

(仮称) 新真和志支所複合施設
基本計画

令和 3 年 3 月

那覇市

（仮称）新真和志支所複合施設
基本計画
目 次

はじめに	1
1. 複合施設整備の背景と目的	2
1.1 複合施設整備に至る背景と経緯	2
1.2 現状と課題	3
1.2.1 建設地	3
1.2.2 設置候補施設の現状と課題	5
1.2.3 現状分析	16
1.2.4 地域住民・施設利用者ニーズ	21
1.2.5 複合施設整備に係る課題	22
1.3 上位計画・関連計画の整理	23
1.3.1 第5次那覇市総合計画（平成30年3月）	23
1.3.2 那覇市都市計画マスタープラン（令和2年3月）	24
1.3.3 那覇市立地適正化計画（令和2年1月）	26
1.3.4 那覇市ファシリティマネジメント推進方針—那覇市公共施設等総合管理計画—（平成27年3月）	27
1.3.5 那覇市交通基本計画（平成22年3月策定、平成26年4月一部改定）	28
1.3.6 那覇市総合交通戦略（平成22年3月）	28
1.3.7 那覇市地域公共交通網形成計画（令和2年3月）	30
1.3.8 （仮称）新真和志支所複合施設建設の基本方針（令和2年3月）	33
1.3.9 那覇市民会館の保存可能性等について（答申）（令和元年10月）	35
2. 複合施設整備の基本的な考え方	36
2.1 コンセプト	36
2.2 基本的な考え方	36
3. 施設計画	38
3.1 建設地の状況・法規制等	38
3.2 複合施設の規模	39
3.3 駐車場・駐輪場の規模	40
3.4 配置計画	42

3.5 諸室計画.....	44
3.6 部分復元.....	46
3.6.1 部分復元の考え方.....	46
3.7 設備・構造計画.....	47
3.7.1 設備計画.....	47
3.7.2 構造計画.....	48
3.8 与儀公園の一体整備.....	49
3.8.1 与儀公園の現状.....	49
3.8.2 上位計画における位置づけ.....	50
3.8.3 与儀公園の再整備に関する対応.....	50
4. 事業スキーム.....	51
4.1 事業スキームの検討.....	51
4.1.1 整備における事業手法.....	51
4.2 官民複合施設の検討.....	52
4.2.1 民間施設との分棟・合築.....	52
4.2.2 分棟の場合の事業手法.....	53
4.2.3 合築の場合の事業手法.....	53
5. 概算事業費.....	54
5.1 概算事業費（従来手法）.....	54
5.1.1 建設費.....	54
5.1.2 維持管理費.....	54
6. 事業手法の決定について.....	55
6.1 事業手法について（従来手法と PPP 手法）.....	55
6.2 PPP 手法を採用する場合の留意点.....	55
7. 事業スケジュール及び今後の課題.....	57
7.1 事業スケジュール.....	57
7.2 今後の課題.....	58

はじめに

那覇市（以下「本市」という。）では、「那覇市ファシリティマネジメント推進方針（平成 27 年 3 月策定）」において、次世代に負担をのこさない公共施設の在り方についての基本的な方針の 1 つとして「施設総量の縮減」を掲げ、今後 40 年間で、保有している公共施設の総床面積を 15% から 20% 縮減することを目標としており、老朽化した複数の公共施設の複合化・共有化を推進しています。

このような中、現真和志庁舎及び中央公民館・図書館の建物は、築 50 年以上と老朽化が進んでおり、早急な建替えが求められています。真和志地域は高齢化率が高く、将来的には人口が大きく減少すると推計されており、歯止めをかけることが求められています。さらに、真和志地域では、本市の南北を走るモノレールの恩恵が限定的であり、公共サービスの充足度の向上も求められています。以上のことから、単に老朽化した施設の更新のみならず、建替えを契機とした真和志地域の再生が求められています。

この状況を受けて、本市では、平成 28 年 7 月に「新真和志支所等建設に関する検討委員会」を設置し、審議を重ねてまいりました。また「新真和志支所複合施設に関する真和志地域住民・利用者代表会議」を設置し、地域住民、施設利用者からの意見聴取を行いました。

これらの検討結果をもとに、本市では令和元年度に、施設整備の基本方針を定めた「（仮称）新真和志支所複合施設建設の基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定しました。基本方針では、現真和志支所の入居施設の維持の観点、ファシリティマネジメント推進方針に示される複合化・共用化の観点など 4 つの観点から、新真和志支所複合施設（以下「複合施設」という。）に設置する候補施設を選定するとともに、複合施設の建設位置は現市民会館敷地とするの方針を示しました。またプレサウンディング型市場調査を実施したところ、民間事業者の参入意向を確認することができました。加えて諸条件により左右されることはありますが、民間活力の導入により、本市の財政負担軽減の可能性があることも確認しました。

本基本計画は、これまでの検討の流れを踏まえ、本市が目指すべき複合施設の整備に向けて、コンセプト・基本的な考え方を定めるとともに、求められる役割と機能、規模、配置計画、事業手法等について具体的な検討や整理を行い、施設整備を進める上での根幹となる計画として策定するものです。

本市では、今後、この「（仮称）新真和志支所複合施設基本計画」に基づき、市民の皆様に親しまれ、新たな賑わいが創出される複合施設の整備に向けて事業を進めてまいります。

1. 複合施設整備の背景と目的

1.1 複合施設整備に至る背景と経緯

- ・ 昭和 43 年 12 月 : 真和志支所竣工（支所・水道局・消防出張所・職業訓練所・公設市場による複合施設）
- ・ 昭和 44 年 : 当時の米国政府が、琉米文化会館を建設。本土復帰時に日本政府が買い上げ後本市へ譲渡され、那覇市文化センターとして開館。昭和 50 年 8 月から中央公民館・図書館として活用。
- ・ 平成 23 年 : 老朽化する真和志支所や中央公民館・図書館について、複合施設を建設する可能性についての調査に着手
- ・ 平成 28 年 5 月 : 真和志自治会長連絡協議会より、新真和志支所の那覇市民会館跡地への早期建替えの要請
- ・ 平成 28 年 7 月 : 「新真和志支所等建設に関する検討委員会」設置
- ・ 平成 29 年 6 月 : 「新真和志支所複合施設に関する真和志地域住民・利用者代表会議」設置
- ・ 平成 30 年 3 月 : 「那覇市民会館保存可能性等検討委員会」設置
- ・ 令和元年 10 月 : 那覇市民会館保存可能性等検討委員会から「那覇市民会館の保存可能性等について」答申が出される
- ・ 令和 2 年 3 月 : 市民会館敷地に複合施設を設置すること等を定めた「(仮称)新真和志支所複合施設建設の基本方針」策定
- ・ 令和 2 年 4 月 : 「那覇市真和志複合施設建設委員会」設置
- ・ 令和 2 年 12 月 : 那覇市真和志複合施設建設委員会から答申受理
- ・ 令和 2 年 12 月 : 那覇市真和志複合施設に関するパブリックコメント実施
～令和 3 年 1 月
- ・ 令和 3 年 1 月 : 那覇市真和志複合施設に関する地域説明会・利用者説明会開催
- ・ 令和 3 年 3 月 : 「(仮称)新真和志支所複合施設基本計画」策定

1.2 現状と課題

1.2.1 建設地

複合施設の建設地は、基本方針において比較検討を行った結果、現市民会館敷地に決定しました。

敷地の概要を以下に示します。本敷地は、与儀公園に隣接し、周辺には那覇警察署、那覇市保健所等の行政機能が集積しています。

表 1-1 敷地概要

住所	那覇市寄宮 1 丁目 2 番 1 号
面積	約 8,679.56 m ² （登記簿上）
所有者	沖縄県（市が購入を検討）
接道状況	北側：市道寄宮 10 号 東側：市道寄宮 8 号 南側：県道 222 号線（真地・久茂地線）

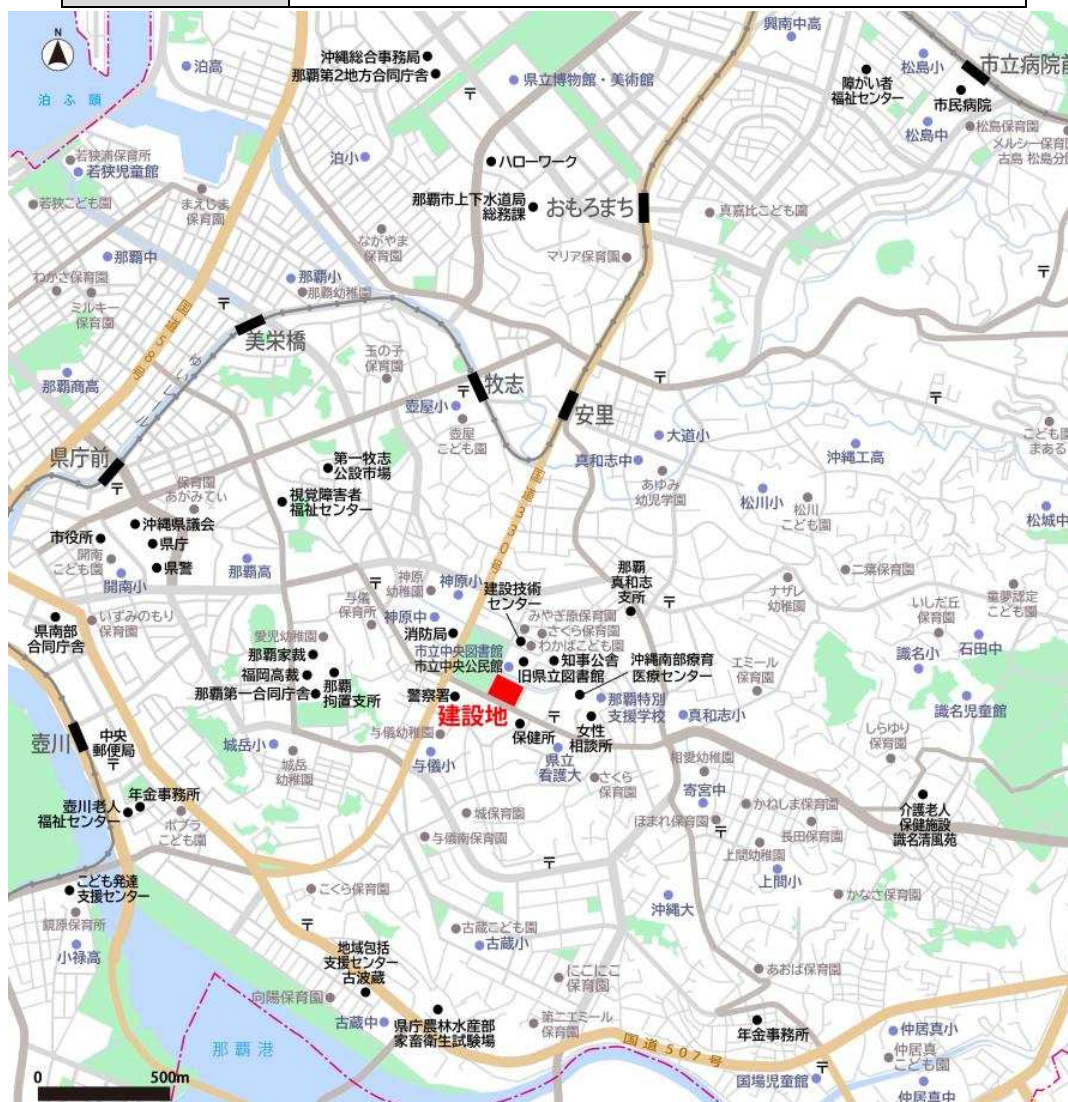


図 1-1 建設地位置図



図 1-2 敷地概要図

1.2.2 設置候補施設の現状と課題

複合施設への設置候補施設は、基本方針において、現真和志支所の入居施設の維持の観点、ファシリティマネジメント推進方針に示される複合化・共用化の観点、真和志地区での一定規模の集会在可能となる機能を確保する観点、近隣の保健所との連携による機能強化の観点といった4つの観点から選定しました。

本基本計画策定にあたり、改めて設置候補施設については見直しを行い、歴史博物館の倉庫、戸籍保存倉庫等については、ファシリティマネジメント推進の観点から、既存の公共施設を活用することとしました。また教育相談課が所管する諸室については、既存の調理室の活用や比較的広い面積での支援が可能となることにより、これまでよりも活動の幅が広がることが期待できることから、「那覇市津波避難ビル」に移転することとしました。

以下に設置候補施設一覧及び各施設の概要を示します。

表 1-2 設置候補施設の現状一覧

No.	施設名称		所 管
1	真和志支所	第一会議室（自治会長会連絡協議会活用）・倉庫	ハイサイ市民課
2		第二会議室（コミュニティ活動活用）・倉庫	ハイサイ市民課
3		真和志支所	ハイサイ市民課
4		真和志自治会長連絡協議会事務室	ハイサイ市民課 (真和志支所)
5	中央公民館		中央公民館
6	中央図書館		中央図書館
7	多目的利用中ホール		中央公民館
8	那覇市こども発達支援センター（旧：那覇市療育センター）		こども教育保育課
9	那覇市障がい者福祉センター		障がい福祉課
10	精神障がい者地域生活支援センター		障がい福祉課
11	教育研究所		教育研究所

※共用部分：廊下、エレベーターホール、エレベーター、階段、トイレ、給湯室、浄化槽、冷凍室、機械室、警備・清掃の待機所、配線配管、共通倉庫等

(1) 真和志庁舎

現真和志庁舎は、昭和 43 年 12 月に当時の支所跡地に水道局総合庁舎として整備されたものです。建物自体の老朽化が進行しており、平成 22 年度には外壁等補修工事、平成 27 年度には長寿命化対策も施しているものの築 51 年（令和元年 12 月末現在）が経過しており、早急な建替えが必要となっています。

