

南城市の用地選定基準

※詳細は「南城市庁舎建設基本構想」（平成26年3月沖縄県南城市）第4章及び第5章を参照

南城市庁舎等複合施設は、4町村合併時の協定及び庁舎建設検討委員会からの答申により、市の地理的中心地域に建設することが決定した。

建設に当たっては、市民の利便性、敷地面積、用地の確保の3点に留意し、建設候補地及び取得する用地規模を決定した。

庁舎の必要面積は、地方債事業費算定基準（総務省）等を活用し、職員定数から必要面積を算定することとし、概ね15,000㎡を必要面積とした。

地域住民との合意形成

新庁舎建設に係る市民説明会を5地域（1日4町村＋地下水への影響が懸念されていた整備予定地周辺地域）で行い、地域住民に対して理解を求める場を設けた。

市町村合併時の合意事項になっていることや、高規格道路整備計画があったこともあり、建設候補地に対する反対意見は無かった。

用地の確保

庁舎整備後、企業等の進出により周辺の地価が高騰することを見越し、庁舎整備に続く周辺の公共サービス施設（公共駐車場や公園等）の中長期的整備に向けて、設立した公社による周辺の用地買収も併せて実施。 実際、庁舎等複合施設の運用開始後も駐車場の整備や、コミュニティバスターミナルの整備を行っている。



駐車場整備の様子。約2,000台駐車可能。災害時の避難場所としての使用も見据え、電気・上下水道の管路も敷設している。

コミュニティバス

新庁舎が高台に位置することや、既存のバス等とのアクセスを補完する必要性に鑑み、**コミュニティバス**を運用し、幹線バスや支線バスと連携することで、市民の利便性確保に努める仕組みを構築した。（バスの購入・所有は南城市、運行等は沖縄バスが受託）

そのため用地選定を幹線バス又は支線バスのバス停付近に限定されることなく、広い視野で用地選定を行うことができた。

今後、新しいバスターミナルを周辺に整備予定。



南城市庁舎建設基本構想 (一部抜粋)

平成 26 年 3 月
沖縄県南城市

第4章 庁舎の規模

1. 将来人口

市の人口は、合併当初の平成18年3月末に40,657人で、合併以前から微減傾向が続き平成20年3月末時点の40,332人まで減少しましたが、同年を境に下げ止まり傾向（年率+0.1%～0.5%）になっています。

そして平成22年8月に都市計画の見直し（南城都市計画区域指定¹⁾）による宅地開発や集合住宅建設の進展に伴い、平成24年からは年率1%を超える増加に転じ、平成25年12月末時点では41,788人になっております。

本市では、引き続き都市計画の見直しによる宅地供給、市街地の拡大が見込まれ、加えて南部東道路の整備（平成30年度末一部供用）やIC周辺における新たな拠点地形成及びインターネット環境の充実等による人口増加も期待されます。

なお、第1次南城市総合計画基本構想では、平成29年度の目標人口45,000人を設定しており、若年層の定住及び地域バランスを踏まえつつ今後4年間で約3千人の増加を目指し取り組むこととしています。

また、南城市都市計画マスタープランでは、概ね20年後の将来人口を50,000人と設定し都市づくりの制度設計が行われています。

そこで、庁舎建設における市の想定人口を45,000人とし、将来人口を50,000人と設定します。

1) 本市では合併当初、旧佐敷町と大里村が那覇広域都市計画区域にあり、その96.4%が都市計画法で厳しい開発制限のある市街化調整区域に指定され、那覇を中心とした土地利用（まちづくり）を余儀なくされていた。その一方、旧知念村、玉城村は都市計画区域外にあり、比較的規制が緩く無秩序な開発が行われる状態であったため、合併後は市域の土地利用は異なる制度が混在する状態が続いていた（1国2制度のまちづくり）ため、市では合併後の一体的なまちづくり、自立したまちづくりを図るべく平成22年8月10日に那覇広域都市計画区域から離脱し市単独の南城都市計画区域（市街化調整区域がない都市計画区域）となった。

南城市人口推移

年月日(現在)	世帯	男	女	合計	増減率 (前年比)
H17.3.31	12,903	20,493	20,205	40,698	—
H18.3.31	13,170	20,472	20,185	40,657	△ 0.1
H19.3.31	13,414	20,419	20,129	40,548	△ 0.3
H20.3.31	13,550	20,273	20,059	40,332	△ 0.5
H21.3.31	13,835	20,385	20,141	40,526	0.5
H22.3.31	14,090	20,482	20,172	40,654	0.3
H23.3.31	14,334	20,550	20,154	40,704	0.1
H24.3.31	14,627	20,685	20,209	40,894	0.5
H25.3.31	15,015	20,824	20,475	41,299	1.0
H25.12.31	15,331	21,088	20,700	41,788	1.2

