

第7章 建設候補地の検討・分析

1. 建設候補地選定の考え方

(1) 候補地選定の基本条件

総合庁舎建設について、位置及び敷地規模等により建設候補地を選定するにあたり、下記事項を基本条件とします。

- ・ 地方自治法に則る。
- ・ 財政負担等に考慮し、公有地を優先的に検討する。
- ・ 原則、非現地の場合（現庁舎敷地以外）は、建築物等が無い一団の土地を優先的に検討する。
- ・ 基本構想に合致する建設場所とする。

[参考] 地方自治法

第四条

1. 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。
2. 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。
3. 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。

2. 建設候補地の抽出

(1) 候補地抽出の流れと各段階における抽出候補地数

候補地抽出の流れは、以下のフロー図のようになります。



① 必要施設規模及び敷地規模

総合庁舎に必要な施設規模及び敷地規模は、第6章で示した通り、以下のようになります。

必要施設規模

庁舎	本庁舎	16,200 m ²	地方債事業費算定基準（総務省）より算出
	その他必要な面積	1,500 m ²	各種基準、他市町村事例を踏まえ算出
保健センター		2,600 m ²	宮古島市健康保健センター（仮称）建設基本計画より
合計		20,300 m ²	

必要敷地規模

総合庁舎に必要な施設規模は、

低層3階建て（保健センターは平屋）の場合 約26,000 m²

中層5階建て（保健センターは平屋）の場合 約22,000 m²

高層8階建て（保健センターは平屋）の場合 約20,000 m²

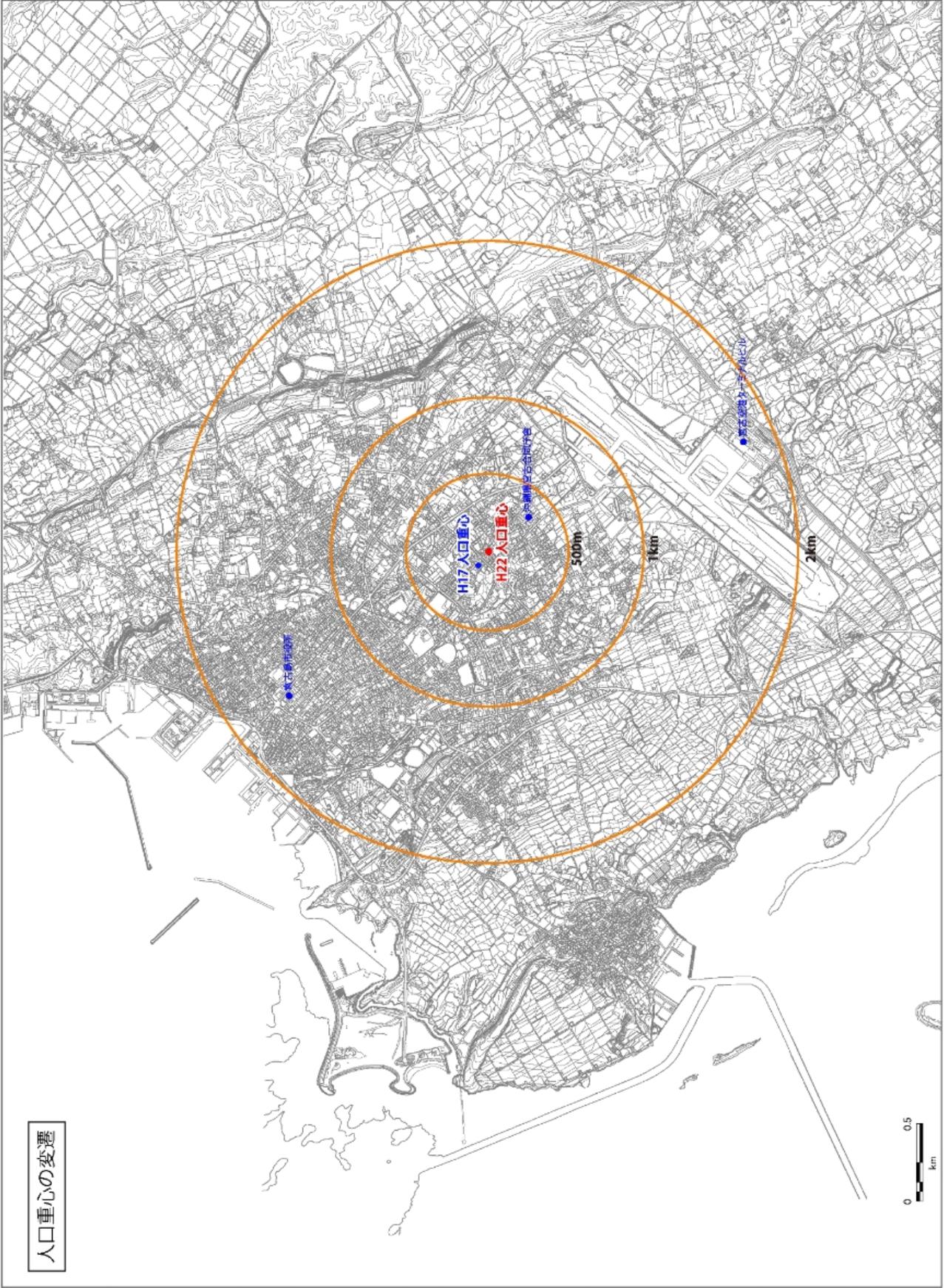
上記より、必要最低限の敷地面積は2.0ha以上とします。

以上より、建設候補地選定にあたって、**2.0ha以上**の、一団の土地を抽出します。

② 人口重心を中心に半径2kmのエリアを設定

総合庁舎は、各地域から市民が利用するため、できるだけ平等な位置に建設する必要があります。そのため、人口分布のバランスが取れる位置として、人口重心※を主に基準として使用します。人口重心点を中心に、主要な公共交通であるバス路線等も考慮に入れ、エリア規模を2kmに設定しました。