真和志支所の主な業務は、転入・転出等の住民異動届、出生・死亡・結婚・婚姻等の戸籍関係の諸届出書の受理、住民票・戸籍の謄抄本等の交付等です。また支所管内の自治会に関する業務も行っており、真和志自治会長連絡協議会 3 役評議員会議、定例会議、自治会が開催する行事に参加しており、特に那覇大綱挽旗頭行列、新年祝賀会は、自治会と行政が一体となって実施しています。

表 1-3 真和志庁舎の現況

施設名称	真和志庁舎
所在地	那覇市寄宮 2-32-1
所管部署	市民文化部ハイサイ市民課、学校教育部教育相談課、市民文化部文化財課
開館年月	昭和 43 年 12 月
延床面積	5,813 m ² （固定資産台帳より）
主要施設	真和志支所、真和志自治会長連絡協議会事務室、会議室、教育相談課事務室、学習支援室ていんぼう、自立支援教室きら星学級、電話相談室、適応指導教室あけもどろ学級、相談室はりゆん、つくし学習室、プレイルーム、障害者支援センターさわやか、ボランティアサロンまわし、各種倉庫
常設駐車場	18 台
休館日	土曜日、日曜日
開館時間	午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分
年間利用者数	■令和元年度実績 証明書（住民票、戸籍等）：50,419 件／年 住民異動届 ： 4,952 件／年 その他の届出 ： 1,665 件／年
概観	 

出典：那覇市 HP

表 1-4 真和志庁舎の概要

施設名	概要
真和志支所	・ 真和志支所管内の令和 2 年 3 月末の人口は 104,821 人で前年度に比べ微減、世帯数は 51,263 世帯と前年度に比べ微増となっている。 ・ 令和元年度の真和志支所での各種証明発行枚数は 50,419 枚、届出件数は 6,617 件から判断すると、真和志支所に対する地域ニーズは高く、市民サービスの維持向上を図る意味からも必要性は高い。
真和志自治会長連絡協議会事務室	・ 真和志地区自治会長連絡協議会の役員による定例会や会議室として利用されている。
戸籍保存倉庫	・ 電子化されていない市内全域の改正原戸籍、除籍等が保存されている。 ・ 戸籍関係は永年保存が必要。
第一会議室 (自治会長会連絡協議会活用)	・ 真和志地区の自治会長会連絡協議会の定例会の開催場所となっている。 ・ 真和志地区の自治会がイベント、懇親会、会議等で多目的に利用されている。
第二会議室 (コミュニティ活動活用)	・ ふれあいデイサービス、健康推進活動、特定検診の受診場所などに利用されている。
教育相談課事務室	・ 不登校対策に関する事業や、子どもの貧困対策等を行う教育相談課職員が配置されている。
学習支援室 ていんぼう	・ 各中学校の不登校及び登校しぶりのある生徒や継続的な教育相談を行っている児童生徒を対象に、一人ひとりにあった教育機会の確保や自立を促すための個別支援を行っている。 ・ 不登校児童生徒のために教育委員会は「教育支援センター」の整備が求められており、学習支援室はこの機能を担っている。
自立支援教室 きら星学級	・ 遊び・非行傾向の不登校及び長期欠席等の不登校で、学校外での指導や相談を必要とする児童生徒に対し、日中の居場所を確保し、必要な支援を行っている。 ・ 学級支援員が学校や社会への適応の促進及び将来の社会的自立・自律に向けた支援（学習、相談、栽培活動、職場体験、創作活動、スポーツ活動等の体験活動）を通じて児童生徒の個別支援に当たっている。
電話相談室	・ 青少年ダイヤル『なは』（TEL：832-7867）で、素行上の問題、不登校、しつけ上の悩み、発達障がいに関する相談等、様々な悩みをもつ児童生徒本人や保護者、小中学校や関係機関からの相談支援を心理士が行っている。
3F 倉庫	・ 教育相談課が使用
3F 会議室	・ 真和志庁舎共用会議室
4F 倉庫	・ 教育相談課の事業を実施する際に使用する用具（スポーツ活動を行う際のボールやラケット等の用具、農作業を行う際の鍬や耕運機などの農機具、ものづくりを行う際の器具・工具など）を保管。
4F 会議室	・ 教育相談課が使用。

施設名	概要
適応指導教室 あけもどろ学級	・ 心理的・情緒的不安定が要因で不登校等の児童生徒を対象とする適応指導教室として設置し、教育相談・集団適応・学習指導を組織的・計画的・継続的に運営している。 ・ 自立心を高め、社会性を身につけ、在籍校への登校復帰を目的とした支援を行うため、特別研究員として学校より学級担任を配置し、学校生活に近い支援（朝の会から学習支援、スポーツ活動、飼育・栽培活動など）を実施している。
相談室はりゆん	・ 心理士及び教育相談員を配置し、不登校や問題行動等の様々な悩みを持つ児童生徒や保護者、又は学校関係者などへの電話相談・来所相談を行う。来所相談の際には、子どもと保護者それぞれに担当が別々に相談を行い、必要に応じて子への心理検査を実施している。
つくし学習室： はりゆん連携施設	・ 相談室はりゆんで実施される小集団活動（スポーツ活動を除く）を行う際の、支援場所として使用している。
プレイルーム： はりゆん連携施設	・ 言語面接にのりにくい子（小学校低学年）や傷つき体験（被虐待児など）を象徴的に表現する児童生徒を対象に、心理士が守られた空間の中で対象児童生徒の行動観察・分析を行い、心理的な見立てに繋げ、本人理解に向けて保護者へのフィードバックや学校への助言を行っている。
障害者就労支援センターさわやか	・ 一般社団法人那覇市身体障害者福祉協会が運営。 ・ 障がい者の就労を促すとともに、地域や社会への参画を促進する仕組みの充実を目指し、「那覇市障害者就労支援センター事業」として、本市が委託している。
ボランティアサロン 真和志	・ 那覇市社会福祉協議会が運営。 ・ 社会福祉協議会に登録するボランティア団体等に貸出を行っている。
各種倉庫 （まちなみ整備課 倉庫、埋蔵文化財 G 倉庫、歴史博物館 書庫）	・ 現真和志支所のまちなみ整備課倉庫、埋蔵文化財 G 倉庫、歴史博物館書庫として使用されている。 ・ まちなみ整備課の倉庫は、資料保管庫として使用しており、約 300 個の保存箱と大判図面を収納。 ・ 埋蔵文化財 G の倉庫は、販売用の発行物を保管。 ・ 歴史博物館の書庫は、市の歴史を記録保存するために歴史的価値のある文書を収集。

(2) 中央図書館・中央公民館

中央図書館及び中央公民館の建物は、昭和 44 年 7 月に米国民政府によって建設された「那覇琉米文化会館」として建設された建物です。那覇琉米文化会館は、昭和 47 年 5 月、沖縄が日本に復帰すると同時に日本政府に譲渡され、その後、本市に譲渡されました。本市では企画部所管の「那覇市文化センター」として活用されましたが、昭和 50 年 8 月、教育委員会に移管されると同時に、建物の 1 階が「那覇市立中央図書館」等、2 階が「那覇市中央公民館」となり、現在に至っています。築 50 年（令和元年 12 月末現在）と老朽化が進んでおり、早急な建替えが求められています。

中央図書館は図書、記録その他必要な資料を収集、整理、保存し、市民の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的として運営されています。

中央公民館は、市民が生涯を通じて、心身ともに健康で明るく豊かな生活を送ることができるよう、中核的な生涯学習施設として、地域住民の学習ニーズや地域課題に応えるとともに、地域のコミュニティづくりの拠点となっています。多くの講座、サークルが活発に活動しており、稼働率が高い状況です。

表 1-5 中央図書館・中央公民館の現況

施設名称	中央図書館	中央公民館
所在地	那覇市寄宮 1 丁目 2 番 15 号 1 階	那覇市寄宮 1 丁目 2 番 15 号 2 階
所管部署	生涯学習部	
開館年月	昭和 50 年 8 月（昭和 44 年竣工）	
延床面積	1,078.29 m ² （固定資産台帳より）	672 m ² （固定資産台帳より）
常設駐車場	2 台	7 台
休館日	・ 毎週月曜日 ・ 館内整理日（毎月第 3 水曜日）※夏休み期間中の 8 月はのぞく ・ 国民の祝日※文化の日はのぞく ・ 慰霊の日（6 月 23 日） ・ 特別整理期間（年間 15 日以内） ・ 年末年始（12 月 28 日から 1 月 4 日）	・ 国民の祝日 ・ 慰霊の日（6 月 23 日） ・ 年末年始（12 月 29 日～翌年 1 月 3 日） ・ その他教育長が特に必要と認めた日
開館時間	火曜～金曜：午前 9 時 30 から午後 7 時 土日：午前 9 時 30 分から午後 6 時	平日・休日：午前 9 時～午後 10 時
年間利用者数	約 7 万 5 千 5 百人	約 1 万 7 千人
概観	 正面入り口  企画本コーナー	 ホール  会議室

出典：那覇市 HP

(3) 多目的中ホール（現市民会館）

市民会館の中ホールについては、休館前には、真和志地区の新年祝賀会のほか、フォークダンスや講話等、幅広い地域活動の催し物が開催されていました。

今後においても、真和志地区での一定規模の集会が可能となる機能を確保する観点から、現市民会館の中ホールと同等の機能の導入が求められています。

表 1-6 中ホール（那覇市民会館の現況）

施設名称	中ホール（那覇市民会館）（休館中）
所在地	那覇市寄宮 1 丁目 2 番 1 号
所管部署	市民文化部文化振興課
開館年月	昭和 45 年 11 月
延床面積	ホール 470 m ² 、舞台 131.5 m ²
常設駐車場	中ホール用として 24 台分
休館日	毎週火曜日 12 月 29 日～翌年 1 月 3 日
開館時間	9 時～22 時
年間利用者数	平成 27 年度中ホール実績（延べ人数）：29,962 名
概観	 

出典：那覇市 HP、那覇市民会館資料

(4) 那覇市こども発達支援センター

那覇市こども発達支援センターは、障がい児の早期療育事業の促進や発達に援助を必要とする子どもと保護者への支援を目的に、「那覇市療育センター」として昭和 58 年 4 月に開所しました。近年、「障がいのある児童」及び「発達の気になる児童」が増加傾向にあり、相談件数も増加していることから、平成 31 年 4 月に那覇市療育センターを「那覇市こども発達支援センター」として改組強化を図りました。

表 1-7 那覇市こども発達支援センターの現況

施設名称	那覇市こども発達支援センター（旧：那覇市療育センター）
所在地	那覇市鏡原町 10 番 40 号
所管部署	こどもみらい部 こども教育保育課
開館年月	昭和 57 年 5 月 7 日
延床面積	685.27 m ² （固定資産台帳より）
主要施設	事務室、通園部職員室、調理室、指導訓練室、資料室、医務室、静養室、遊戯室、相談室、倉庫 等
常設駐車場	35 台
休館日	土曜日・日曜日 年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日） 国民の休日 慰霊の日（6 月 23 日）
開館時間	平日 8 時 30 分～17 時 15 分
年間利用者数	親子約 4 千組
概観	 

出典：那覇市 HP

(5) 那覇市障がい者福祉センター

那覇市障がい者福祉センターは昭和 58 年 4 月に開館し、在宅の障がい者の方々の生活自立訓練、リハビリ訓練の場、生きがいつくり、ふれあいの場として活用されています。

建物の老朽化により、電気設備不具合、トイレ排水管腐食による詰まり、水漏れ・ガス漏れ等が発生している状況です。

表 1-8 那覇市障がい者福祉センターの現況

施設名称	那覇市障がい者福祉センター
所在地	那覇市古島 2 丁目 14-4
所管部署	福祉部 障がい福祉課
運営者	那覇市身体障害者福祉協会（指定管理）
開館年月	昭和 58 年 4 月 11 日
延床面積	595.97 m ² （固定資産台帳より）
主要施設	事務所、図書室、相談室、静養室、機能訓練室、作業室、社会適応訓練室、入浴室 等
常設駐車場	6 台
休館日	土曜日・日曜日 年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日） 国民の休日 慰霊の日（6 月 23 日）
開館時間	平日 9 時～17 時
年間利用者数	平成 30 年度実績（延べ人数）：4,949 人
概観	

出典：那覇市 HP

(6) 精神障がい者地域生活支援センター

精神障がい者地域生活支援センターは、障害者総合支援法に基づく地域活動支援センターⅠ型事業（創作的活動及び生産活動の機会の提供、社会との交流促進、医療・福祉及び地域社会基盤との連携調整、地域住民ボランティア育成、障がいに対する理解促進を図る普及啓発）、相談支援事業を行っています。

平成 30 年 10 月の豪雨により、1・2 階ともに浸水し、約 3 週間の休館を余儀なくされました。屋根や壁、ドアのみの簡易な修繕が行われましたが、それ以降も台風や大雨の際に少量の雨漏りを確認しており、吸水シートやバケツ等で対応している状況です。