2. 想定職員数

1) 行政改革の進展

①職員定数と定員適正化計画

合併の際に策定された新市建設計画²⁾では、経費削減効果を生み出すために普通会計に属する職員424人から合併後10年間で106人減少させることを明記しています。これに基づいて平成20年3月に南城市定員適正化計画³⁾が策定され、合併前の全職員数443人を基準に平成27年度までに114人の削減目標を立て、最終的な職員数を329人としています。

平成24年度の「類似団体職員数の状況⁴⁾」において、普通会計に属する職員数を市と類似団体とで比較すると次表のとおり46人市の職員が少ない状況です。

2) 合併特例法に基づき合併協議会が策定した法定計画。新市の基本方針や公共施設の整備などについて定め、将来のビジョンや施策の方向性を示す。合併特例債など国からの財政支援を受けるためには、この中に事業計画を位置づける必要がある。

3) 職員定数を適正管理するもので、事務を効率的及び効果的に執行するための適正な職員数を定めた計画のこと。総務省の示す類似団体等の数値を参考に人口当たりの職員数を算出する方法などがある。

4) 全国市区町村を人口と産業構造（産業別就業人口の構成比）を基準にいくつかのグループ（類似団体）に分け、そのグループごとに人口1万人当たりの職員数を算出したもの。

普通会計職員による類似団体比較表

市の職員数 ① (平成24年4月1日現在)	類似団体の平均職員数 ② ※1	過不足数 ① - ②
312	358	△46

※1 類似団体の平均職員数358人は、普通会計部門から消防職員数を除いた数値である。これは本市が一部事務組合により消防業務を行っているためである。また、上表職員数には、公営企業等職員は含まれていません。市における現在の公営企業等職員数は32人です。

新市建設計画及び定員適正化計画策定時には、地方分権改革に伴う事務権限の移譲等業務量の増加が加味されていませんでした。そこで今後はこれらを含めた計画の見直しが行われることが想定されます。

以上のことから庁舎建設における市の想定職員数を350人と設定します。

②窓口業務の民間委託化

市は、行政改革大綱において市民向け窓口の定型的な業務について民間委託化を推進しており、平成25年1月に市民課の窓口業務を先駆けて民間委託し、効率的で効果的な市民サービスの向上に取り組んでいます。

今後も他課において、同様に窓口業務の民間委託化を積極的に推し進めて行くことから窓口に関わる職員が委託先派遣職員に変わることにより、現行よりも多く人数が配置されることになり、庁舎における十分な窓口スペースの確保が必要になってきます。

2) 地方分権改革の進展

①権限移譲等に伴う事務事業の増加

平成12年4月に施行された「地方分権一括法⁵⁾」により、都道府県の権限に属する事務の一部を条例に基づいて市町村が処理できる「条例による事務処理の特例」が地方自治法に創設されました。これにより市においても沖縄県から多くの事務権限の移譲を受けその執行に務めています。

市は、これらの事務を適正に執行するために嘱託職員等を採用するなどして行政サービスの充実を図る必要があります。

5) 「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」で地方自治法をはじめとする475本の関連法のことを指す。これまでの機関委任事務制度を廃止し、法定受託事務と自治事務を制度として新たに設けた。

②行政需要の拡大

近年行政を取り巻く環境が著しく変化する中、市民の行政に対する要望が高度に多様化しています。これらの行政需要を限られた職員数で対応するには事務事業のアウトソーシングや市民の行政参画が必要になってきます。

特に市民による行政参画はNPOや市民団体等において行われることが多くあることからそれら団体等の活動可能なスペースが必要になってきます。

3) 臨時職員と嘱託職員

現在、庁舎内に勤務する臨時職員及び嘱託職員の数は、玉城・大里庁舎で100人を超えており今後も事務事業の増加等により適正な業務遂行を行う上で増える傾向にあります。

本来臨時職員は、育児休業等職員の休職による代替として雇用する場合や一時的な繁忙の時期の業務を補助するものとして雇用する場合があります。

合併後は、職員が大幅に削減されていく中で臨時職員の雇用が確実に増えており、臨時職員の果たす役割も変わってきています。

また、嘱託職員においても増加傾向にあります。嘱託職員は、専門的知識、技能、資格等を有した職員で、委任された業務を遂行するために雇用されています。地方分権改革の進展に伴い、各部署において専門性を有する業務が増えてきております。特に資格等を有する職員の遂行する業務においては、事務委託や嘱託職員の雇用等により事務を執行しております。