※人口重心とは、人口のひとりひとりが同じ重さを持つと仮定して、その地区の人口が全体としてバランスを保つことのできる点をいう。

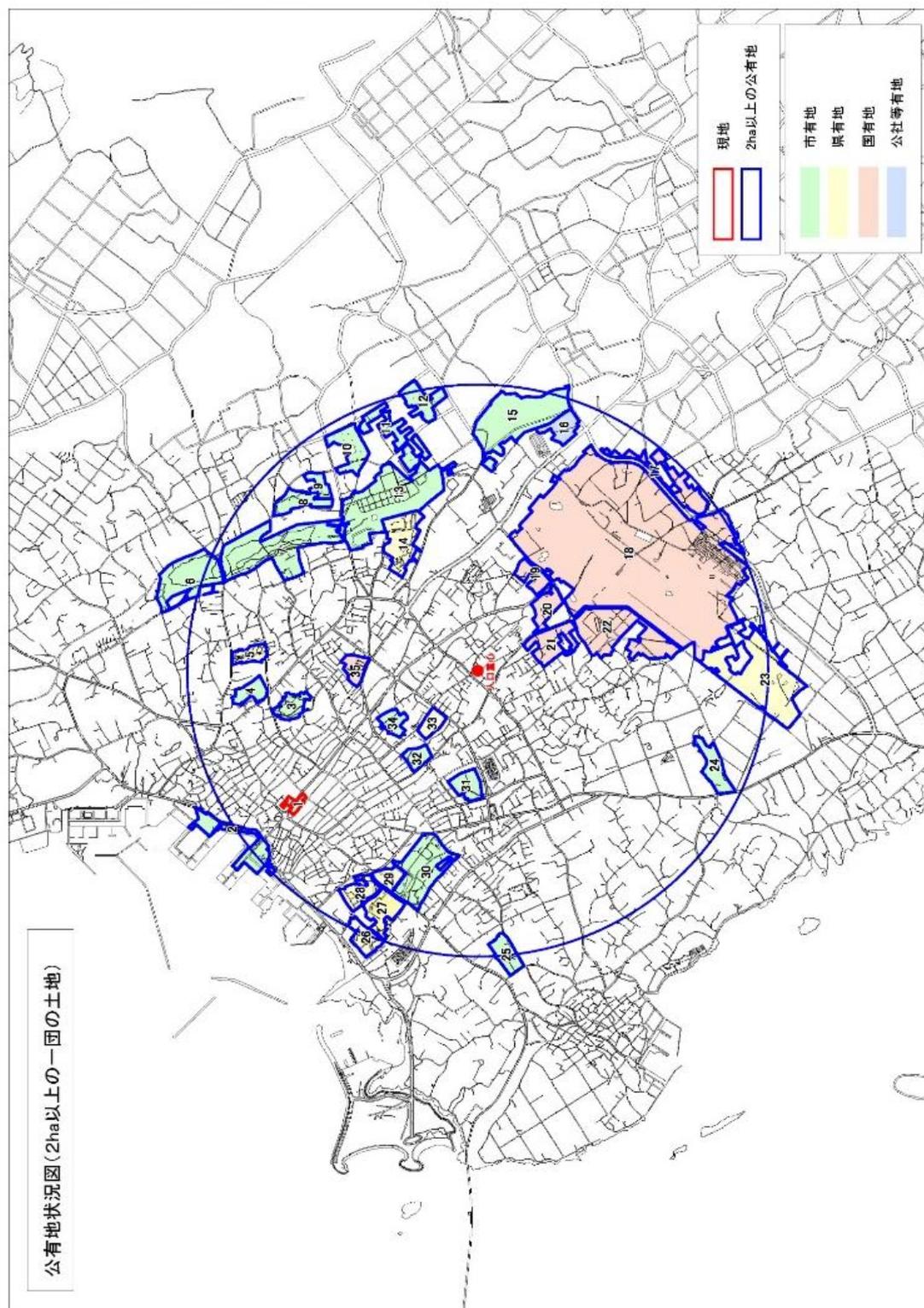


③ エリア内公有地を抽出

宮古都市計画区域都市計画基礎調査のデータを活用し、エリア内の国有地、県有地、市有地等を整理し、必要規模が確保できるまとまった土地（区域）を抽出しました。

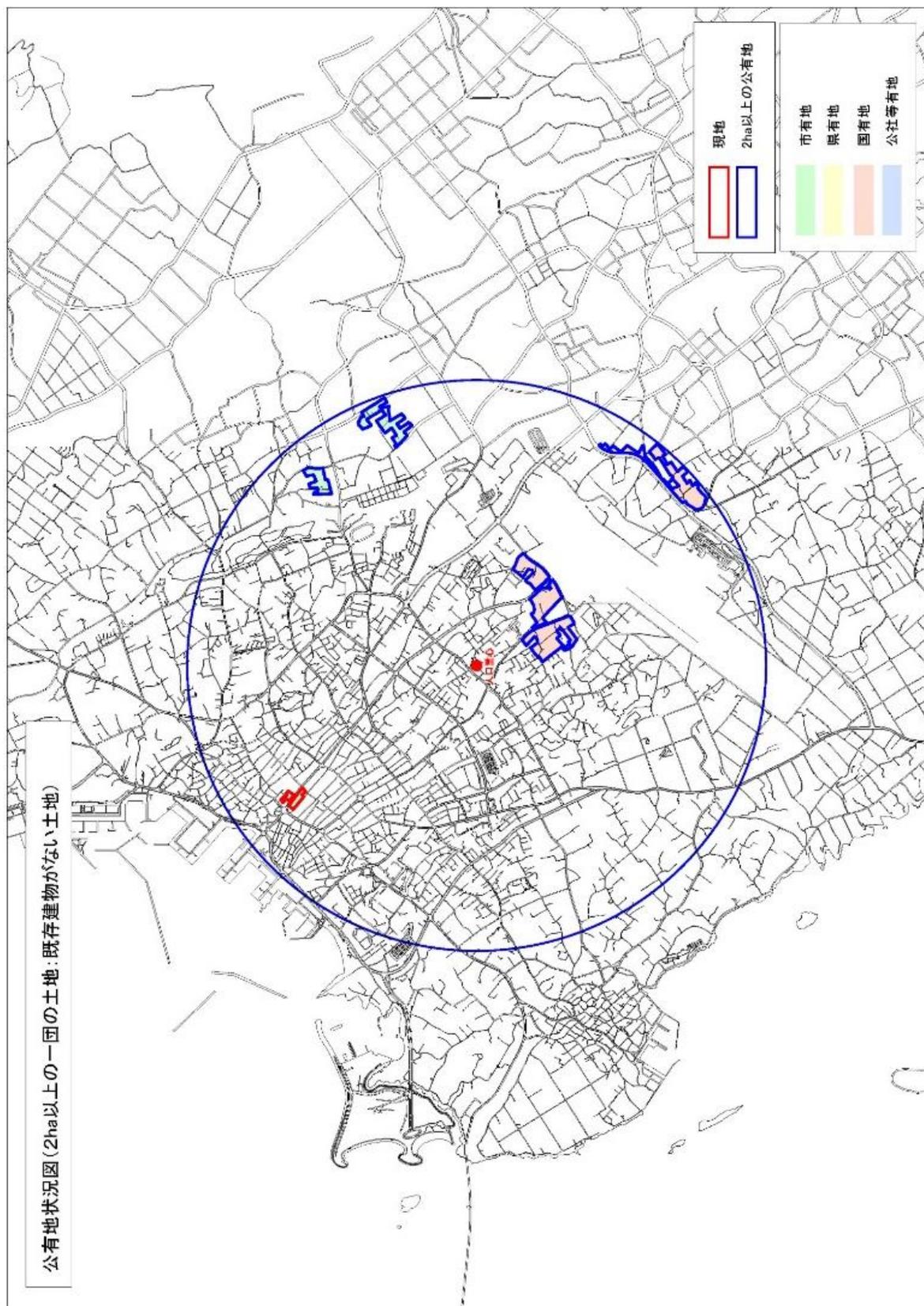
④ 面積要件で絞り込（必要敷地面積が確保できる空地を抽出）

抽出された公有地の中で面積要件（必要敷地規模）を満たす区域を絞り込み、34カ所が抽出されました。



⑤ 既存施設の有無をチェック

候補地中に既存の建築物等がある土地を除外し、6カ所が候補に残りました。



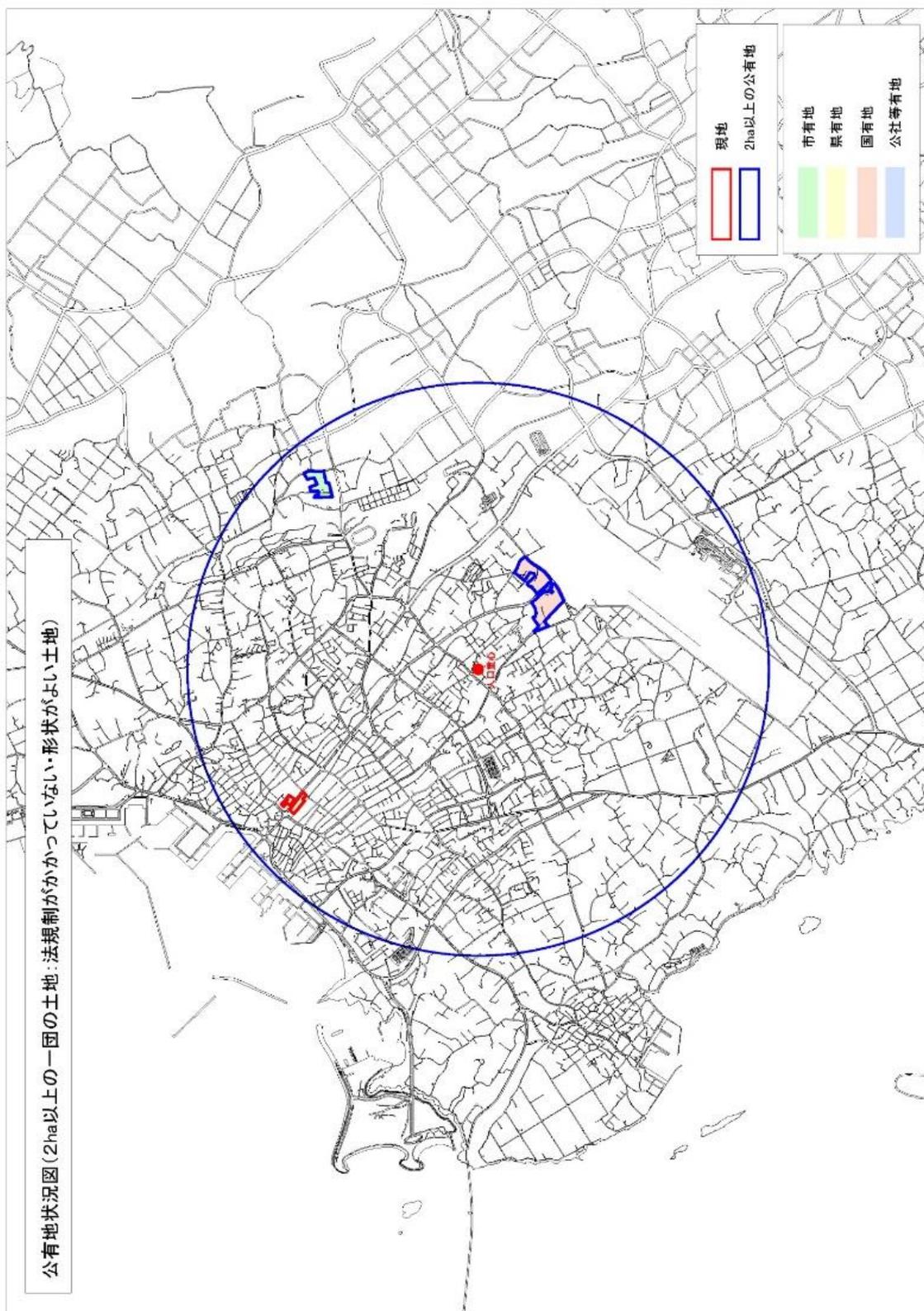
各候補地における既存施設等確認表

※面積は図面上計測による

