

第2章 建設計画に関する検討

1. 建設地の概要

建設位置については、平成29年第5回宮古島市議会9月定例会において、市役所の位置を定める条例改正が可決され、消防本部の北側（基本構想における候補地D）への移転が決定しました。

<p>敷地形状図 (平良字西里立行・七原)</p> <p>標高 約40m</p>	
敷地面積 ※図面上計測	約3.5ha
人口重心からの距離 ※直線距離	約0.6km
幹線道路との位置関係	県道190号線（平良新里線）に接道 市道中央縦線に接道
バス路線との位置関係	・新里宮国線
空港からの距離	約3.3km
港からの距離	約3.1km
主要公共施設との位置関係 (半径1km圏に位置する施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・宮古島警察署 ・宮古島市消防本部 ・沖縄県宮古合同庁舎（旧 宮古支庁）
津波浸水想定区域	津波浸水想定区域外
液状化の危険性	かなり低い（PL=0）
緊急輸送道路との位置関係	第1次緊急輸送道路に接道

防災拠点との位置関係 (半径 1km 圏に位置する施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・宮古島警察署 ・宮古島市消防本部 ・沖縄県宮古合同庁舎 (旧 宮古支庁) ・富名腰公民館 ・うむやすみゃあす・ん診療所 ・腰原公民館
土地所有状況	国有地
都市基盤整備状況	<p style="text-align: center;">上 下 水 道</p> <p style="text-align: center;">上水道：整備済み 下水道：計画区域内 (隣接地まで整備済み)</p>

2. 法的条件

国土利用計画における位置づけ【第1次 宮古島市国土利用計画 (H20.3)】	農用地	
都市構造への影響 【宮古島市都市計画マスタープラン 一部改定 (H29.6)】	位置づけ	土地利用調整ゾーン
	方針	用途白地地域であっても機能的な都市活動を確保すべきと判断された場合には、農林漁業サイドとの調整により秩序ある都市的土地利用を図ることが求められます。
	周辺の土地利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣に消防本部が立地している。 ・近隣に合同庁舎が立地している。 ・近隣に警察署が立地している。
中心市街地活性化への影響 【宮古島市都市計画マスタープラン 一部改定 (H29.6)】	-	
景観計画における位置づけ	位置づけ	農地・集落景観ゾーン
	高さ制限	12m以下。 ただし、敷地内や建築物を緑化するとともに、良好な農地景観と調和し、眺望を妨げないよう配置、形態、意匠の工夫がなされている場合はこの限りではない。
土地利用法規制状況	用途白地地域	
建物形態規制 (建ぺい率/容積率)	60%/200%	
航空法による高さ制限 (標点標高より)	28m以下 (敷地内における最低の高さ)	
文化財指定状況	-	

3. 導入機能・庁舎の構成

庁舎の機能配置について、施設や各部の機能に合わせ、以下のように配慮します。

低層階：市民の利用頻度が高い窓口機能及び相談機能を有する部門、展示や情報開示に係るスペース、多目的スペース等

中層階：一般事務及び行政の執行に関する部門及び防災拠点機能

高層階：議会及び委員会に関する部門

【低層階】

市民の利用頻度の高い部門を設置するほか、総合窓口の設置や、バリアフリーの徹底、授乳室の設置など、市民にとっての利便性向上を図る。また、動線の分離によるセキュリティの確保に努める。

窓口部門

- 市民が頻繁に利用する部門、保健センターとの連携が必要な部門

市民交流機能

- イベントや情報スペース、展示スペース、多目的スペース 等

【中層階】

行政の中核機能と防災機能を近接させ、かつ中層階に配置することで、平常時及び緊急時の部署間の連携促進を図る。

行政の中核となる機能

- 市長室、総務部、企画政策部 等

防災拠点機能

- 災害対策本部、防災管理室 等

【高層階】

議会関連の施設を集約し効率化を図る。

議会機能

- 議場、議会事務局、選挙管理委員会、監査委員事務局 等

4. 計画面積条件・計画面積

各部門及び必要スペースの面積を、総務省「地方債事業費算定基準」に基づき、以下のよう算定します。

▼各部門における職員数と必要面積(庁舎及び保健センター)

		職員数	執務室	倉庫、 会議室等	玄関、廊下、 階段等	必要面積 計※	
庁舎	各部門	特別職	3人	270㎡	4,939㎡	4,011㎡	457㎡
		企画政策部	43人	473㎡			1,169㎡
		観光商工局	24人	216㎡			577㎡
		総務部	88人	734㎡			2,022㎡
		福祉部	107人	671㎡			2,109㎡
		生活環境部	114人	765㎡			2,327㎡
		農林水産部	78人	563㎡			1,654㎡
		建設部	34人	279㎡			775㎡
		会計課	7人	95㎡			218㎡
		教育部	47人	401㎡			1,094㎡
		生涯学習部	13人	126㎡			327㎡
		議会事務局	6人	90㎡			201㎡
		選挙管理委員会	4人	41㎡			103㎡
		監査委員事務局	3人	36㎡			86㎡
		農業委員会	8人	68㎡			185㎡
		上下水道部	32人	261㎡			727㎡
		計		611人			5,089㎡
議場		議員数	必要面積(議員数×35㎡)				
		24人				840㎡	
その他必要な面積						1,500㎡	
車庫面積(公用車50台)						1,250㎡	
小計						17,621㎡	
保健センター						2,600㎡	
総合庁舎面積 合計						20,221㎡	