表 1-9 精神障がい者地域生活支援センターの現況

施設名称	精神障がい者地域生活支援センター
所在地	那覇市長田 1-24-27 第 2 長田メディカルビル
所管部署	福祉部 障がい福祉課
運営者	公益社団法人 沖縄県精神保健福祉会連合会（指定管理）
開館年月	平成 25 年 11 月（平成 15 年 1 月より古波蔵ふれあい館で事業開始。当館の開館に伴い移転）
延床面積	320.34 m ² （民間施設を賃借）
主要施設	相談室（専用）、静養室（男女別室専用）、調理室、地域交流活動室兼訓練室、トイレ・シャワー室、事務室
常設駐車場	8 台
休館日	憩いの場：年中無休 相談支援：土曜日・日曜日・祝日
開館時間	憩いの場：9 時～19 時 相談支援：平日 9 時 30 分～17 時
年間利用者数	■平成 30 年度実績（延べ人数） 生活支援事業 5,428 人 生活相談 1,506 人 その他 102 人
概観	

出典：那覇市 HP、公益社団法人沖縄県精神保健福祉会連合会 HP

(7) 教育研究所

教育研究所では、標準学力調査の実施など教育に関する調査・研究、教育関係職員の資質・力量を高めるための研修・講座の開催、教職員の教育研究のための図書資料の提供、小中学校における学校用PC等の導入及び保守点検を行う等の情報教育の支援を行っています。

現在は、大道小学校空き教室に仮移転中であるため、研究所のスペースが不足しており、松城中学校の空き教室に書籍等を保管しています。

表 1-10 教育研究所の現況

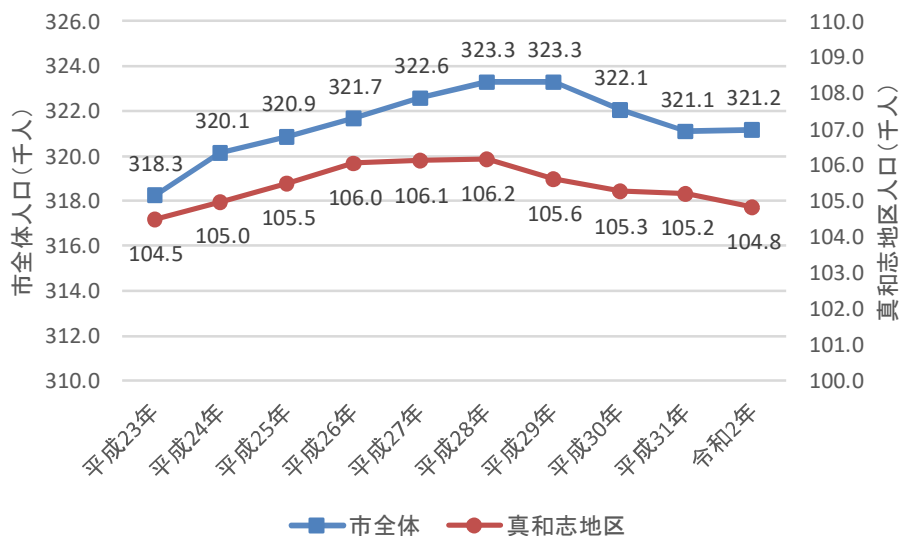
施設名称	教育研究所	
所在地	沖縄県那覇市字大道 146-1 那覇市立大道小学校 B 棟 2 階	
所管部署	学校教育部 教育研究所	
延床面積	426 m ² (固定資産台帳より)	
主要施設	事務室、会議室・応接室、図書室・研究員室、執務室・PC 保管室	
常設駐車場	なし	
休館日	土曜日・日曜日 年末年始 (12 月 29 日～1 月 3 日) 国民の休日 慰霊の日 (6 月 23 日)	
開館時間	平日 午前 8 時半～午後 5 時 15 分	
年間利用者数	約 5 百人	
概観		

出典：那覇市 HP、那覇市立教育研究所 HP

1.2.3 現状分析

(1) 人口・世帯数の推移

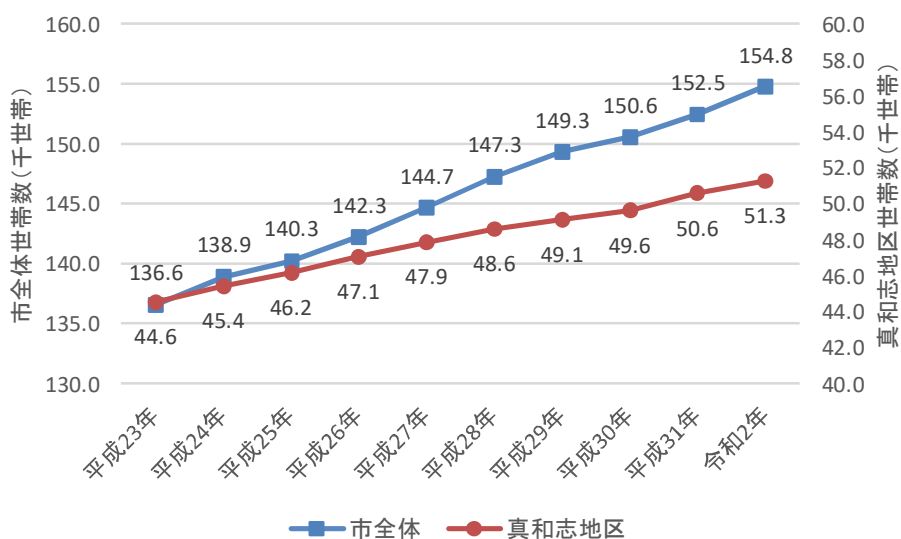
本市の人口は平成 29 年にかけて増加し、その後やや減少しています。また真和志地区の人口についても、同様の傾向となっています。一方、世帯数は、市全体、真和志地区ともに増加傾向にあります。



※各年 3 月時点の住民基本台帳人口

出典：那覇市毎月人口動態表

図 1-3 人口の推移



※各年 3 月時点の住民基本台帳世帯数

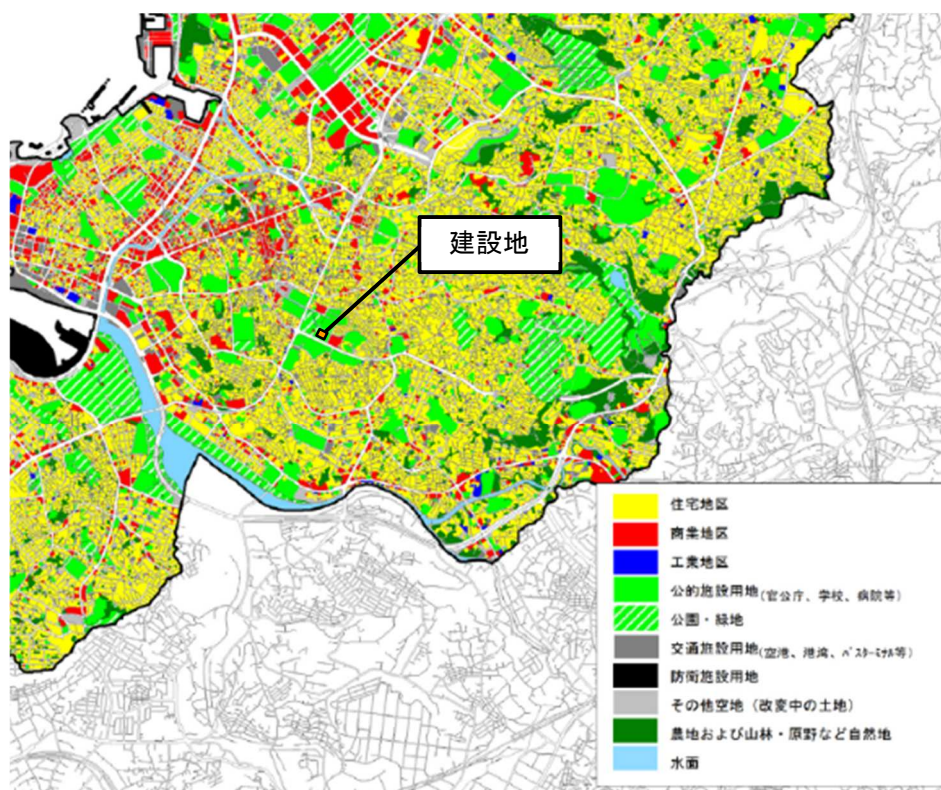
出典：那覇市毎月人口動態表

図 1-4 世帯数の推移

(2) 土地利用

真和志地区は主に住宅地区で構成されていますが、建設地周辺は公的施設用地が多く、警察署、消防署、保健所、小学校、大学などが集積しています（図 1-5）。

建設地周辺は、与儀公園北側にスーパーマーケットが立地していますが、商業施設が少ないエリアとなっています。



「都市計画基礎調査（平成 29 年度）」より作成

出典：都市計画マスタープラン

図 1-5 土地利用現況



図 1-6 民間施設立地状況

(3) 周辺の交通の状況

国土交通省「全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査」による、建設地南側の県道 222 号線（真地・久茂地線）の交通量（与儀十字路から寄宮十字路区間）を以下に示します。昼間 12 時間自動車類交通量、24 時間自動車類交通量ともに、平成 27 年度調査時の交通量は平成 22 年度調査時より増加しています。混雑度も上昇が見られますが、交通容量を超えてはならず、円滑な走行が可能な状況です。

表 1-11 交通量（与儀十字路から寄宮十字路区間）

		平成 22 年度（台）	平成 27 年度（台）
昼間 12 時間自動車類交通量 （上下合計）	小型車	14,433	16,318
	大型車	553	985
	合計	14,986	17,303
24 時間自動車類交通量 （上下合計）	小型車	20,085	22,001
	大型車	746	1185
	合計	20,831	23,186
混雑度※		0.64	0.90

※混雑度：交通調査基本区間の交通容量に対する交通量の比。

$$\text{混雑度} = \frac{\text{交通量（台／12h）}}{\text{交通容量（台／1 h）}}$$

出典：国土交通省「全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査」

建設地西側には与儀十字路、赤十字病院の 2 か所のバス停があり、複数のバス路線が走っています。公共交通機関を使用して真和志地区の各所から比較的訪れやすい立地となっています（図 1-7）。

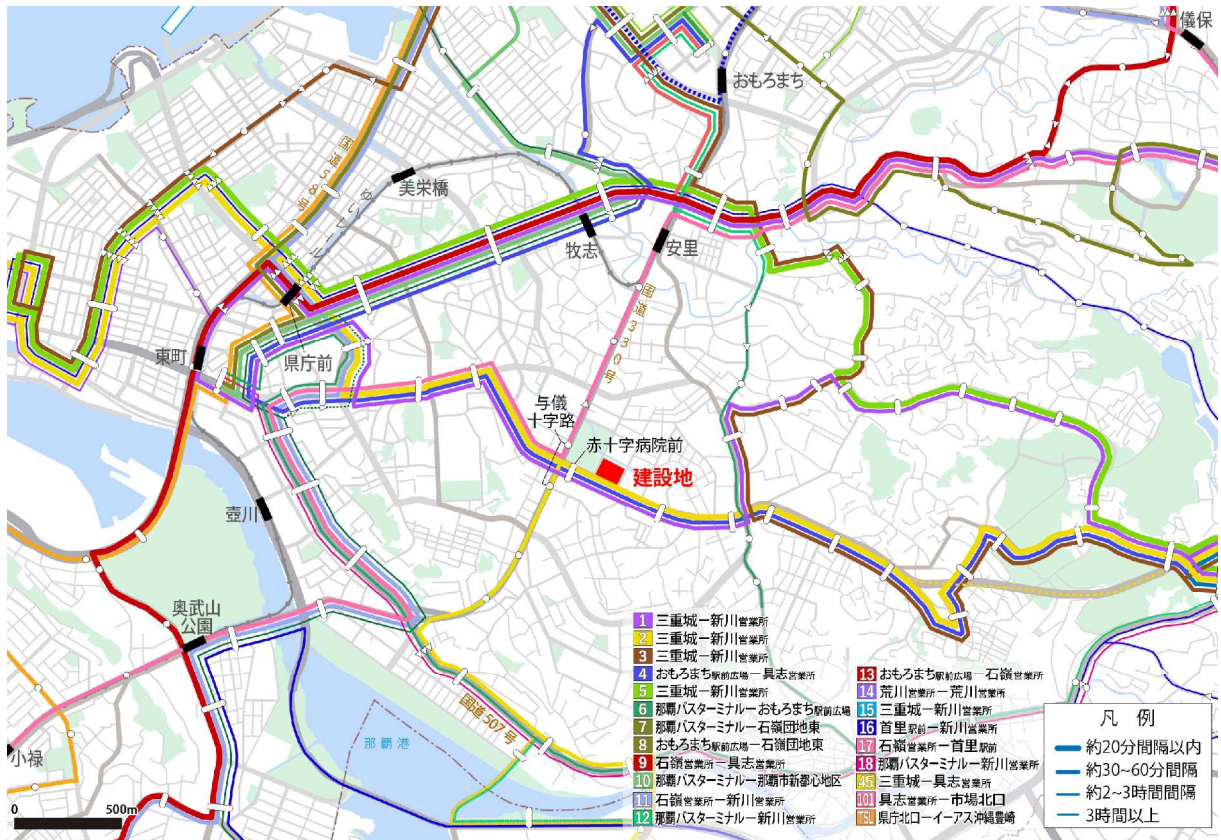


図 1-7 周辺のバス路線の状況

1.2.4 地域住民・施設利用者ニーズ

複合施設の建設検討にあたって、「新真和志支所複合施設に関する真和志地域住民・利用者代表会議（以下「代表者会議」という。）」を設置し、地域住民、施設利用者の意見等の聴取を行いました。