公有地番号	所有者	面積 (㎡)	面積 (ha)	既存の建物・施設
1	市有地	9,330	0.9	宮古島市役所
2	市有地	63,420	6.3	宮古海上保安部
3	市有地	29,180	2.9	盛加越公園
4	市有地	26,530	2.7	北中学校
5	県有地	23,370	2.3	平良北団地
6	市有地	107,590	10.8	クリーンセンター
7	市有地	189,170	18.9	総合体育館
8	市有地	59,270	5.9	運動公園
9	市有地	20,110	2.0	なし
10	市有地	50,290	5.0	まいふか農園
11	市有地	39,450	3.9	なし
12	市有地	43,610	4.4	ビニールハウス (畑)
13	市有地	242,140	24.2	陸上競技場
14	県有地	77,450	7.7	工業高校
15	市有地	174,210	17.4	墓地
16	公社等有地	34,490	3.4	JA
17	国有地	61,680	6.2	なし
18	国有地	1,279,480	127.9	空港
19	国有地	29,290	2.9	なし
20	国有地	35,290	3.5	なし
21	国有地	55,980	5.6	なし
22	国有地	146,820	14.7	宮古総合実業高校農場
23	県有地	218,040	21.8	滑走路
24	市有地	44,510	4.5	松が原ゴルフクラブ
25	市有地	33,900	3.4	久松小学校
26	県有地	32,480	3.2	平良団地
27	県有地	49,430	4.9	宮古総合実業高校
28	県有地	35,530	3.6	宮古総合実業高校
29	県有地	23,090	2.3	宮古病院
30	市有地	113,630	11.4	市営球場・カマ嶺公園
31	市有地	32,460	3.2	南小学校
32	市有地	21,460	2.1	平良第一小学校
33	県有地	22,150	2.2	宮古高校
34	市有地	23,130	2.3	平良中学校
35	国有地	25,430	2.5	宮古島税務署

