして親しまれてきた現庁舎と現市民会館だが、施設や設備の老朽化による様々な課題を抱えており、市民サービスの低下など、機能面や安全面で支障をきたしている。

市では令和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、アンケート調査・事例調査等を行ったほか、令和5年度に「名護市庁舎等更新検討に関する基本方針」(以下「基本方針」という。)をとりまとめている。

今年度は、基本方針でとりまとめた方向性を踏まえつつ、学識経験者や市民代表等にて構成される外部の検討委員会にて議論を行い、整備方針案をとりまとめる。

1-2. 本業務の進め方

令和6年度は、学識経験者や市民代表等からなる「名護市公用公共用施設設置検討委員会(庁舎等)」(以下「検討委員会」という。)及び庁内の関係部署により構成される「名護市庁舎等更新検討庁内委員会」(以下「庁内委員会」という。)を設置して、検討を行った。



2 複合化の方針

2-1. 本年度検討の視点

検討委員会においては、基本方針での検討内容を踏まえて、敷地面積などハード面に及ぼす影響が最も大きいと考えられる、文化施設(ホール)と、庁舎及び中央公民館、福祉施設の複合施設(以下「複合庁舎」という。)を複合化すべきかという視点で検討を行った。

2-2. 求められる役割等と望ましい立地

複合化を検討するため、複合庁舎に含まれる庁舎と文化施設(ホール)の主な役割等と、それを踏まえた望ましい立地について、下表のとおり整理する。

| | 現施設の主な役割等 | 望ましい立地 |
|---------------|---|--|
| 庁舎 | <ul style="list-style-type: none">● 庁舎は、主に市の行政サービスに関する各種手続きを行う場である。● 有事には防災拠点機能も有する。● 名護市民が主な利用者となる。 | <ul style="list-style-type: none">● 庁舎は市職員の事務所であり、行政サービスの中心や、防災拠点となりうる場所が望ましい。 |
| 文化施設 (ホール) | <ul style="list-style-type: none">● 文化施設(ホール)は、主に各種催事を開催するにぎわいの場である。現在は、北部圏域を対象とした催事の受け皿として機能している。● 屋上が指定緊急避難場所となっている。● 名護市民だけでなく、幅広い利用者が想定される。 | <ul style="list-style-type: none">● 文化施設(ホール)は、交流施設として、にぎわいづくりへの寄与や、市内外からのアクセシビリティを有する場所が望ましい。 |

2-3. 複合庁舎と文化施設(ホール)とを複合化した場合のメリット・デメリット

複合庁舎と文化施設(ホール)とを複合化する場合のメリット・デメリットは、次のとおり考えられる。

| | |
|-------|---|
| メリット | <ul style="list-style-type: none">● 両施設を連携させることで、交流促進・にぎわいづくりなど、まちの活性化に寄与することが期待される。● 会議室やトイレ、エレベーターなどを共有することで、諸室面積の一部を抑えられる可能性がある。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none">● 県内事例ヒアリングからは、施設の役割が異なることから、改善が必要な事例もある。(例:十分な駐車場の確保、効率的な維持・管理手法 等)● 複合庁舎は、文化施設(ホール)同様、多くの人が集まる施設であることから、複合化することで、駐車場等の必要規模が拡大する。● 複合庁舎と文化施設(ホール)を複合化することで新たな設備等の整備が必要となるため、建設期間が長期化する。● 庁舎等と文化施設(ホール)を複合化することで必要規模が拡大するため、工事費等の増加が想定される。● ホール(用途地域上の分類は「劇場」)は、用途制限が庁舎(用途地域上の分類は「事務所」)より厳しい。 |

2 複合化の方針

2-4. 複合化に関する主な意見

検討委員会では、複合化について下記のような意見が挙げられた。

- 複合庁舎と文化施設(ホール)を別整備とすることにより、災害時の拠点が2つになるという利便性がある。
- すべての施設をひとつの複合施設にする方が良いが、面積的に建設可能な候補地ではアクセス性の問題があるため、複合庁舎と文化施設(ホール)は別整備でも良い。
- 庁舎は申請手続きや相談をしに行く場であるのに対し、文化施設(ホール)はイベント開催など市民が遊びに行く場であるなど、施設の役割が異なるため、別整備が良い。
- 駐車場確保の点からすべての施設をひとつの複合施設とすることは難しいと考える。
- 複合庁舎に含まれる中央公民館のうち、一部機能については、庁舎よりも文化施設(ホール)との親和性が高いことから、文化施設(ホール)との複合化を検討すべきと考える。