(1) 代表者会議の経緯

以下のとおり、代表者会議を開催しました。

- ・ 平成 29 年 7 月 第 1 回代表者会議開催
- ・ 平成 29 年 11 月 第 2 回代表者会議開催
- ・ 平成 30 年 4 月 第 3 回代表者会議開催
- ・ 平成 30 年 11 月 第 4 回代表者会議開催
- ・ 令和元年 11 月 第 5 回代表者会議開催

(2) 主な意見

代表者会議においては、主に以下の意見が挙げられました。

- ・ 複合施設の設置場所は現市民会館跡地を希望する。
- ・ 現市民会館を現状のまま残さなくても良いと考えている。
- ・ 現市民会館の中ホール機能と同程度の設置を要望する。
- ・ 与儀公園に広場などの再整備を希望する。
- ・ 市が設置候補施設としている施設については尊重・賛成する。
- ・ 早急に建て替えに着手することを要望する。

1.2.5 複合施設整備に係る課題

(1) 複合施設の設置施設

支所機能、自治会等コミュニティ機能、中央公民館・図書館、こども発達支援センター、障がい者福祉センター、精神障がい者地域生活支援センター、教育研究所、中ホールを設置候補施設としています。

しかし、複合化・共用化を進めるなど、ファシリティマネジメント推進方針の観点を踏まえた規模とすることが必要です。

(2) 駐車場台数

本市では、交通基本計画（2010年3月策定）において「車中心のまち」から「人中心のまち」へ移行することを目指していることから、複合施設についても適正な駐車台数を設定することが必要です。

(3) 那覇市民会館保存可能性等検討委員会からの答申への対応

那覇市民会館保存可能性等検討委員会からの答申では、部分復元を基本とし、現在ある利活用等が可能な部位及び材料等を可能な限り活用する旨、述べられています。あわせて「主要部分復元検討部分の範囲、ボリューム感及びプロポーション等については、新たに建設される施設設計内容を考慮し再検討を行うこと」と付されています。そのため、同答申を踏まえ、具体的な部分復元の範囲を検討することが必要です。

(4) 官民連携による施設整備・管理方法

設置候補施設である支所や公民館・図書館などには、国庫補助等を充当することが難しいため、一般財源や起債の活用が前提となります。また新型コロナウイルス感染症対策に財源を重点配分する必要が発生している状況にあります。このような中、複合化により生じる余剰地の売却や複合施設整備にPPP/PFI手法の導入の可能性を探るなど、市の財政負担軽減に資する事業スキームを検討することが必要です。

(5) 与儀公園との一体整備

与儀公園との一体整備については、当該複合施設の機能向上や真和志地域のにぎわい創出の観点から意義があるものと考えられます。そのため、当該複合施設と歩調を合わせた整備について検討することが必要です。

1.3 上位計画・関連計画の整理

本基本計画は、「第 5 次那覇市総合計画」をはじめとする本市の上位計画に基づくとともに、関連する各種計画との整合を図ります。

1.3.1 第 5 次那覇市総合計画（平成 30 年 3 月）

総合計画は、将来におけるあるべき姿及び進むべき方向性についての基本的な指針であり、基本構想、基本計画及び実施計画の 3 つで構成される市の最上位計画です。本市では、平成 30 年度から 10 年間のまちづくりの指針となる「第 5 次那覇市総合計画」を平成 30 年 3 月に策定しました。

基本構想

■まちづくりの将来像

なはで暮らし、働き、育てよう！
笑顔広がる元気なまち NAHA
～みんなでつなごう市民力～

■まちづくりの姿勢

- ・ 協働の絆
- ・ 平和の絆
- ・ 共生の絆
- ・ 活力の絆
- ・ 共鳴の絆

■めざすまちの姿

- ・ 多様なつながりで共に助け合い、認め合う安全安心に暮らせるまち NAHA
- ・ 互いの幸せを地域と福祉で支え合い誰もが輝くまち NAHA
- ・ 次世代の未来を拓き、豊かな学びと文化が薫る誇りあるまち NAHA
- ・ ヒト・モノ・コトが集い、育ち、ひろがる万国津梁のまち NAHA
- ・ 自然環境と都市機能が調和した住みつつけたいまち NAHA

1.3.2 那覇市都市計画マスタープラン（令和2年3月）

「那覇市都市計画マスタープラン」は、「那覇市総合計画」の将来像の実現に向け、主にハード面からのアプローチによるまちづくりの目標や方向性を示すもので、市民や事業者などの多様な主体とまちづくりの目標を共有するための計画です。

「地域まちづくり方針」の中で、「真和志地域」については、以下のように記されています。

(5) 真和志地域 まちづくり方針

■地域の将来像

公共交通の利便性の向上や新しい公共交通システムの導入を推進するとともに、歩行者・自転車の利用環境の整備を進めます。識名公園や漫湖公園などの貴重な緑や水辺、花木など、自然環境の保全と活用により、憩いとうるおいの空間形成を図ります。また、識名園の歴史を核とした歴史・文化遺産を活かしたまちづくりを進めます。新しい公共交通と連携した身近な生活サービス施設が集積・充実する地域拠点の形成を図り、魅力的な沿道の土地利用を推進することにより、中心拠点から連続する快適で緑豊かな住宅地の形成を進めます。

※一部アンダーラインを追記



■暮らしと交流の方針

・公園・広場・緑・水辺

緑やレクリエーションなどの拠点となる漫湖公園、与儀公園、識名公園などは、柔軟な管理・運営により、市民により一層親しまれる公園を目指します。（省略）また、公園のリニューアル時には、地域の特性や自然環境にあった魅力ある公園整備を進めます。

・交流スポット

（省略）

既存の公民館・図書館の活用により、まちづくりなどのコミュニティ活動を促進するとともに、小中学校などの公共施設は、コミュニティの拠点として積極的に開放を進めます。また、施設のリニューアルなどの際には、利用しやすい機能配置や施設整備を図ります。

真和志支所の建替えにあたっては、既存の公共施設を集約し、多様な機能を複合化した地域のコミュニティの拠点となる施設整備を図ります。

※一部アンダーラインを追記



暮らしと交流方針図

1.3.3 那覇市立地適正化計画（令和２年１月）

立地適正化計画は都市再生特別措置法に基づき、人口減少および少子高齢化への対応として、居住機能や都市機能の誘導、それと連携した公共交通の充実等を図り、生活利便施設にアクセスしやすいまちを目指すための計画です。本市においては、小さな市域を活かしつつ、公共交通を軸としたまちづくりを進め、利便性の高い都市的な生活環境の更なる向上を図るとともに、県都としての求心力と魅力を兼ね備えた、活力のある都市環境の形成を図るため、令和２年１月に「那覇市立地適正化計画」を策定しました。

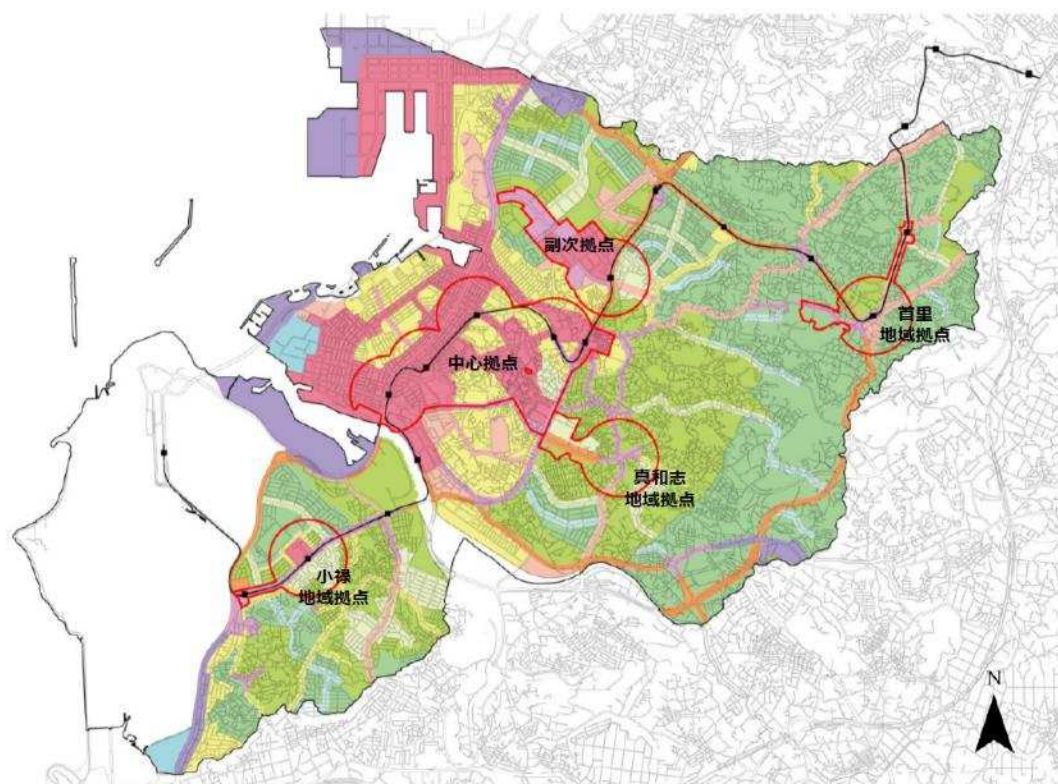
建設地は以下の「拠点区域」（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号に定める「都市機能誘導区域」）に設定されています。

1. 誘導区域の設定

◆ 拠点区域

拠点		設定区域
中心拠点		中心市街地（中心市街地活性化計画）の区域、旭橋駅～牧志駅間の各駅から 400m の区域
副次拠点		おもろまち駅から 400m の区域、那覇中環状線周辺の区域
地域拠点	小 禄	小禄駅から 400m の区域、県道 221 号線周辺（小禄駅～赤嶺駅）の区域
	首 里	首里駅から 400m の区域、鳥堀石嶺線周辺（首里駅～石嶺駅）、龍潭通り周辺（首里駅～沖縄県立芸術大学）の区域
	真和志	寄宮交差点から 400m の区域、真地久茂地線周辺（与儀交差点東側の区域）

◆ 拠点区域図



1.3.4 那覇市ファシリティマネジメント推進方針—那覇市公共施設等総合管理計画—（平成 27 年 3 月）

本市が保有する公共施設を経営的・戦略的な視点で、より一層の効率化を図り、有効活用していくため、「施設総量の縮減」「長寿命化推進」「維持管理費の適正化と歳入の確保」を 3 本柱とした「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」を平成 27 年 3 月に策定しました。

また、推進方針の方針 1「施設総量（総床面積）の縮減」の「（1）新規整備の制限」と「（2）複合化・共用化の推進」に取り組むため、「ファシリティマネジメント行動計画—施設総量の縮減編—」を平成 27 年 7 月に策定しました。

ファシリティマネジメント推進方針は以下のとおり記されています。

那覇市ファシリティマネジメント推進方針—那覇市公共施設等総合管理計画—	
方針 1	施設総量（延床面積）の縮減 （省略） 後年度の財政負担の軽減、平準化を図るためには、市有建物については、持続可能な保有量とすることが必要となることから、 <u>施設更新の際には、市有建物全体としての床面積を縮小することを原則とし、現段階では、今後 40 年間で総床面積を 15%～20%縮減することを目指す。</u> （省略）
方針 2	長寿命化の推進 （省略） <u>予防保全措置を講ずることにより、施設の長寿命化を推進し、長期的な視点で建物に係る経費を縮減するとともに、建替時期が集中しないよう分散させることで、財政負担の平準化をしていくことが可能となる。</u> （省略）
方針 3	維持管理費の適正化と歳入の確保 （省略） また <u>遊休施設・土地等について積極的に売却を行うだけでなく、その他の施設・土地についても、余剰スペース等がある場合には民間への貸付や使用許可により新たな歳入確保を目指すこととする。</u> その他、使用料については、施設を維持・更新するために必要なコストに対する利用者（受益者）の負担という観点を踏まえ、料金の見直しを図るなど歳入確保に努めるものとする。
※一部アンダーラインを追記	

1.3.5 那覇市交通基本計画（平成 22 年 3 月策定、平成 26 年 4 月一部改定）

本市は、沖縄県の政治・経済・文化の中心都市であり、交通においては、空港および港湾を擁し、沖縄本島の幹線道路網および公共交通網の要衝となっています。そのため、周辺市町村からの交通が集中しているのと同時に、自家用車に頼り過ぎた車社会の現状から、渋滞や公共交通の衰退、環境問題など、様々な問題を抱えています。

「那覇市交通基本計画」は、様々な交通問題を改善するとともに、本市がめざすまちづくりの実現に向け、交通からまちづくりを支えていくことを目的に策定しました。

真和志地域の道路・交通形成方針については、以下のとおり記されています。

地区別道路・交通形成方針
真和志地域 ・ 地域を走る広域幹線道路を骨格とした地区内の主要道路の再編整備 ・ 国道 329 号の快適な道路づくり ・ 生活道路における安全で快適な歩行者空間の確保