⑥ 形状が悪すぎる土地、法規制がある土地を除外

抽出された土地の地形等を確認し、敷地として適正でない土地を除外しました。また、法規制の状況を踏まえ、適正でないと判断される土地を除外しました。



⑦ **現場確認**

現場確認により候補地となり得るか目視調査を行いました。



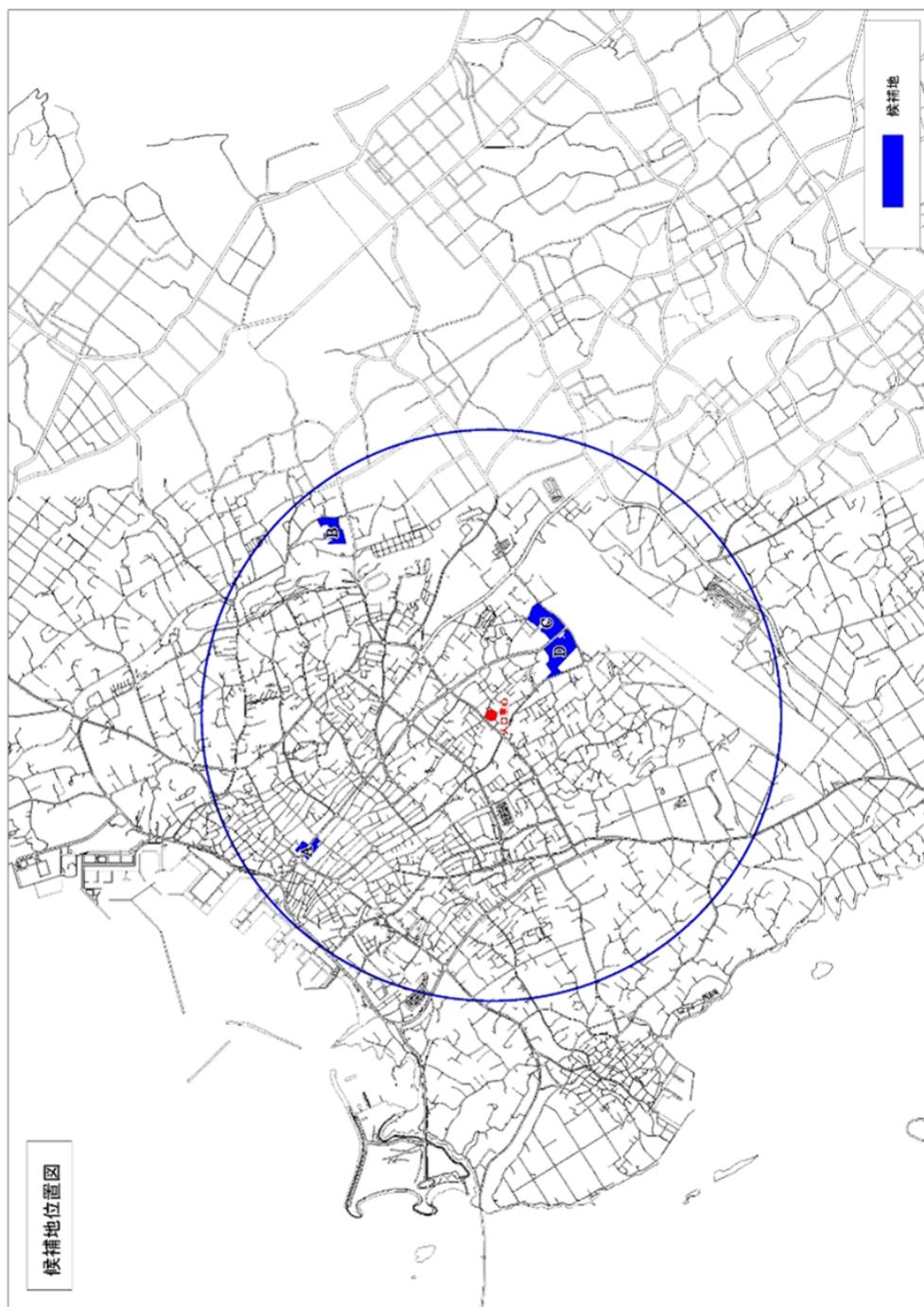
▲第2回 建設委員会における現場確認の様子

⑧ **意見照会**

さらに関係課等に意見照会し、候補地の妥当性を検証しました。

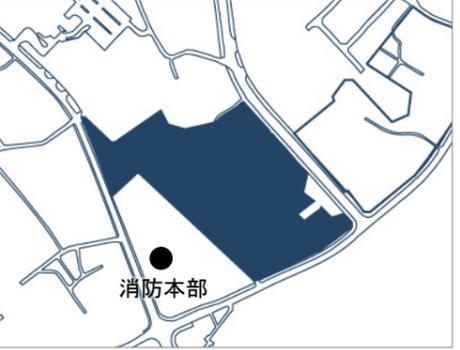
(2) 抽出された候補地の比較検討について

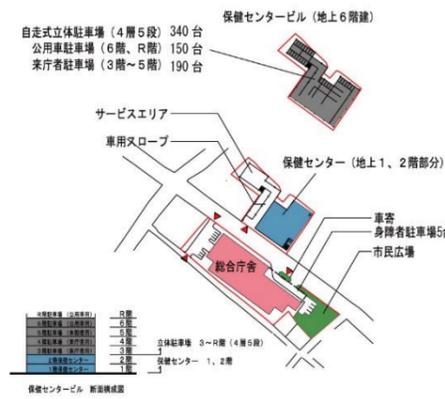
(1) で提示した条件により、現平良庁舎・平良第二庁舎の敷地を含む合計4カ所が最終候補地として挙げられました。各候補地の位置関係は以下の図の通りです。