2-5. 複合化の方針

検討委員会では、全会一致で、庁舎と中央公民館、福祉施設を複合化し、文化施設(ホール)は別整備とするとの結論になった。

ただし、中央公民館の一部機能については、文化施設(ホール)と複合化した方が良いのではないかとの意見もあり、今後も引き続き検討するものとする。

庁舎と中央公民館、福祉施設を複合化し、文化施設(ホール)は別整備するものとする。

庁舎・中央公民館・福祉施設を
複合化



文化施設(ホール)を
別整備



3 建設候補地の方針

3-1. 本年度検討の視点

検討委員会においては、庁舎等の複合化の検討を行ったうえで、複合庁舎の建設候補地について、基本方針で抽出した5つの建設候補地の中から、2～3程度に絞り込みを行い、更に絞り込んだ建設候補地の中で望ましい優先度を検討した。

なお、文化施設(ホール)については、今後、別途検討を行うこととした。

| 候補地 | 敷地面積・許容建築面積 | 用途地域 |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|
| 現在地 | 庁舎:12,201㎡ 【許容建築面積】 7,320.6㎡ | 第二種住居地域 |
| 再開発区域 | 6,800㎡程度 【許容建築面積】 4,000～5,440㎡ | 商業地域(想定) |
| 高台① (県立北部病院エリア) | 30,000㎡程度 【許容建築面積】 18,000㎡ | 第一種住居地域 |
| 高台② (名護商業高校跡地エリア) | 50,000㎡程度 【許容建築面積】 20,000㎡ | 第一種低層住居専用地域 |
| 高台③ (名桜大学周辺エリア) | 350,000㎡程度 【許容建築面積】 210,000㎡ | 未指定地域 |

3-2. 建設候補地の絞り込み

3-2-1. 重視する項目

建設候補地の絞り込みを行うため、特に重視したい項目を下記のとおり設定する。

【重視する項目】

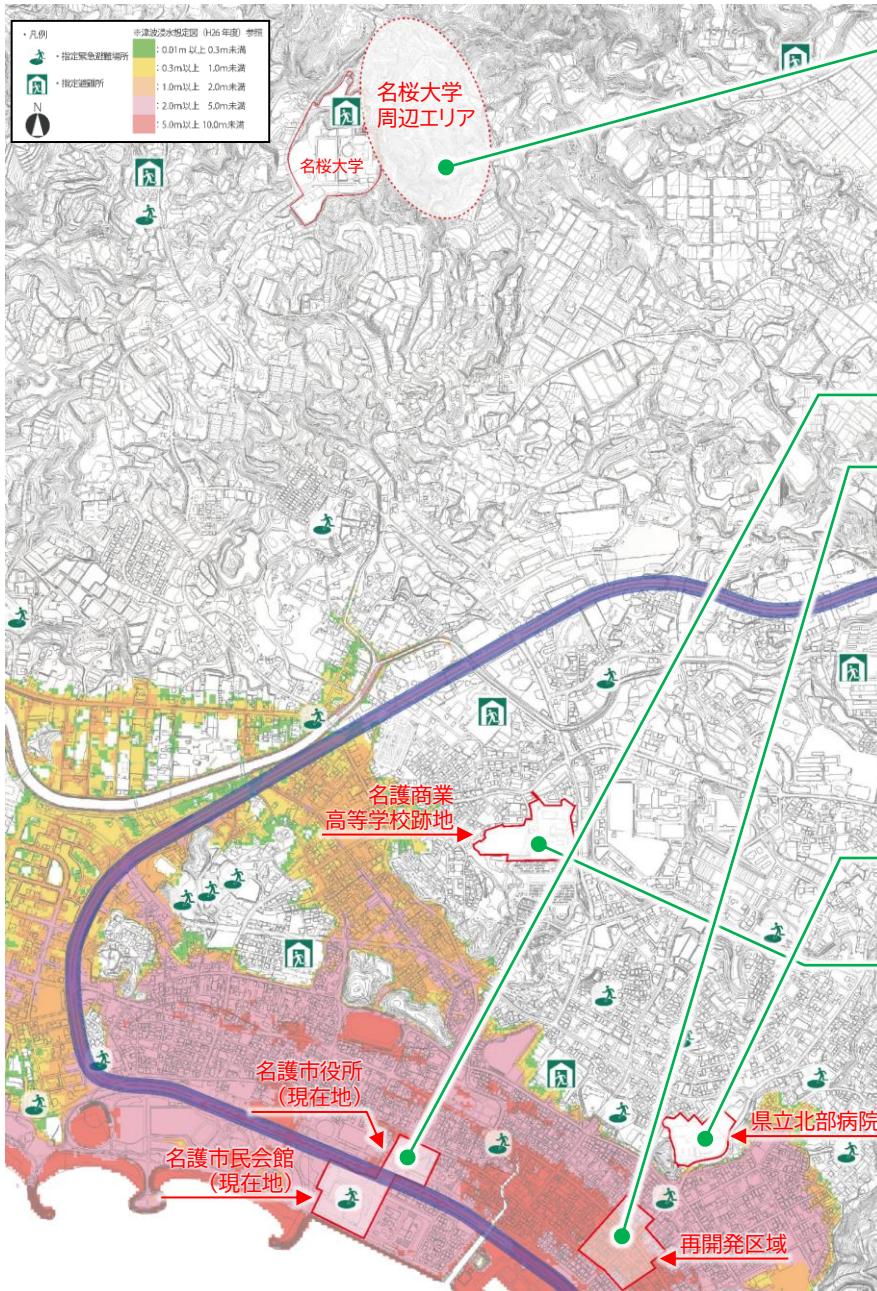
- 都市計画マスタープランとの整合性を図ることから、「コンパクト+ネットワーク」の形成に向けた区域であり、概ね国道58号の内側にあるか。
- 防災機能(地震・津波対策、浸水対策、災害対策本部機能)の点において、災害警戒区域外であるか。
- 十分な敷地面積を確保できるか。