※必要面積計は、各部の「職員数」及び「執務室(面積)」により算出した各部毎の「倉庫、会議室等」及び「玄関、廊下、階段等」の面積を加算し算出している。

5. 土地利用の検討

(1) 基本的な考え方

施設構成は、総合庁舎、保健センター、来庁者駐車場、公用車駐車場・車庫、市民広場・緑地とします。また、保健センターの駐車場は総合庁舎の駐車場と兼ねて敷地利用効率に配慮します。議会部門は、併設する保健センターの上部に配置し、行政部門と一体性を図りつつ、独立性を確保します。

(2) 配置計画の検討


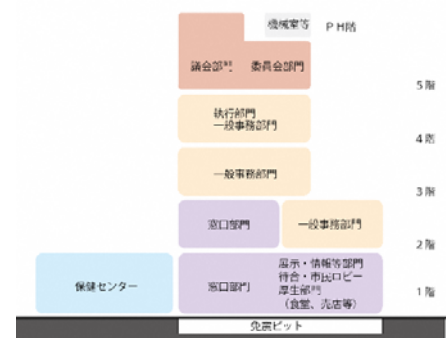
配置計画を検討するにあたり、建設地に隣接し一部私有地が歪な形で含まれているため、機能的な土地利用や将来の利活用等も考慮し、私有地を含む場合、含まない場合の2パターンを踏まえて検討します。

項目	A 私有地を含む場合	B 私有地を含まない場合
配置計画		
	総合庁舎・保健センターは南北軸での配置となる。	敷地形状から総合庁舎・保健センターは東西軸の配置となる。
駐車場計画	来庁者の車両と公用車が交錯する事無く、来庁者駐車場を総合庁舎正面に配置できるので、車を利用する来庁者の負担は少ない。	同左。
アプローチ計画	敷地出入り口を接道する市道中央縦線や県道190号線（平良新里線）に容易に設置可能で、来庁者の視認性も高くスムーズなアプローチ計画が可能。	同左。
保健センターの 利便性	総合庁舎との連携が取りやすい配置計画が可能。	同左。

将来の建替え	庁舎機能を損なう事なく、敷地内での建替えが可能（市民広場側に建設）。	建物配置が東西軸なので敷地内建替えの場合、仮移転等の課題が残る。
市民広場との関連性	総合庁舎正面に配置できるのでイベントや災害時に1階の展示・情報スペース等と一体的に利用するなど、連携が容易である。 比較的整形に配置可能である。	市民広場の位置は総合庁舎正面に来庁者駐車場を配置することから不整形に敷地東側の配置となる。その為、1階の展示・情報スペース等との連携が制限される。

(3) 階数の検討

下記に階数の検討を示します。

階数	3階建	5階建
断面構成	 <p>3階建の断面構成図。最上階（3階）には機械室等（PH階）と議会議事室、委員会室、一般事務部門が配置されている。2階には会議室、大ホール、一般事務部門、執行部門が配置されている。1階には保健センター、窓口部門、厚生部門（食堂、売店等）、展示・情報等部門、待合・市民ロビーが配置されている。基礎は免震ビット。</p>	 <p>5階建の断面構成図。最上階（5階）には機械室等（PH階）と議会議事室、委員会室が配置されている。4階には執行部門、一般事務部門が配置されている。3階には一般事務部門が配置されている。2階には窓口部門、一般事務部門が配置されている。1階には保健センター、窓口部門、展示・情報等部門、待合・市民ロビー、厚生部門（食堂、売店等）が配置されている。基礎は免震ビット。</p>
市民の利便性	窓口部門や展示・情報コーナーと厚生部門を1階に集約できる。	窓口部門や展示・情報コーナーと厚生部門が1階と2階にまたがるので市民の利便性は比較的悪い。
事務効率性	各階の面積が比較的広いので同一部門や関連部門を容易に同一階に集約できる。	同一部門や関連部門の同一階への集約に制限がある。
周辺環境への配慮	併設する保健センターの3階に議場を配置する事で建物高さを抑える事が可能。	議場を最上階に配置するので、周辺施設から突出した高さの建物となる。
工期	約18ヶ月	約20ヶ月

(4) 配置・階数の設定

上記の配置計画と階数の検討より、総合庁舎及び保健センターは以下の設定に基づき計画する事とします。

【配置】

- ・各種機能の機能的配置並びに将来建替え等を見据えて、敷地は東側の民有地を含む形状とします。
- ・市民広場が不整形にならないよう、また将来の建替えに配慮する事とし、建物は南北軸配置とします。

【階数】

- ・市民の利便性（窓口部門1階集約）、周辺景観に配慮した3階建てとします。