抽出された各候補地について、「①敷地概要」、「②利便性」、「③安全性・防災性」、「④事業の経済性」、「⑤まちづくり・中心市街地との関係」、「⑥事業の効率性」により比較検討を行いました。

候補地の比較表

		候補地 A	候補地 B	候補地 C	候補地 D
① 敷地概要	敷地形状図	<p>【公有地番号 1】（平良字西里尻間）</p>  <p>標高 約 17m</p>	<p>【公有地番号 9】（平良字西仲宗根前福）</p>  <p>標高 約 26m</p>	<p>【公有地番号 19】（平良字西里西屋原）</p>  <p>標高 約 40m</p>	<p>【公有地番号 20】（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 0.9ha	約 2.0ha	約 2.9ha	約 3.5ha
② 利便性	人口重心からの距離 （直線距離）	約 1.5km	約 1.7km	約 0.7km	約 0.6km
	幹線道路との位置関係	県道 243 号線（高野西里線）に接道	主要幹線道路への接道なし	県道 190 号線（平良新里線）に接道 市道中央縦線に接道	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	<ul style="list-style-type: none"> ・長北山北線 ・新城吉野保良線 ・友利線 ・新里宮国線 ・与那覇嘉手苅線 	バス路線なし	<ul style="list-style-type: none"> ・新里宮国線 	<ul style="list-style-type: none"> ・新里宮国線
	空港からの距離	約 5.4km	約 4.5km	約 3.3km	約 3.3km
	港からの距離	約 750m	約 4.0km	約 3.1km	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"> ・宮古島市役所港湾課・水産課 ・県立宮古病院 ・県営平良団地 ・県立宮古総合実業高等学校 ・北小学校 ・北中学校 ・平良中学校 ・平良第一小学校 	<ul style="list-style-type: none"> ・宮古島市役所みどり推進課 ・宮古島市民球場、多目的前福運動場、多目的屋内運動場 ・宮古島市総合体育館、陸上競技場 ・東小学校 ・県立宮古工業高等学校 	<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） 	<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）

		候補地 A	候補地 B	候補地 C	候補地 D
③ 安全性・防災性	津波浸水想定区域	津波浸水想定区域外 ※浸水区域に近接している	津波浸水想定区域外	津波浸水想定区域外	津波浸水想定区域外
	液状化の危険性	かなり低い (PL=0)	かなり低い (PL=0)	かなり低い (PL=0)	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	未接道	第1次緊急輸送道路に接道	第1次緊急輸送道路に接道
	災害対策本部の設置	災害発生時において、庁舎内に災害対策本部を設置することができると考えられる。			
	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"> ・ 県立宮古病院 ・ 北小学校 ・ 小規模多機能型居宅介護事業所ともの家 ・ 盛加越公園 ・ 県立宮古総合実業高等学校 ・ 北中学校 ・ 平良中学校 ・ 平良第一小学校 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東小学校 ・ 県立宮古工業高等学校 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宮古島警察署 ・ 宮古島市消防署本部 ・ 沖縄県宮古合同庁舎 (旧 宮古支庁) ・ 富名腰公民館 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宮古島警察署 ・ 宮古島市消防署本部 ・ 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
④ 事業の経済性	仮庁舎建設の必要性	あり	なし	なし	なし
	建物配置計画 (想定規模)				
		(庁舎) 地下1階地上8階建 (保健センター) 地上2階建	(庁舎) 地上8階建 (保健センター) 平屋建	(庁舎) 地上5階建 (保健センター) 平屋建	(庁舎) 地上5階建 (保健センター) 平屋建
	駐車場計画	庁舎側敷地内(現平良庁舎側)に来庁者駐車場が設置できない。必要駐車台数を確保するには、保健センター(現平良第二庁舎側)の上階に自走式立体駐車場を建設する必要がある。	来庁者駐車場が分散され、利便性が悪い。また、公用車駐車台数125台不足なので自走式立体駐車場等が必要となる。	来庁者駐車場と公用車駐車場が隣接し、一部がまとまっている為、公用車と来庁者車両の出入り口が重複し交錯するため、混雑が予想される。	来庁者駐車場と公用車駐車場が分けられ、交錯する事なく配置でき、出入り口が分散されるため、比較的計画しやすい。
	アプローチ計画	来庁者駐車場が県道を挟むので横断歩道での信号待ち滞留による時間ロスや頻繁に交通を遮る事による渋滞の発生等、来庁者への負担が大きい。	間口が狭く、市民広場も小さくなる。	来庁者駐車場が広範囲に分散され、来庁者が駐車スペースを捜すのに手間取る等、来庁者への負担が大きい。	市民広場と情報・展示コーナーの連携が可能で、来庁者からの視認性も高い。
	概算費用	(新築の場合) 約114億36百万円 (増築の場合) 約94億16百万円	約79億38百万円	約79億00百万円	約79億96百万円
	用地取得費	約93百万円(国有地分)	なし	約4億91百万円	約5億65百万円