3-2-2. 建設候補地の絞り込みに関する主な意見

- ハザードマップを受けて絞り込むことを一番に重視し、場所を選んでいくことになる。また、アクセス性はかなり重視される項目として位置づけた方が良い。
- 災害で重症者が出たとき、ヘリコプターで患者を広域搬送することもあるため、立地としては、高台が良い。
- 重視する項目に記載がないものとして、役所が立地することで、「できるだけ広い範囲に恩恵が及ぶ＝地価が上がる」という波及の範囲が広い立地が良い。大型商業施設が並ぶ為又エリアに近い、高台②(名護商業高校跡地エリア)は波及範囲が広いと考える。
- 高台①(県立北部病院エリア)は、病院跡地であることから、産業廃棄物の問題が懸念される。また、土地の権利関係の課題がある。
- 交通問題はどの立地でも生じる可能性があるため、対応がしやすい場所が良い。
- 建設コストが大きな問題であり、建設コストが子や孫の世代への負担にならないようにすべき。まちなかの再開発地区に建設する費用が最も高いと思う。

3 建設候補地の方針

3-2-3. 絞り込みの視点からの評価



名桜大学周辺エリア
【視点1】
都市計画マスタープランとの整合性を図ることから、「概ね国道58号の内側にあるか」という視点から、除かれた。

現在地(市役所)
再開発区域
【視点2】
防災機能(地震・津波対策、浸水対策、災害対策本部機能)の点において、「災害警戒区域外であるか」という視点から、除かれた。

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
【視点3】
「十分な敷地面積を確保できるか」という視点から、2つを建設候補地として絞り込んだ。

3-2-4. 建設候補地の絞り込み

検討委員会では、重視する3つの項目や、その他重視したい評価項目について議論を行った。その結果、全会一致で下記2つを建設候補地として絞り込んだ。

建設候補地については、下記2か所に絞り込んだ。

- 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)

3 建設候補地の方針

3-3. 建設候補地の優先度

3-3-1. 各建設候補地の評価

検討委員会で絞り込んだ建設候補地の高台①(県立北部病院エリア)、高台②(名護商業高校跡地エリア)に対して、これまでの検討委員会で挙げられた評価項目により、比較検討を行い、建設候補地の優先度を検討した。