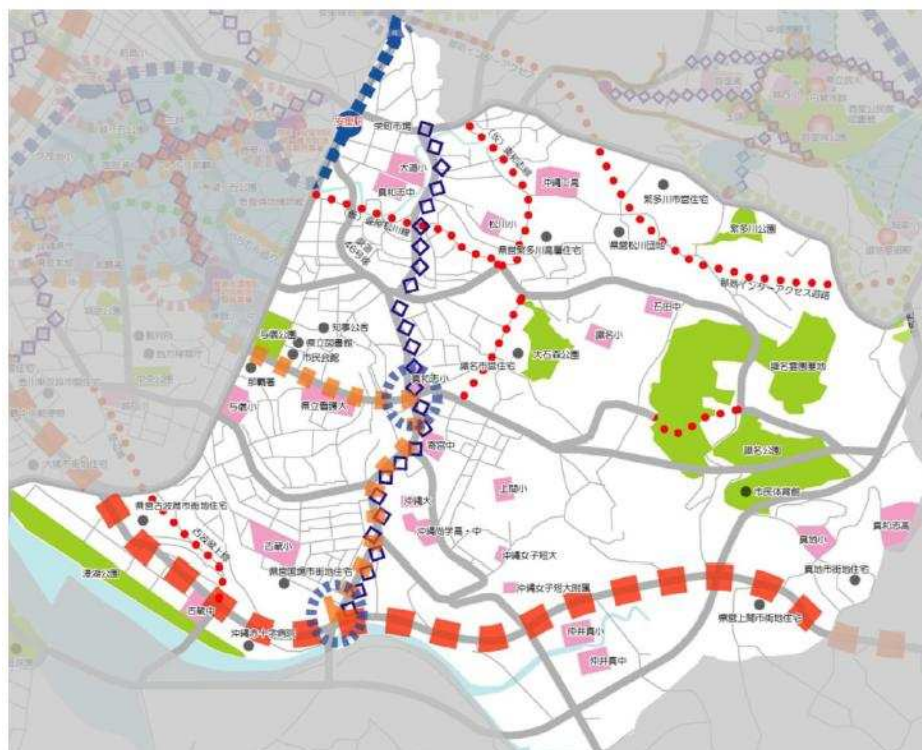
1.3.6 那覇市総合交通戦略（平成 22 年 3 月）

総合交通戦略は、交通基本計画で掲げた施策を着実に実施していくため、効率的かつ効果的に施策を推進するための具体的な施策パッケージや、地域ごとの施策、スケジュール、目標値、役割分担、推進体制等を盛り込み、関係機関の総力による取り組みを示したものです。

真和志地域については、以下のとおり記されています。

5) 真和志地域	
《地域の将来像（那覇市都市計画マスタープランより）》 「木漏れ日にやさしさ感じる我したまち」 身近な生活環境の改善や周辺部の計画的な市街地化の誘導と併せて、自然、地形を活かした特色あるまちづくりを進めることにより、都心に近い便利で快適な住宅地の形成を図る。	
① まち及び交通に関する特徴	
地域の特性	市の東部に位置し、多くの県営・市営住宅等の集合住宅があり、市民会館や図書館等の文化施設、大学等の教育機関が集積している。また、識名園や識名霊園等も立地している。 地形は、国場川流域は平地となっているが、他の地域は殆どが起伏にとんだ丘陵台地となっている。 地域の西側は、戦後、基盤未整備のままで市街化が進行した密集住宅地が形成され、地域全体として都市基盤の整備が遅れている。
交通の特性	国道 330 号・329 号、環状 2 号線の幹線道路が地域を囲んでいるが、慢性的な交通渋滞となっており、那覇インターアクセス道路や真地久茂地線などの幹線道路の整備が求められている。

	大学等の教育機関が集積していることから、通学目的の交通が多い。 都市基盤の整備の遅れから狭隘道路が多く、その道路がバス路線となっている箇所も存在し、安全に配慮した道路の整備が求められている。 路線バスについては、数系統の市内・市外線バスが走行しているものの、狭隘道路が多いことから、バス路線が少なく運行頻度も低いことから、公共交通の不便地域と言える。 中心市街地へ向かう通勤・私事交通が多いが、公共交通でのアクセスが不便な地域である。
戦略の方針	基幹的公共交通の導入を核とした公共交通・歩行者・自転車利用環境を整備するとともに、公共交通不便地域の利用環境を改善する。 広域幹線道路の整備による地区内の道路空間の再配分を行う。 地域内幹線道路や補助幹線道路の整備を促進し、生活道路における安全で快適な歩行者空間を確保する。 (キーワード：モデル性の高い基幹的公共交通整備、幹線道路・補助幹線道路整備、交通結節点を核とした公共交通・歩行者・自転車利用環境整備)



【凡例】	
地域高規格道路・主要幹線道路・幹線道路	生活道路
構想・計画道路（補助幹線以上）	モノレール
新たな公共交通システム	モデル性の高い基幹的公共交通
交通結節点（ライド&ライド型）	地域の顔となる道路

真和志地域 主な施策展開図

1.3.7 那覇市地域公共交通網形成計画（令和２年３月）

那覇市地域公共交通網形成計画は、本市の地域公共交通の現状・問題点、課題の整理を踏まえて、交通、まちづくり、観光や福祉など本市全体を見渡した面的な公共交通ネットワークを一体的に形づくり、維持させることを目的に、地域全体の公共交通の在り方、住民・交通事業者・行政の役割を定めた計画であり、「那覇市交通基本計画」「那覇市総合交通戦略」を上位計画とします。

本市の主要な交通軸については、以下のとおり記されています。

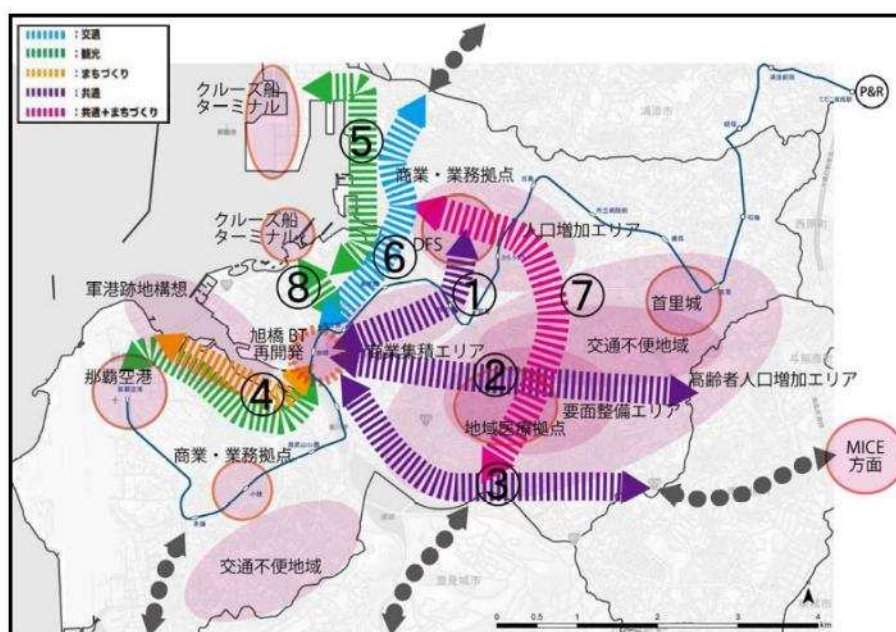
3-1. 那覇市の主要な交通軸

（省略）那覇市における主要な交通軸を交通、観光、まちづくりの視点を踏まえ設定した。ここで、「主要な交通軸」とは、一定規模の容量、サービス水準で運行する公共交通システムが必要と考えられる交通軸を意味し、ネットワークの階層性においては、階層２に相当する公共交通システムの導入が想定される交通軸である。（省略）

（６）主要な交通軸のまとめ

前述までの検討を踏まえ、設定した主要な交通軸を以下に整理する。

	軸の名称	交通	観光	まちづくり
①	国際通り観光軸		●	●
②	真和志地区連携軸	●		●
③	南風原方面連携軸	●	●	
④	那覇空港方面アクセス軸		●	●
⑤	新港ふ頭クルーズ船ターミナルアクセス観光軸		●	
⑥	広域連携南北軸	●		
⑦	南北環状軸	●		●
⑧	松山通りクルーズ船ターミナルアクセス観光軸		●	



また、真和志地区の現状や課題について、以下の通り記されています。

3-3. 目指すべき将来公共交通ネットワーク

(1) 将来公共交通ネットワークの検証

①東西方向軸の強化の必要性

真和志地区連携軸（軸②）の整備優先度は高く、交通、まちづくり、観光等の観点から、中心市街地と真和志地区を結ぶ東西方向の軸について公共交通ネットワークの強化と沿線のまちづくりの推進の両輪による強化の必要性及び緊急性が高まっている。

現在も路線バスの運行が多く、広域的な交通とあわせて一定の需要が期待されること、また、まちづくりに資する交通システムが望まれることを踏まえ、モノレールを補完するLRTなどの基幹的公共交通の整備を基本とする。なお、東西方向の交通軸は広域的な交通軸との関係性を踏まえた検討が必要である。

■真和志地区における現状・課題等

視点	現状・課題等
交通	- 路線バスの運行本数が多い - 公共交通分担率は北部・東北部と比べると低い - 真和志地区の交通不便地域の解消 - 与那原・南風原等市外から都心部に流入する広域的な交通との連携の必要性（通勤交通の自家用車からの転換による渋滞改善等）
まちづくり	- 人口集中地区 - 高齢化が進展する地区 - 密集市街地対策 - 立地適正化計画における地域拠点の位置づけ →他の拠点は全てモノレール沿線であるが、真和志地域拠点は路線バスのみ。モノレール沿線での効果発現にみる、基幹的な公共交通の整備によるまちづくり上の効果創出の必要性
観光	識名園（ユネスコ世界遺産（琉球王国のグスク及び関連遺産群）として登録）

●中心市街地と真和志地区を結ぶ東西の軸に、LRTなどの基幹的公共交通の導入を図る。

※交通基本計画においては、基幹的な公共交通として、国道329号線における「新たな公共交通システム」と市域内流動を担う「モデル性の高い基幹的公共交通」の2つを位置づけていた。中心市街地と真和志地区を結ぶ東西方向の軸については、これら2つの交通システムをそれぞれ導入することは現実的ではないことから、まちづくりの観点から連携軸②を選定することとし、交通結節点の整備等の施策とあわせ実現を図るとともに、近隣自治体における広域的な交通ネットワーク整備の考え方との連携を図ることを基本的な考え方とする。

※また、これ以降、交通基本計画における「モデル性の高い基幹的公共交通」を新たに表現する場合には、「LRTなどの基幹的公共交通」と表現を改める。

※一部アンダーラインを追記

1.3.8 （仮称）新真和志支所複合施設建設の基本方針（令和２年３月）

新真和志支所複合施設の建設に向け、庁内組織での審議や「新真和志支所複合施設に関する真和志地域住民・利用者代表会議」からの意見聴取を重ね、令和２年３月に複合施設建設に向けた取り組みの基本的な方向を取りまとめた「（仮称）新真和志支所複合施設建設の基本方針」を令和２年３月に策定しました。複合施設建設の基本方針は以下のとおりです。

複合施設建設の基本方針

（１）施設の複合化について

那覇市ファシリティマネジメント推進方針や行動計画で求められている複合化・共用化の推進を図るため、老朽化した複数の公的施設を合築し、それら機能を有した複合施設として建設するものとします。

（２）複合施設の設置候補施設について

複合施設への設置候補施設としては、老朽化した真和志庁舎の移転となることから現真和志支所の入居施設の維持の観点、ファシリティマネジメント推進方針に示される複合化・共用化の観点、真和志地区での一定規模の集会が可能となる機能を確保する観点、近隣の保健所との連携による機能強化の観点といった４つの観点から選定しました。（省略）

（３）複合施設の規模について

（省略）本複合施設建設においても、ファシリティマネジメント推進の観点から、施設床面積の縮減を行うものとし、複合施設の規模は **7,000 ㎡**程度を目途とします。

（４）複合施設の建設位置について

複合施設の建設位置については、現真和志庁舎敷地、旧県立図書館用地、現市民会館敷地の３ヵ所について、「まちづくり・賑わい寄与等」、「土地」、「住民・市民利用」の観点から比較検討を行った結果、現市民会館敷地が最適であるとします。

（５）現市民会館敷地の継続使用について

複合施設の建設位置として最適とされた現市民会館敷地は県有地であり、市は当該敷地を市民会館敷地として賃借しています。そのため当該敷地に複合施設を建設するにあたっては、県の了解が必要となることから、土地所有者である県と継続使用に向けて調整を行うものとします。

（６）駐車場について

駐車場については、本市の交通基本計画の考え方（クルマに頼り過ぎない暮らしの推進）の観点を踏まえ、必要最小限度の整備を前提とします。

（７）概算事業費について

直近の公共施設の建築単価を参考に複合施設の概算事業費を試算すると、少なくとも 36 億円を見込みます。

（８）財源調達手法について

（省略）財政負担の軽減を図るためには、補助制度の活用可能性を探るほか、地方債（公共施設等適正管理推進事業債など）の活用、複合化により生じる余剰地の売却等、PPP/PFI 手法の活用など様々な財源調達手法を検討していくこととします。

(9) 今後の建設工程について

今後の建築工程は、以下のように想定し、令和2年度以降、速やかに着手することとします。(スケジュール表省略)

(10) 答申への対応について

(省略) そのため複合施設の建設にあたっては、回答申を踏まえ、具体的な部分復元の範囲は、今後、検討していくこととします。

(11) その他

代表者会議においては、現市民会館中ホールと同程度のホール設置の要望や与儀公園の一体整備、十分な駐車台数の確保、早急な建て替え着手等を求める様々な意見がありました。これら要望・意見に対しては、その内容を尊重しつつも、どこまで複合施設建設に反映させるかについては、今後、幅広い視点で検討していきます。