今後においてもこのような傾向が続くものと考えられることから嘱託職員の確保が必要になってきます。

そこで、庁舎建設における臨時職員や嘱託職員及び委託先派遣職員の数を150人と設定します。

4) 想定職員数

市の職員は、これまで述べてきたように行政事務を適正に執行するため、庁舎内に勤務する職員を正規職員と臨時職員及び嘱託職員等併せて500人と設定します。

3. 想定議員数

市の議員定数は、合併当初在任特例に基づき合併前4町村の議員64人で構成されていましたが、改選時に22人に改められました。現在は、平成21年9月の改正により20人となっております。

庁舎建設における市の想定議員数を20人と設定します。

4. 庁舎の規模

1) 必要規模の算定手法

庁舎の必要規模を算定する手法として、次のような方法が考えられます。

①地方債事業費算定基準（総務省）

平成22年度まで総務省が定めていた「地方債事業費算定基準」による方法

地方債事業費算定基準（総務省） 平成23年度廃止

区 分	職員数	換算率	基準面積	算出面積(m ²)	
イ 事務室	特別職	3	20	4.5	270.00
	部長級	8	9		324.00
	課長級	44	5		990.00
	課長補佐・係長級	59	2		531.00
	一般職(正規)	214	1		963.00
	一般職(臨時等)	150	1		675.00
	一般職(製図者)	25	1.7		191.25
	計	503	—		—
ロ 倉庫	イの面積 3,944.25m ² × 13.0%			512.76	
ハ 会議室等	職員数503人 × 7.0m ²			3,521.00	
ニ 玄関等	イ～ハの面積 7,978.01m ² × 40%			3,191.21	
ホ 地下駐車場	地下駐車場の面積 35台 × 50.00m ²			1,750.00	
ヘ 議会関係	議員定数20人 × 35.0m ²			700.00	
① 合 計				13,619.22	

地方債事業費算定基準（総務省）以外で必要となる面積

名 称	内 容	必要面積(m ²)
市民開放スペース	市民ホール、ギャラリー、キッズスペース等	1,000.00
市政情報スペース	行政情報センター、掲示コーナー等	50.00
防 災 ス ペ ース	防災対策室、防災機器室等	100.00
福利厚生スペース	ロッカールーム、休憩室等	250.00
② 合 計		1,400.00

地方債事業費算定基準（総務省）を活用した新庁舎の必要面積は、①と②の合計面積とする。

$$13,619.22\text{m}^2 + 1,400\text{m}^2 = \underline{15,019.22\text{m}^2}$$

②「新営一般庁舎面積算定基準」国土交通省による方法

新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）

区 分	職員数	換算率	基準面積	算出面積(m ²)
1 執務面積	特別職	3	18	216.00
	部長級	8	9	288.00
	課長級	44	5	880.00
	課長補佐・係長級	59	1.8	424.80
	一般職(正規)	214	1	856.00
	一般職(臨時等)	150	1	600.00
	一般職(製図者)	25	1.7	170.00
	計	503	—	—
2 付属面積	会議室等 職員数503人×0.4m ² =201.2×1.1			221.32
	電話交換室 換算人数 = 858.7人			68.00
	1の面積 3,434.80m ² × 13.0%			446.53
	宿直室 1人まで10m ² 、1人増すごとに3.3m ²			10.00
	庁務員室			10.00
	湯沸室 階数(5階想定) × 13m ²			65.00
	受付・巡視留			6.50
	便所及び洗面所 全職員数 × 0.32			160.96
	医務室			130.00
	売店 全職員数 × 0.085			42.76
	食堂及び喫茶室			237.00
計			1,398.07	
3 設備関係面積	機械室 (1+2) 3,000~5,000m ²			555.00
	電気室 (1+2) 3,000~5,000m ²			184.00
	自家発電機室 (1+2) 3,000~5,000m ²			29.00
	計			768.00
4 交通部分	玄関、広間、廊下、階段室等 (1+2+3)×40%			2,240.35
5 議会関係面積	議会機能等			0.00
6 その他の機能部分	ホール、ギャラリー、相談室等			0.00
合 計				7,841.22

新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）を活用した新庁舎の必要面積は、7,841.22m²とする。

※新営一般庁舎面積算定基準では、国の機関の庁舎建設に係る規模算定であることから議会及び市民関係の面積は加味されません。

③類似団体を参考に算定する方法

○類似団体 I - 1 のうち、庁舎建設計画のある弥富市を参考とした場合の新庁舎規模

類似団体 (I - 1) を用いた算定 (愛知県弥富市)

弥富市人口(人) (H23. 4. 1時点)	弥富市職員数(人) (H23. 4. 1時点)	弥富市新庁舎 延べ床面積(m ²)	弥富市職員一人当たり の庁舎面積(m ²)
43,271	349	14,600	41.9