絞り込んだ建設候補地である高台①、②について、以下6つの評価項目で比較検討を行った。

| 評価項目 | 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 |
|--------------------|---|---|
| ①アクセス性について | <ul style="list-style-type: none"> ● 県道71号線(名護宜野座線)に面する。 ※幅員 14m ● 啓開道路・緊急輸送路に位置づけられている。 ● 十分な駐車台数の確保が可能。(480～500台程度) ● 主要なバス路線に面し、バス停もある。 コミュニティバスも運行。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市道 名-166 柳原線に面する。 ※幅員 14m ● 十分な駐車台数の確保が可能。(640～720台程度) ● 現在はバス路線に面していない。 ● 最寄りのバス停から徒歩5分。 |
| ②土地の権利関係について | <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地面積 約26,150㎡ ※図上計測値 ● 県有地 約16,010㎡ 61.2% ● 私有地 約10,140㎡ 38.8% | <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地面積 全体 約46,518㎡ ● 県有地 約46,518㎡ 100% |
| ③建物について | <ul style="list-style-type: none"> ● 沖縄県立北部病院が立地。 ● 現在の建物は、平成3年11月に竣工。 (築33年 RC造6階地下1階) | <ul style="list-style-type: none"> ● 沖縄県立名護商業高校が立地していたが、平成21年3月に閉校し、その後建物は解体され、現在は更地である。 |
| ④土壌汚染について | <ul style="list-style-type: none"> ● 土壌汚染調査・報告は必須。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 土壌汚染調査・報告は知事判断による。 |
| ⑤都市マスタープランへの影響について | <p>【用途制限】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第一種住居地域 ● 事務所の建設は3000㎡以下は可 <p>【コンパクト+ネットワークによるまちづくりへの影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域内かつ、中核都市拠点内でもあるため、コンパクト+ネットワークのまちづくりに与える影響や、拠点形成に与える影響は少ない。 <p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築基準法第48条ただし書きが適用できる可能性がある。 | <p>【用途制限】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第一種低層住居専用地域 ● 事務所の建設は不可 ● 高さ制限あり(10m以下) <p>【コンパクト+ネットワークによるまちづくりへの影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域内のため、コンパクト+ネットワークのまちづくりに与える影響は少ないが、中核都市拠点の区域外であることから、拠点形成に与える影響は大きい。 <p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域の変更並びに都市計画マスタープランの見直しが必要になる可能性がある。 |
| ⑥ボリュームプラン等検討について | <ul style="list-style-type: none"> ● 市庁舎、中央公民館、福祉施設の配置に十分なスペースがある。 ● 敷地が不整形のため、駐車場が分かれやすい。 ● 敷地の高低差を利用し、駐車場を2層で計画する事が可能。 ● 眺望がよく、市街地から視認性が高い。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市庁舎、中央公民館、福祉施設の配置に十分なスペースがある。 ● 広い敷地を活かし、緑の多い庁舎としやすい立地。 ● まとまった駐車場が計画可能で、車両利用者に分かりやすい庁舎配置が可能 |

3 建設候補地の方針

3-3-2. 建設候補地の優先度に関する主な意見

■ 高台①(県立北部病院エリア)の方が優先度が高いとする意見

- 中心市街地の再開発計画があることを踏まえ、商工会の中では、高台①(県立北部病院エリア)がよいというコンセンサスを得ている。
- 高台①(県立北部病院エリア)は、高台②(名護商業高校跡地エリア)に比べて複合庁舎への侵入路が多く、周辺道路への影響も少ない点が良い。
- 重視すべき項目としては、「まちづくり」、「防災性能」と考える。アクセス性については、高台①(北部病院エリア)が良い。一方で、駐車場の広さは重視する項目と考えるので、その点においては、高台②(名護商業高校跡地エリア)が良いが、「まちづくり」という項目を重視すると、高台②(商業高校跡地エリア)はデメリットが多い。
- まちの眺望を重視したいため、高台①(県立北部病院エリア)であれば、例えば5階建ての庁舎にすると、庁舎からサンセットも見え、名護市の象徴ともなるだろう。高台②(商業高校跡地エリア)の場合は、周辺に墓地があるため暗い印象がある。
- 庁舎は、旧博物館のところから現在の場所に移転している。そこから、高台②(商業高校跡地エリア)へ移転すると、庁舎が遠くなっていく印象を持つ。そのような印象を持つ住民が利用しやすい場所で考えると、高台①(県立北部病院エリア)の方が良い。