※一部アンダーラインを追記

1.3.9 那覇市民会館の保存可能性等について（答申）（令和元年 10 月）

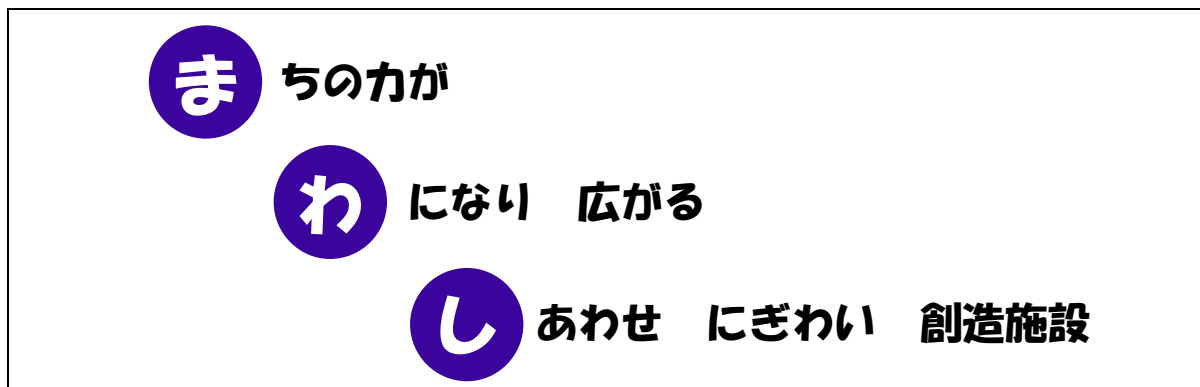
本市においては、那覇市民会館の保存可能性等に関する必要な事項について調査審議するため、「那覇市民会館保存可能性等検討委員会」を設置し、委員会としての意見を取りまとめました。

8. 保存・活用等の方向性に関する総合評価
（省略） 以上を踏まえ、本委員会においては、<u>(C) 部分復元を基本</u>とし、現在ある利活用等が可能な部位及び材料等を可能な限り活用し、加えて、建物が持つ歴史的・文化的価値を文書等で保存をする <u>(D) 記録保存を取り入れる複合的な建物の保存・活用等</u> というものが総合的に最も優れていると判断するものである。 ※一部アンダーラインを追記
9. 保存・活用等に当たっての留意すべき事項
【躯体等状況把握に関する追加調査】 本委員会においては、審議における理念、基本的事項、前提条件及び保存・活用等の方向性に基づき、建物の保存可能性等について検討を行ってきたが、那覇市民会館の劣化状況に関する調査・確認については、現場の目視調査及び耐震診断における調査データに基づく審議にとどまっており、用途変更等に係る法制度の検証及び部材や材料等の安全性の確認に係る調査を行うに至っていない。今後、本答申内容を踏まえ新たな設計を行うにあたり、那覇市民会館の有する様々な価値を継承することを目的とし、躯体部位及び材料等の再利用を検討する際には、それらの安全性を把握するため新たな調査が必要となる。 【記録保存に関する要望】 新たに建設される施設内においては、那覇市民会館の資料や情報が誰でも気軽に閲覧できる展示場所等を設置することを要望する。 【法制度関係の詳細検討】 現在的那覇市民会館は、現行法の制度に照らして、「既存不適格」の状態である。このため、現行法に適合した建築物として再生させていくことが必要となる。 【設計案の提案について】 ○設計案の提案については、様々な手法を検討し、募集する。 ○設計案は沖縄県内の設計者のみでなく県外設計者の協力を含め広く募る。 ○設計案については、改修等工事費に係る金額の上限を定め、費用対効果 の検証を十分に検討することを条件に加える。
注意事項
※復元を行うにあたっては、(C)部分復元を基本とする。 ※安全に使用できる部位及び材料については、状態を考慮し再利用の検討を行うこと。 ※主要部分復元検討部分の範囲、ボリューム感及びプロポーシヨン等については、新たに建設される施設設計内容を考慮し再検討を行うこと。

2. 複合施設整備の基本的な考え方

2.1 コンセプト

複合施設は、単なる既存施設の複合化、施設総量の縮減にとどまらず、各種機能の複合化により新しい価値を創造する場所としての役割を果たします。あらゆる世代に開かれ、真和志地区の住民をはじめとする那覇市民が気軽に訪れ、活動することで、街や施設利用者が持つ力を引き出し、その力が周囲に波及することで、市民の幸せや街の賑わいを創り出す施設となることを期待して、複合施設のコンセプトを以下のとおり設定します。



2.2 基本的な考え方

本市の上位計画、コンセプトに基づき、複合施設整備の基本的な考え方を以下のとおり設定します。また、これらの考え方が体现されるよう、幅広い視点から確認していきます。

(1) 複合化によるメリットを生かす効率的で柔軟な施設

- ・ 複合施設は機能性を重視したレイアウトとし、利便性が高い施設とします。
- ・ 各施設の共用空間を有効に活用し、延床面積の合理化を図ります。

(2) あらゆる世代の居場所として、地域コミュニティを育む施設

- ・ 様々な市民活動の拠点として、地域に開かれ、地域コミュニティを育む施設とします。
- ・ 誰もが安心して落ち着いた時間を過ごし、自分の居場所と感じられる「第3の場所（サードプレイス¹⁾）」となる施設とします。

(3) 真和志地区のまちづくりにおける交流と賑わいを生み出す施設

- ・ 様々な機能を有する複合施設としての特徴を生かし、市民活動や多様な主体の交流を促進し、市民に親しみやすく、賑わいを生み出す施設とします。
- ・ 隣接する与儀公園とも連携することが可能な施設とします。
- ・ 緑化を推進し、真和志地域にふさわしい緑豊かな景観形成に寄与する施設とします。

¹ 自宅（ファーストプレイス）や職場・学校（セカンドプレイス）ではない、心地のよい第三の居場所のこと。

(4) 歴史的・建築的価値に配慮し地域の愛着を共創する施設

- 市民会館の歴史的・建築的価値に配慮します。
- 真和志地区の歴史や風土を踏まえ、地域の人々に親しまれ、愛着が持てる施設とします。

(5) 安全・安心ですべての利用者にやさしい施設

- 子どもから高齢者まで、また障がいの有無に関わらず、誰もが訪れやすく利用しやすいユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した施設とします。
- 真和志地区を中心とした市民の安全・安心を守り、快適な都市空間の創造に寄与する施設とします。
- 地域防災計画で求められる地区連絡所として、地域の防災拠点としての機能が果たされるような施設とします。
- 備蓄倉庫を備えるなど、台風時の避難所等として、真和志地域の防災にも配慮した施設とします。

(6) これからの時代にふさわしい持続可能な施設

- 省エネルギー技術・創エネルギー技術の導入などにより、環境負荷低減に取り組みます。
- 民間事業者の資金・ノウハウの活用も含め、効率的かつ効果的な施設整備・運営を行うとともに、市財政負担額の軽減を図ります。
- 長期的な視点による修繕・改修費等の縮減を図ります。

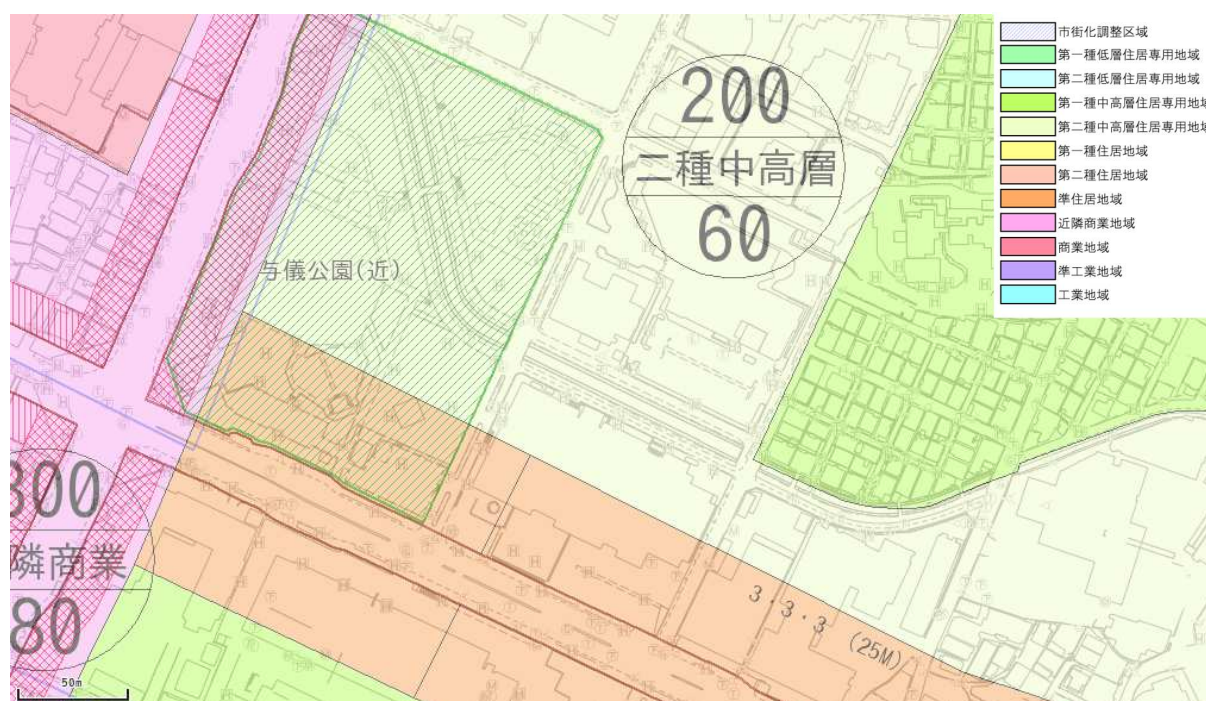
3. 施設計画

3.1 建設地の状況・法規制等

建設地は、北側が第二種中高層住居専用地域、南側が準住居地域に指定されています。法規制について表 3-1 に示します。

表 3-1 建設地の状況・法規制

用途地域	準住居地域、第二種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	高さ：H=4m 日影時間：5、3 時間
地区計画	指定なし
防火地区	指定なし
その他	敷地内を南北方向に縦断する公共下水道が敷設されており、事業の実施に当たり移設等が必要である。



出典：なは MAP（都市計画）

図 3-1 建設地周辺の用途地域

3.2 複合施設の規模

複合施設に設置する各施設の規模については、ファシリティマネジメント推進の観点から、一定程度、現面積より縮減し、以下の規模とします。

表 3-2 各施設の規模

設置施設	施設内容	想定する規模
真和志支所	真和志支所、真和志自治会長連絡協議会事務室等	342 m ²
中央公民館	会議室、学習室、調理室 等	331 m ²
多目的利用中ホール	ホール、舞台、倉庫 等	650 m ²
中央図書館	図書室、書庫 等	950 m ²
那覇市こども発達支援センター	事務室、調理室、指導訓練室、静養室、遊戯室、相談室、カルテ倉庫 等	444 m ²
那覇市障がい者福祉センター	事務室、相談室、静養室、機能訓練室、作業室、社会適応訓練室、入浴室 等	437 m ²
精神障がい者地域生活支援センター	事務室、相談室、静養室、地域交流活動室兼訓練室 等	200 m ²
教育研究所	事務室、応接室、研究員室、執務室 等	200 m ²
多目的保管倉庫	自治会、中央公民館、中央図書館、こども発達支援センター、防災用備蓄倉庫 等	80 m ²
共用部	真和志村及び市時代の歴代首長の写真、市民会館の記録保存展示スペース、旗頭展示スペース、通路、階段、エレベーター、トイレ、ホワイエ 等	1,366 m ²
計		5,000 m ²

3.3 駐車場・駐輪場の規模

規模設定に当たり、各施設へのヒアリングや既往研究を踏まえ、複合施設の必要駐車台数を算定します。なお、官民の複合施設とする場合、民間施設の必要台数については導入する民間機能や規模に応じて民間事業者にて算出を行う必要があることから、本検討では公共施設の必要台数を算出するものとします。

(1) 算出する上での前提となる考え方

必要な駐車台数の算出に当たり、以下の考え方を前提とします。

- ① 上位計画・関連計画において、車に頼りすぎない社会を目指すこととされている
- ② 建設地は公共交通網（バス）が比較的充実しており、公共交通機関（バス）での来訪が可能であるが、真和志地域内には公共交通の不便な地域もある
- ③ 複合施設となることから、ピーク時間の異なる施設同士の相互利用が可能

(2) 各施設の希望、既往研究による必要台数の推計を踏まえた駐車台数

各施設の既存駐車台数や要望台数、上記既往研究及び既存施設の利用実態を踏まえた必要台数の推計、市内類似施設の駐車台数の現状等から、必要駐車台数を以下のように設定します。

なお、施設ごとに利用者数のピークの曜日や時間が異なることから、複合化のメリットを生かして施設間の相互利用による効率化を図るため、公共施設全体の共用駐車場として整備することを前提とします。

また、市が車に頼りすぎない社会を目指していること、中長期的な財政負担の軽減のため、公用車はより積極的にカーシェアリングを導入するなどの検討により、専用の公用車台数を縮減することを目指します。

真和志地域ではモノレールの恩恵が限定的であり、公共交通の不便な地域があることから、一定程度の駐車台数を確保することとします。

表 3-3 必要駐車台数

	自動車		
	来訪者	公用	計
必要駐車台数	62	14	76

(3) 車いす使用者用駐車場

上記の駐車台数を踏まえると、沖縄県福祉のまちづくり条例により、2区画以上の車いす使用者用駐車施設が必要になります。障がい者が利用する施設を含むことから、送迎用のマイクロバスの駐車スペース及び送迎用の車寄せを設置するとともに、条例による基準値以上の車いす使用者用駐車場を整備するものとします。

(4) 駐車場の運用方法

複合施設の駐車場を利用する市民に駐車場を快適かつスムーズに利用していただくため、また駐車場の効率的な運営及び利便性の向上を図り交通渋滞の解消に努めるため、「本庁舎駐車場運営適正化の実施計画」を参考とし、駐車場の有料化を前提とします。