※弥富市新庁舎の延べ床面積には、併設する立体駐車場を含む。

工事概要は以下のとおり

庁舎地上6階(鉄骨鉄筋コンクリート造) 延べ床面積 11,000m²(免震構造)

立体駐車場 2層3段(鉄骨造) 延べ床面積 3,000m²

公用車庫(2階)・倉庫(平屋)・渡り廊下・駐輪場 延べ床面積 600m²

④県内の自治体を参考に算定する方法

県内自治体の最近庁舎建設を行った事例

自治体名	項目	着工年度	延べ床面積 (m ²)	構造・階数	職員数 (人)	職員1人当たり 面積(m ²)
那覇市		2010年	38,586	RC-12-2	1,140	33.8
浦添市		1995年	20,463	SRC-9-1	480	42.6
糸満市		2000年	14,955	RC-6-0	336	44.5
南風原町		1996年	5,845	SRC-6-1	189	30.9
平均		—	—	—	—	37.3
市部平均		—	—	—	—	37.9

※1. 職員数には、臨時・嘱託等は含まない。

2. 延べ床面積には、駐車場は含まない。

3. SRC-4-1 は、鉄骨鉄筋コンクリート造の地上4階、地下1階を表す。

⑤既存庁舎の面積の積み上げにより算定する方法

	玉城庁舎	大里庁舎
供用開始年度	平成7年10月26日	平成12年11月17日
延べ床面積(m ²)	4,963.361	5,164.331
職員数(人)	111	171
職員一人当たり面積(m ²)	44.8	30.3

※1. 職員数には、臨時・嘱託等は含まない。

2) 必要規模の設定

庁舎の必要規模に係る算定方法については、これまで述べてきたとおりですが、以下の理由等により、本市においては、自治体における庁舎建設規模算定の標準的な方法である「地方債事業費算定基準」（総務省）の面積を設定することとします。

① 地方債事業費算定基準（総務省） 算定面積 15,019.22㎡

本算定基準は、平成23年度に廃止となっていますが、市町村の人口規模ごとに面積査定基準が示されており、地方自治体による庁舎建設規模算定において標準的な方法です。

② 新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）

本算定基準は、国の機関の庁舎施設に関する基準であることから、市町村における市民サービスを行う際の住民対応機能や議会機能が対象外となっています。そこで市町村では対象外になる部分を個別算定する必要があります。

③ 類似団体を参考に算定する方法（愛知県弥富市）

本算定基準は、組織や職員数などにおいて本市と類似する市町村の中から新庁舎建設に取り組んでいる市町村を選定し、比較を行っていますが、比較する類似団体は本市と異なる様々な地域事情があり、内容を十分に検討することは困難です。

④ 県内自治体を参考に算定する方法

本算定基準は、県内の自治体において最近庁舎を建設した自治体の建設例を参考にしたもので、職員一人当たりの面積を算定する方法ですが、類似団体同様それぞれの自治体に地域事情があり、面積差が生じることから、内容を十分に検討することは困難です。

⑤ 既存庁舎の面積の積み上げにより算定する方法

本算定基準は、既存の玉城庁舎と大里庁舎の積み上げによる算定方法で、両庁舎とも、現在、執務室や会議室等が手狭になっており、今後の事務権限の移譲等による業務量の増加等も考慮する必要があります。

以上の考え方から、新庁舎の規模については、①の算定基準を基本として算定し、概ね15,000㎡程度を設定面積とします。

第5章 庁舎の位置

1. 新庁舎の位置の前提

新庁舎の位置は、合併協定や庁舎建設検討委員会の答申内容から、市の地理的中心地域に建設することとなっております。このことを踏まえ、以下の点に留意し、新庁舎を建設します。

① 市民の利便性

新庁舎は、佐敷、知念、玉城、大里の4地域の中心に位置し、市民の利用に最も便利であるように、交通の事情等を考慮することを基本とします。

② 敷地面積

新庁舎は、建設する規模及び駐車場等の付帯施設の面積が確保できる敷地であることを基本とします。

③ 用地の確保

新庁舎の用地は、災害等の拠点施設及び市民の避難施設になりうる場所で、取得が容易であることを基本とします。

2. 新庁舎の位置の適正

新庁舎の位置は、前記に示す前提及び留意事項を踏まえ、佐敷の高台であるユインチホテル南城周辺とします。

当該地周辺は、現在市が中核地として大型駐車場の整備を進めており、地域のほぼ中心に位置します。また、中核地形成に基づき道路整備も予定されており、交通アクセスの便もよくなります。

用地については、まとまった土地の取得が可能であり、庁舎の有する機能を十分に配置できます。

庁舎建設予定地周辺位置図