■ 高台②(名護商業高校跡地エリア)の方が優先度が高いとする意見

- 今後庁舎以外の他施設が増えることを想定すると、建設候補地は面積に余裕のある高台②(名護商業高校跡地エリア)が良い。北部病院の移転時期や、土地購入に関する課題も考えると、早めに整備を進められる方が良い。
- 北部病院が移転すると、高台②(名護商業高校跡地エリア)に近くなるはずだ。庁舎と病院が隣接しているのはまれなケースであり、市民にとっては良いと考える。
- 「まち」は、様々な状況により考え方がアップデートされていくこと、また、沖縄の場合、駐車場の確保は大きな課題であるため、それを踏まえても面積は広い方が良い。更に、まちの活性化を考えると、庁舎はネガティブ要因になる。賑わいの創出を考えると、庁舎は業務時間以降となる夕方から夜間は誰も使わない。以上を踏まえ、高台②(名護商業高校跡地エリア)が優先度は高いと考える。高台①(県立北部病院エリア)は、複合庁舎でなく、他に賑わい創出につながる施設が適しているのではないか。
- 現在の中央公民館は子どもたちの利用が少ない。高台②(名護商業高校跡地エリア)であれば、学校が近く、子どもたちが利用しやすくなると考える。高台①(県立北部病院エリア)は十字路にも近いことから、お金が落ちるような施設が適していると思う。
- 高台②(名護商業高校跡地エリア)の方が今後のまちづくりを考えると良い。高台①(北部病院エリア)は、名護市の入り口付近に位置しており、21世紀の森など国道に面した様々な機能や、周辺施設との連携も考えられるため、観光や商業エリアとした方が良い。

3-4. 建設候補地の方針

高台①(県立北部病院エリア)については、現況のアクセス性及び都市計画マスタープランへ与える影響の観点から優位性がある。

高台②(名護商業高校跡地エリア)については、土地の権利関係や建物の有無等の物件に関する観点から優位性がある。

早期事業化を図る必要性を考慮し、建設候補地を選定することが望ましい。

今後については、それぞれ課題もあることから、取組み状況に応じて、財政状況を鑑みながら、柔軟な対応を図る必要がある。

4 現庁舎の取り扱いについて

4-1. 庁舎等建物の保存・活用事例

旧庁舎等の保存及び活用方法に焦点を当て、地域活性化を検討する資料として事例収集を行った。

| | | |
|--|--|---|
| <p>● 一部保存の事例 【旧東京中央郵便局】 建築物の外壁など一部を保存し、商業施設等として現代的な活用を図った事例</p>  <p>出典：千代田区観光協会HP</p> | <p>● デジタル保存の事例 【羽島市旧日本庁舎】 デジタル技術（VR）を活用し、建物の記録や展示を可能にした事例</p>  <p>出典：篠田建設HP</p> | <p>● 民間活力の活用事例 【横浜市旧市庁舎】 民間事業者との協働により、旧市庁舎行政棟を都市観光ホテルとして保存活用した事例</p>  <p>出典：三井不動産HP</p> |
|--|--|---|

4-2. 現庁舎の取り扱いに関する主な意見

検討委員会では、現庁舎の取り扱いについて下記のような意見が挙げられた。

- 現庁舎は日本建築学会でも賞を取っており、沖縄の建築業界の代表的な存在という認識であることから、建物の全てでなくとも部分的な保存や、港区郷土歴史館等複合施設の事例にあるような、建物の空間を高めるような耐震補強も参考にし、様々な方法が考えられないか。
- 現庁舎は地域資源として残したいという思いがあり、現状のままを後世に残すような取組として、修繕手法について研究しながら、最終的な利活用の展開を含めたりノバージョンプロポーザルというやり方もある。また、同じ文化的な施設として、ホールとの一体的な利活用も考えられる。利活用に関しては、最近国内の各事業で活用が活発化している、コンセッション等に対する国の支援策等の活用についても検討してほしい。
- 現庁舎については、残さない方が良いとの意見もあった。建物の補強に税金が使用されるなら、別の目的で税金を使い、将来子どもたちに負担をかけないで欲しい。名護市では用途廃止された施設が物置状態で使用されている。
- 解体された那覇市民会館の取り扱いでは、建物を残すためにはコストがあまりに大きく、最終的には、施設そのものではなく、歴史文化をどう継承するか、そのために何を残すかについて議論された。現庁舎の歴史は十分理解しているが、施設規模が大きい。外側の劣化も進んでいる。建物を残すためのコスト負担は大きいだろう。現庁舎の価値を予算の範囲内でどれだけ継承できるかの手段を考えるべきだと思う。