ただし、民間施設との複合施設となるため、駐車場共有化なども含めて設置される民間施設と調整し、具体的な運用方法を検討するものとします。

(5) 各施設の駐輪（自転車・自動二輪）台数

各施設の既存駐輪台数や要望台数、市内類似施設の駐輪台数の現状等から、必要駐輪台数を以下のように設定します。

また、多様な移動手段の利用環境向上・充実を図るため、20 台のシェアサイクルを設置します。

表 3-4 必要駐輪台数

	自転車・自動二輪		
	来訪者	公用	計
必要駐輪台数	52	2	54
シェアサイクル	20	－	20

3.4 配置計画

施設の配置計画に当たっては、敷地の条件等を踏まえ、以下の考え方に基づいて検討を行います。

(1) 施設の配置計画

- ・幅員の大きい南側道路を主のアクセス動線とし、南面が複合施設のメインファサードとなるように施設を配置します。合わせて、南側道路への圧迫感を避けるため、南側に空地を設けます。
- ・必要な駐車台数を確保するため、立体駐車場を設置する場合には、複合施設を南側に配置し、立体駐車場を北側に配置します。
- ・隣接する与儀公園との一体的な景観・空間づくりを行うため、可能な限り西側にオープンスペースを確保します。
- ・周辺環境としては南側の沖縄赤十字病院が6階建てとなっていますが、高層の建物が多くないことから、可能な限り周辺環境と調和する高さに抑えた施設とします。

(2) 動線計画

- ・歩行者は公共交通機関（バス停）のある南側道路からのアクセスを主とします。
- ・敷地内は歩行者動線と車両動線の分離を行い、安全な歩行空間を確保します。
- ・複合施設と立体駐車場を上階の渡り廊下等で接続する検討を行い、施設利用者の利便性を高めます。
- ・立体駐車場への車両動線は歩行者動線と分離するため、東側道路を主動線とします。
- ・マイクロバスや送迎車両用の車寄せを複合施設に隣接する位置に計画します。

(3) 階層構成及び施設内の動線計画

- ・建物形状は、面積効率や費用対効果を高めるため、可能な限りシンプルで整形な形状とします。

以上の考え方を踏まえ、官民複合施設とした場合に想定される配置計画例と各案の特徴を整理します。これらの特徴を踏まえ、基本設計においてより詳細な検討を行い、配置計画を決定します。

表 3-5 配置計画例

			A 案	B 案
民間施設の想定内容			民間：商業施設想定 (低層部)	民間：住宅・宿泊施設想定 (高層部)
配置イメージ				
断面イメージ				
景観 外観 等	複合施設の高さ		5 階程度	6 階程度
	西(与儀公園)側 北(ガープ川)側 南(県道)側 東側	西(与儀公園)側	空地が確保可能であり、公園と一体的な広場等が確保可能	
		北(ガープ川)側	歩行者通路等を計画可能	
		南(県道)側	道路境界線から壁面を後退し、緑地や広場等を計画可能	
		東側	道路境界線から壁面を後退し、 緑地等を計画可能	道路境界線から壁面を後退し、 緑地等を計画可能
機能 性	建物形状		平面的・断面的に整形なボリュームが確保可能 機能的・効率的な平面計画が行いやすい	合築：左記と同じ 分棟型の計画も可能
	公共施設機能		中高層部に公共施設となる可能性が高い	合築の場合は、低層部に公共施設となる可能性が高い
	民間施設機能		スーパーや商業施設の場合、低層部を希望する可能性が高い	住宅や宿泊施設の場合、高層部を希望する可能性が高い
駐車場			スーパー利用者用駐車場が無料の場合、管理区分は厳しい	管理区分可能

※上記は配置計画の例であり、条件を指定するものではありません。また、今後の基本設計等において、計画は大きく変わります。

3.5 諸室計画

複合施設に設置する各施設の階層構成や平面計画は、以下の考え方に基づくものとし、基本設計において具体的に検討し、決定します。

(1) 真和志支所

- ・低層部が望ましいですが、他施設との動線や機能性、効率化などを踏まえ配置や設置階を検討します。
- ・民間商業施設等との相乗効果が期待できる場合は、民間施設との一体的な空間づくりを検討します。

(2) 自治会長連絡協議会事務室

- ・自治会長連絡協議会事務室は、真和志支所と連携できるよう隣接して配置します。
- ・旗頭など集合写真を掲示するとともに、15名程度の会議スペースを整備します。

(3) 中央公民館

- ・中央公民館と多目的利用中ホールは、可能な限り同一階に配置します。
- ・民間商業施設等との相乗効果が期待できるため、一体的な空間づくり等の相乗効果を高める施設計画を積極的に検討します。
- ・中央図書館と同一階の場合は、事務室を共用し、面積の効率化と業務連携の促進を図ります。

(4) 多目的利用中ホール

- ・平土間を前提とし、面積に応じた天井高さが必要になるため、2層吹抜け、かつ無柱空間となるよう検討します。
- ・民間商業施設等との相乗効果が期待できるため、一体的な空間づくり等の相乗効果を高める施設計画を積極的に検討します。

(5) 中央図書館

- ・低層部が望ましいですが、他施設との動線や機能性、効率化などを踏まえ配置や設置階を検討します。
- ・民間商業施設等との相乗効果は期待できる一方で、遮音性能等の配慮が必要になるため、相乗効果の実現と図書館機能の確保の両立を検討します。
- ・教育研究所用の専用書庫を併設します。
- ・中央公民館と同一階の場合は、事務室を共用し、面積の効率化と業務連携の促進を図ります。

(6) 那覇市こども発達支援センター

- ・園庭の設置が望ましいため、最上階に設置する場合は、屋上テラス部分を園庭として使用することを検討します。テラスが設置できない場合には、与儀公園等を利用しやすい

施設計画とします。

- ・共用部のトイレが近接している場合は、共用トイレを使用するものとします。こども用トイレが必要であり、大人用トイレと一体的に計画します。

(7) 那覇市障がい者福祉センター

- ・身体障がい者等が利用する施設であるため、避難安全性等に配慮し、優先的に1階に配置します。
- ・送迎等の動線に配慮した車寄せを設置し、かつバリアフリーの動線とします。
- ・トイレ及び浴室は単独で設置します。

(8) 精神障がい者地域生活支援センター

- ・調理室は、公民館に設置する調理室を使用します。
- ・共用部のトイレが近接している場合は、共用トイレを使用するものとします。

(9) 教育研究所

- ・中央図書館に専用書庫を設置するため、可能な限り図書館と隣接した配置とします。
- ・研修は多目的利用中ホールを使用するものとします。

(10) 多目的保管倉庫

- ・自治会倉庫とその他の倉庫を間仕切り壁で区画することを検討します。

(11) 共用部

- ・真和志村及び市時代の歴代首長の写真や市民会館の記録保存、旗頭の展示スペースを確保します。

3.6 部分復元

3.6.1 部分復元の考え方

那覇市民会館保存可能性等検討委員会からの答申では、部分復元を基本とし、現在ある利活用等が可能な部位及び材料等を可能な限り活用する旨が述べられています。あわせて「主要部分復元検討部分の範囲、ボリューム感及びプロポーション等については、新たに建設される施設設計内容を考慮し再検討を行うこと」と付されています。

再検討を行うにあたり、本市の厳しい財政状況や復元に伴う課題を踏まえると、部分復元については限定的にせざるを得ないと考えられます。そこで具体的には以下のように設定します。

また同答申にある記録保存については、展示スペース等を設けるなど、歴史的・文化的価値に配慮します。

(1) アマハジとヒンプン、赤瓦の建築的・景観的意義と新たな機能が融合した、新たなファサードの形成

アマハジは、内部空間と外部空間の中間領域として、風雨や強い日差しから人々を守りながら交流空間として機能します。またヒンプンは目隠し等の機能を持ち、内と外を分けながらつなぐ役割を果たしています。市民会館においてはアマハジとヒンプン、赤瓦を含むファサードが沖縄特有の景観をつくり出してきました。以上の建築的及び景観的な意義を踏まえると、ファサードの復元は一定程度の広がりのある面として行うことが望ましいと考えられます。

しかしながら、ファサードの復元を面として行うことについては、採光や通風、出入り口の開口部に関する制限が出ることのほか、多額の費用がかかります。

とりわけ、アマハジについては、新耐震基準への適合が必要になる、RC 造に制限される、配置や階高が変わる中で新たな機能との整合の課題があるなど、面としての復元は困難があります。また一部分のみの復元では、往時をしのぶことはできず、建築的及び景観的な意義の継承の目的が果たされません。

そこで、新たな設計では、ファサードについてはその意義等をデザイン的に継承し、記録保存も活用しながら、効果的な部分復元もしくは再現に留意することとします。

(2) その他利活用が可能な部位及び材料について

内部石積については劣化が少なく、解体・整形し再度積み上げて復元することが可能であることから、これらをできる限り活用し、歴史的価値の継承の一助とします。

3.7 設備・構造計画

3.7.1 設備計画

複合施設の設備は以下の方針で整備を行います。

(1) 環境負荷の低減

地球温暖化問題の重要性や危機感が広まっている現在において、地球環境を保全していくためには、エネルギー使用量等の削減や環境にやさしい公共施設整備を積極的に推進する必要があります。複合施設では、「那覇市エコオフィス計画―第4期実行計画―（平成28年4月）」に基づき、省エネルギー型設備を導入します。

導入設備については、費用対効果等を勘案して検討を行うものとします。自然エネルギーの活用や省エネルギー化の検討にあたっては、那覇市の気候風土や立地条件、施設用途の特性等を考慮しながら、複合施設に適した方法を導入します。

1) 自然エネルギーの活用

- ・ 費用対効果を見極めながら、太陽光等の自然エネルギーの活用を検討します。
- ・ 自然採光・自然換気の採り入れに配慮します。
- ・ 雨水の利用を検討します。

2) 省エネルギー化の推進

- ・ エネルギー効率の高い照明や空調システム等の整備を行うことで、省エネルギー化を図ります。
- ・ 竣工後における、空調・照明・給湯等のエネルギー消費量の見える化を図り、管理・運営段階でのエネルギー使用を最適化します。

3) 環境負荷の低減

- ・ 断熱効果に優れる工法・素材を採用し、熱負荷の低減に努めます。
- ・ リサイクル材等のエコマテリアル（環境負荷の少ない素材）の使用を検討します。

(2) 災害時を想定した設備計画

頻発する自然災害への対応として、災害時に必要となる執務機能を維持する観点から、非常用発電機等の設備導入を検討します。

(3) 快適な室内環境の実現

多様な機能を有する施設であるため、各部分の用途、使用時間等に配慮した最適な設備システムを導入します。

3.7.2 構造計画

(1) 耐震性能

複合施設は、災害時にも機能を極力維持することが可能な耐震安全性を目標とします。

(2) 構造種別

構造種別（RC 造、SRC 造、S 造等）は、地盤、建物形態、柱スパンの要求度、免震・制震の有無及び、費用対効果等により、総合的に検討して決定します。

3.8 与儀公園の一体整備

3.8.1 与儀公園の現状

与儀公園は沖縄県で初めて都市計画公園として整備された公園であり、那覇市内有数の桜の名所として親しまれています。与儀公園の概要を以下に示します。

表 3-5 与儀公園の概要

園名	与儀公園
所在地	沖縄県那覇市与儀 1-1
所管部署	都市みらい部 公園管理課
供用開始	昭和 45 年 4 月 11 日
面積	26,735 m ²
区分	近隣公園（主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園）
特徴	・ 約 400 本の緋寒桜の木が植えられており、桜の開花時期（2 月中旬）に合わせて、「なはさくらまつり」が毎年開催されている。 ・ 機関車 D51 が設置されている。沖縄にも機関車が欲しいという子ども達の希望を叶えるため寄贈されたものである。 ・ 沖縄の詩人山之口獺の顕彰碑が建てられている。 ・ 沖縄県の県花「デイゴ」の開花標準木がある。
概観	   

出典：那覇市 HP 「事業・公園一覧」、那覇市観光資源データベース

3.8.2 上位計画における位置づけ

与儀公園については、「那覇市都市計画マスタープラン（令和２年３月）」中の「（５）真和志地域 まちづくり方針」の中で、以下のように記載されています。

（５）真和志地域 まちづくり方針
■暮らしと交流の方針 ・公園・広場・緑・水辺 緑やレクリエーションなどの拠点となる漫湖公園、与儀公園、識名公園などは、 <u>柔軟な管理・運営により、市民により一層親しまれる公園を目指します。（省略）</u> また、 <u>公園のリニューアル時には、地域の特性や自然環境にあった魅力ある公園整備を進めます。</u>

3.8.3 与儀公園の再整備に関する対応

地域からは与儀公園との一体整備の要望が寄せられています。

そのため当該公園については、新たな複合施設と与儀公園の双方が有機的に活用されるよう、歩調を合わせた整備に向け財源確保に努めてまいります。

4. 事業スキーム

4.1 事業スキームの検討

4.1.1 整備における事業手法

本事業の事業手法は、従来手法（仕様を規定し設計・建設等を分離して発注する手法）のほか、PPP手法（性能発注により民間の創意工夫を活用する手法）が考えられます。

PPP手法には、設計から建設、維持管理までを一体的に行う方式として資金調達を市が担うDBO方式、民間の資金を活用するPFI方式、民間事業者が整備した建物を買取る方式や賃貸する方式などが考えられます。本事業については、基本的に国庫補助が見込まれないことから、PPP手法の活用により、本市の財政負担軽減の可能性にあります。