		候補地 A	候補地 B	候補地 C	候補地 D	
⑤ まちづくり・中心市街地との関係	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)】	その他(公共用施設、レクリエーション施設等)	その他(公共用施設、レクリエーション施設等)	農用地	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(原案) (H29.3)】	位置づけ	都市拠点、市街地ゾーン	農地・集落ゾーン	土地利用調整ゾーン	土地利用調整ゾーン
		方針	市街地ゾーンでは、既存の社会資本の蓄積を生かした土地の有効活用を図り、市街地における生活環境や活力の維持・向上に努めます。	無秩序な市街地の抑制と農業の効果的な振興の両立を図るため、無秩序な農地転用の抑制や、新たな農業の担い手の創出などにより、営農環境の維持・向上を図ります。	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。	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	・中心市街地に位置している。 ・中心商店街に隣接している。	・体育館、球場、陸上競技場など市の運動系施設が集積している。	・近年、隣接地の宅地化が進んでいる。 ・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。	・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(原案) (H29.3)】	平良港周辺の旧市街地は、『歴史環境保全ゾーン』と位置づけ、歴史・文化を通じた回遊機会の促進を図ります。	-	-	-	
	景観計画における位置づけ	位置づけ	市街地景観ゾーン 拠点景観・幹線軸景観ゾーン マクラム通り	農地・集落景観ゾーン	農地・集落景観ゾーン	農地・集落景観ゾーン
高さ制限		15m以下。 ただし、道路境界から1m以上壁面後退等をする場合は、壁面後退した距離から1mを差し引いた分だけ、高さ15mに上乗せすることができる。	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。	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。	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。	
⑥ 事業の効率性	土地所有状況	市有地・国有地 (市有地のための敷地では面積が足りず、一部国有地を購入する必要がある)	市有地	国有地	国有地	
	都市基盤整備状況	上水道	整備済み	整備済み	整備済み	整備済み
		下水道	整備済み	計画区域外	計画区域内(未整備)	計画区域内(隣接地まで整備済み)
	土地利用法規制状況	商業地域	用途白地地域	用途白地地域	用途白地地域	
	建物形態規制 (建ぺい率/容積率)	80%/400%	60%/200%	60%/200%	60%/200%	
	航空法による高さ制限 (標点標高より)	45m以下	45m以下	約36m以下	約36m以下	
	文化財指定状況	・住屋遺跡	-	-	-	

3. 最終建設予定地の選定

最終建設予定地は、平成 29 年 6 月 30 日に行われた第 3 回建設委員会にて審査されました。第 3 回建設委員会における各候補地の評価は、以下の通りとなりました。

	評価点数						総合結果
	①敷地概要	②利便性	③安全性・ 防災性	④事業の 経済性	⑤まちづ くり・中心 市街地と の関係	⑥事業の 効率性	
候補地 A (現平良庁舎・ 平良第二庁舎)	105.0	250.0	215.0	130.0	150.0	102.5	952.5
候補地 B (市民球場東側 広場)	165.0	95.0	150.0	135.0	72.5	87.5	705.0
候補地 C (宮古島警察署 東側)	228.0	237.0	257.0	223.0	120.5	108.0	1,173.5
候補地 D (消防本部 隣接地)	315.0	267.0	277.0	283.0	130.5	130.5	1,403.0

※各委員は各候補地について、満点 100 点で採点。委員 16 名の出席により、総合結果の満点は 1,600 点。

以上の評価結果に基づき、以下のように優先順位を定め、平成 29 年 7 月 4 日に、宮古島市長に答申を行いました。

第 1 位	候補地 D (消防本部隣接地)
第 2 位	候補地 C (宮古島警察署東側)
第 3 位	候補地 A (現平良庁舎・平良第二庁舎)
第 4 位	候補地 B (市民球場東側広場)