今後、個別計画を策定し、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・活用策の検討を行う必要がある。

5 今後の進め方について

5-1. 本年度検討の視点

検討委員会では、主に複合化のパターンの絞り込みや建設候補地の優先度について検討した。その結果、複合化については、庁舎と中央公民館、福祉施設を複合化し、文化施設(ホール)は別で整備するとし、候補地については、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)の2か所に絞り込んだ。

以上を踏まえ、今後の進め方について、事業の優先度を検討することと、防災や安全面から急を要する一方で、今年度の検討においてもいくつかの課題が出されたことから、その解決には時間を要することも懸念されるため、その対応についても検討を行った。

5-2. 今後の進め方に関する主な意見

検討委員会では、今後の進め方について下記のような意見が挙げられた。

- 現庁舎を保存する場合としない場合とでは、修繕費が変わると思う。複合庁舎が整備されるまでの間、現庁舎でも業務が継続できるような計画を検討すべきと考える。但し、現庁舎は、被災時のバックアップ施設としての使用は困難であるため、複合庁舎が整備されるまでの対策も必要である。
- 現庁舎は倒壊の危険性が高い状況であり、とにかく早く移転した方が良い。
- 中長期化するため、しばらくは現庁舎で業務継続しなければならなくなる。それを踏まえた計画が必要である。事業費の計画的な積立についても必要である。
- 複合庁舎の整備について、名護市の財政状況によっては、PFIによる発注も検討して良いのではないかと。
- 今後の検討の中で、利用者用とは別に、職員用駐車場の確保についても検討が必要である。

5-3. 今後の進め方の方針

複合庁舎整備を優先し、別途、現庁舎の取り扱いについての計画を進め、その後の文化施設(ホール)整備へと続く長期的な視点を持って、取り組むこととする。

中長期的な事業となることから、施設機能維持のための修繕や、災害時の業務継続計画の詳細な検討及び、整備資金の計画的な積立を行う。

なお、防災の観点やまちづくりの観点、市民及び市職員の利便性の観点から、建設候補地における課題等の状況を踏まえつつ、早急な整備に向けた取り組みを進めることとする。

6 整備方針のとりまとめ

6-1. 複合化の方針

- 庁舎と中央公民館、福祉施設を複合化し、文化施設(ホール)は別整備するものとする。

ただし、中央公民館の一部機能については、文化施設(ホール)と複合化したほうが良いのではないかとの意見もあり、今後も引き続き検討するものとする。

6-2. 建設候補地の方針

【建設候補地の絞り込み】

- 建設候補地については、下記2か所に絞り込んだ。
 - 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)

【建設候補地の方針】

- 高台①(県立北部病院エリア)については、現況のアクセス性及び都市計画マスタープランへ与える影響の観点から優位性がある。
高台②(名護商業高校跡地エリア)については、土地の権利関係や建物の有無等の物件にかかる観点から優位性がある。
早期事業化を図る必要性を考慮し、建設候補地を選定することが望ましい。
今後、財政状況も鑑みながら、それぞれの課題の取組み状況に応じて、柔軟な対応を図る必要がある。

6-3. 現庁舎の取り扱いについて

- 今後、個別計画を策定し、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・活用策の検討を行う必要がある。

6-4. 今後の進め方について

- 複合庁舎整備を優先し、別途、現庁舎の取り扱いについての計画を進め、その後の文化施設(ホール)整備へと続く長期的な視点を持って、取組むこととする。
中長期的な事業となることから、施設機能維持のための修繕や、災害時の業務継続計画の詳細な検討及び、整備資金の計画的な積立を行う。
なお、防災の観点やまちづくりの観点、市民及び市職員の利便性の観点から、建設候補地における課題等の状況を踏まえつつ、早急な整備に向けた取組みを進めることとする。