しかしながら、財政負担の軽減を図るため補助制度の活用を幅広く模索していく必要もあります。仮に国庫補助が見込まれる場合には、従来手法のほか適切なPPP手法も検討します。

表 4-1 各事業手法比較

事業手法		メリット	デメリット
従来手法		- 発注者の意向を反映しやすい - 各段階で柔軟な対応が可能である - 起債等が活用できる	- 民間事業者のノウハウの発揮が限られている - 施設整備費（初期費用）の資金調達の負担が大きい
PPP手法	DBO方式 (Design・Build・Operate)	- 性能・包括発注により、民間ノウハウを十分に発揮し、サービス向上及びコスト削減を図れる - 起債等が活用できる	- 事業者選定のための手続きに時間と労力を要する - 契約後の柔軟な意向反映が難しい - 施設整備費（初期費用）の資金調達の負担が大きい
	PFI方式	上記に加え、財政支出平準化が可能である	- 事業者選定のための手続きに時間と労力を要する - 契約後の柔軟な意向反映が難しい。 - 民間事業者の資金調達部分については、金利が高くなり、その負担を負うこととなる。
	建物売買方式	- 権利や契約内容が比較的単純である - 令和2年1月実施のプレサウンディング調査において、事業者より提案あり	- 維持管理業務委託等については、公共が別途行う必要がある - 施設買取費（初期費用）の資金調達の負担が大きい。
	建物賃貸借方式	- 建物賃貸借契約は、（県内での事例も比較的多く）馴染みやすい手法である - 市の固定資産を増やすことなく、公共機能を確保することができる - 財政支出の平準化が可能である - 令和2年1月実施のプレサウンディング調査において、事業者より提案あり	- 維持管理業務は、民間施設と一体的に行うことが可能である - 民間事業者が資金調達を行うため、金利が高くなり、その負担を負うこととなる。

4.2 官民複合施設の検討

4.2.1 民間施設との分棟・合築

従来手法を採用する場合には、原則として、公共施設のみの整備が基本となりますが、本事業は国庫補助が見込まれないことから、財政負担軽減の可能性のある PPP 手法の活用を検討します。

PPP 手法を採用する場合においては、より経費縮減を図る観点から余剰空間の活用による官民の複合施設とすることが優先的に考えられます。その場合には、動線計画や建物外観・デザインの整合性を図るため、同一の事業者による一体的な整備を基本とします。

なお、公共施設と民間施設を分棟とするか合築とするかにより、土地所有、施設整備、維持管理の方法が大きく異なります。それぞれのメリット・デメリットを踏まえて、適切な方法を設定します。

表 4-2 官民の複合施設とする場合の分棟・合築の比較

	メリット	デメリット
分 棟	• 管理区分が明確である • 建物の権利が明確であり、維持管理や修繕等を、本市の判断で行うことができる	• 官民施設の利用者の往来による相乗効果を得るためには、通路等の整備が必要となる
合 築	• 共有できる空間があるため、建設コスト低減が図りやすい • 敷地が狭い場合にも、高さを確保することで、容積率が高まり、敷地の高度利用を図ることができる • 民間機能によっては、官民施設の利用者の往来による相乗効果が得られやすい	• 管理区分が明確でない • 建物の権利が複雑であり、維持管理や修繕等に関して協議が必要となる

4.2.2 分棟の場合の事業手法

公共施設と民間施設を一体的に整備する場合は、PFI 方式や DBO 方式のほか、民間事業者が建物を建設した後、公共施設部分を買取る方式や賃貸する方式があります。



図 4-1 事業手法イメージ図（分棟の場合）

4.2.3 合築の場合の事業手法

公共施設と民間施設を合築する場合には、本市が貸付けた土地に民間事業者が建物を整備し、本市が建物の一部を賃貸借する建物賃貸借方式があります。また、本市が民間事業者と建物売買契約を締結し、建物の一部を購入する区分所有方式も考えられます。

表 4-3 合築の場合の事業手法比較

事業手法	メリット	デメリット
建物賃貸借方式	- 公共は建物取得部分に係る資金調達が必要ない - 建物の権利関係が明確である - 賃借期間の修繕費が不要である	- 民間事業者の破綻リスクの影響を受ける - 起債等を充当できない場合がある
区分所有方式	- 単独で施設を整備する場合と比べて、建設費用の負担が軽減される - 維持管理費が縮減できる - 起債等が活用できる	- 建物取得部分に係る資金調達が必要となる - 所有形態、管理形態、権利調整が複雑となる

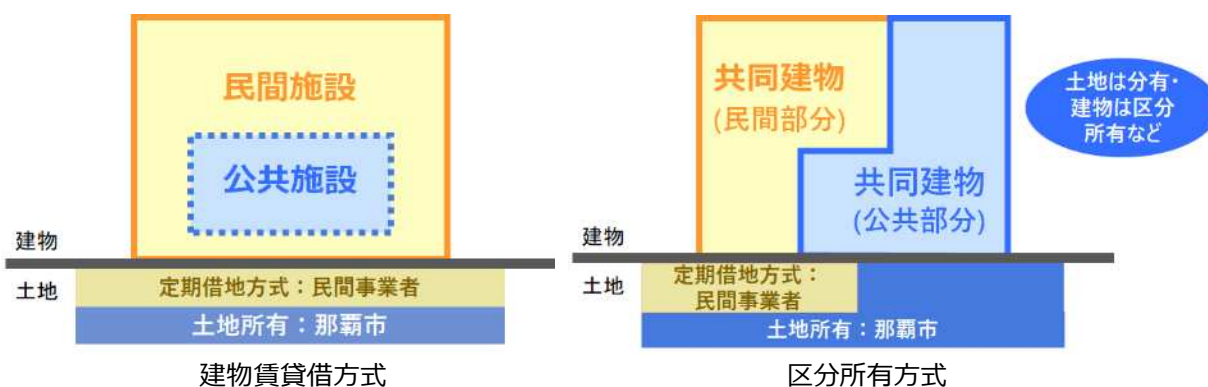


図 4-2 事業手法イメージ図（合築の場合）

5. 概算事業費

5.1 概算事業費（従来手法）

5.1.1 建設費

従来手法で実施した場合の複合施設の建設費は約 31 億 8 千万円を想定します。算出にあたっては、用途ごとに同種用途の他自治体事例の単価等を参考に、国土交通省「建設工事費デフレーター」及び国土交通省「令和 2 年度新営予算単価」の「地域別工事指数」で補正を行いました。

また部分復元については、本市の厳しい財政状況や復元に伴う課題を踏まえると限定的にせざるを得ないことから、前述 3.6.1 部分復元の考え方に示す内容に相当する費用約 4 千 6 百万円を負担するものとし、具体的なデザイン等については、その予算の範囲内で検討します。

表 5-1 建設費

(税抜き)

用途	面積	建設費
真和志支所複合施設	5,000 m ²	2,865 百万円
外構	3,350 m ²	60 百万円
立体駐車場	1,900 m ²	209 百万円
部分復元（利活用を含む）		46 百万円
計		3,180 百万円

※設計・監理、既存施設解体、什器・備品等の費用は含まない。

※土地の取得にかかる費用は含まない。

5.1.2 維持管理費

従来手法で実施した場合の複合施設の維持管理費は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト」のライフサイクルコスト概算システムに基づき算出した結果、31,900 千円／年を想定します。また、修繕費は事業期間 50 年の場合、1,708,170 千円となります。

6. 事業手法の決定について

6.1 事業手法について（従来手法と PPP 手法）

事業の実施にあたっては、従来手法で整備する方法と、PPP 手法により整備する方法があります。

他自治体では、PPP 手法を採用することで、財政負担の軽減をしている事例があることから、本事業においても、同手法の採用により、民間資金やノウハウが活用され、財政負担の軽減が期待されます。

しかしながら、PPP 手法におけるリース方式や DBO 方式などの事業方式の違いや施設の規模などの条件の違いにより、財政負担額が左右されるため、直ちに比較はできません。

そのため、今後、条件を精査した上で、従来手法の場合と、PPP 手法を採用した場合の財政負担額を比較検討し、事業手法を決定することとします。

6.2 PPP 手法を採用する場合の留意点

PPP 手法を導入するにあたっては、以下の点に留意が必要です。

(1) PPP 手法を採用する場合の事業手法

PPP 手法を採用する場合には、真和志支所の老朽化が進んでおり、できるだけ早期の施設整備が求められることから、事業者選定の手続きが比較的短期間で可能であり、民間事業者の参画意向も確認されている方式（建物売買方式または建物賃貸借方式）を基本としますが、今後、条件を設定したうえで、改めて財政負担の削減効果や民間事業者の意向を確認するなど幅広く検討し、決定します。

(2) 事業者選定プロセス

本事業を PPP 手法で実施する場合には、設計、建設、維持管理等の各分野にまたがる事業となることから、事業者の提案書作成期間等について適切な期間を確保できるよう、事業の実施に向けて円滑に手続きを進める必要があります。

また、事業者選定プロセスでは、本事業の実施について早期に幅広く周知を行うなど、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるように努めます。

(3) 事業実施に向けた諸条件の確定

既存の市民会館の解体・撤去業務を、本事業の事業範囲に含めるか、別途発注とするかを検討する必要があります。

また、事業期間について、民間事業者の意向等を踏まえ、最適な期間を検討・設定します。そのほか、民間施設との合築とした場合、事業期間や民間施設用途等を踏まえ、土地の借地権設定方式を検討します。

なお、事業期間終了後に施設を解体・撤去した上で、更地返還とすることを求めるかなど、事業期間終了後の建物の扱いについての検討が必要です。

(4) 適切なリスク分担の設定

PPP 手法で実施する場合には、適切な官民のリスク分担を行うことにより、事業全体のリスク管理能力を高め、相互にそれぞれの役割を果たすことができるように配慮します。

(5) 事業者募集における検討体制の構築

PPP 手法により、事業者を募集するにあたっては、事業内容が設計・建設から維持管理・運営まで多岐にわたることから、関連部局も含めた検討体制を構築します。また、事業者募集に係る書類の準備・公表から民間事業者との事業契約の締結までの間、建築・財務・法務等の専門家による技術面の支援を受けることを検討します。

7. 事業スケジュール及び今後の課題

7.1 事業スケジュール

従来手法及び PPP 手法の事業スケジュールは以下を想定しています。その他、事業が遅延なく進行するよう、各種調査、現市民会館の解体等を実施します。

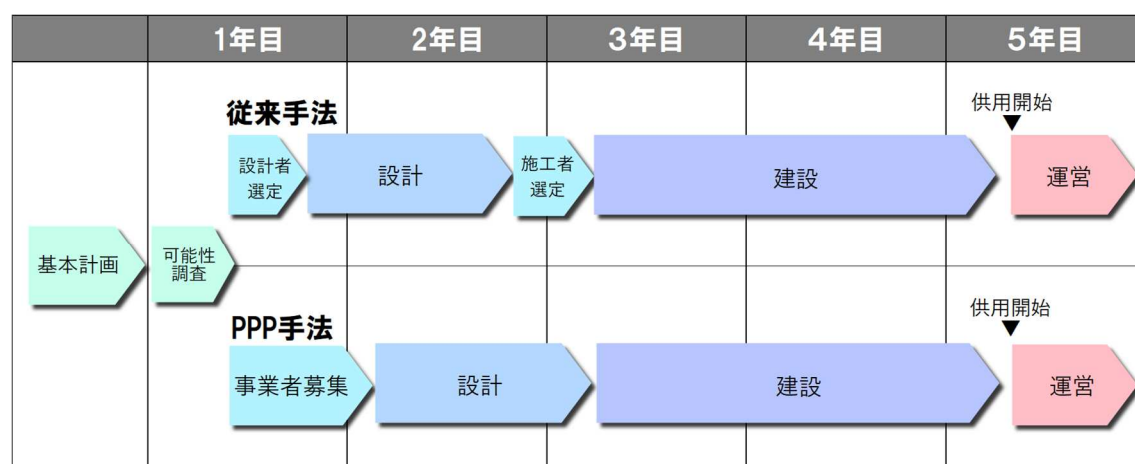


図 7-1 想定事業スケジュール

7.2 今後の課題

事業を円滑に推進していくにあたり、課題となる事項を以下に整理します。

(1) 事業手法の確定

PPP 手法の採用により本市の財政負担を軽減できる可能性があります。今後の検討過程で条件を精査し、特に定量的な評価をしっかりと行い、事業手法を決定します。

(2) 事業スケジュール

現真和志庁舎及び中央公民館・図書館の建物は、築 50 年以上と老朽化が進んでおり、早急な建替えが求められています。遅延なく供用開始できるよう着実に事業を推進します。

(3) 建設地の購入

建設地である現市民会館敷地は、県有地であるため、土地の購入について検討が必要です。特に PPP 手法で実施する場合には、一般的には、民間事業者による土地活用を認めることになるため、あらかじめ県から土地を購入し、自己所有することが必要です。また建設地周辺では、地価の高騰が進んでいることから、早期購入が求められます。なお購入にあたっては、多額の財源が必要であることから、公共施設の複合化に伴って生じる余剰地の活用なども検討します。

(4) 敷地内の公共雨水排水施設

敷地内には、南北方向に縦断する雨水排水施設が埋設されており、事業の実施にあたっては移設等が必要となります。移設等の時期や方法について、今後検討する必要があります。

(5) 社会情勢の変化に対応した施設計画・運営計画

複合施設の整備、運営にあたっては、日々変化する社会情勢に柔軟に対応することが求められます。特に、新型コロナウイルス感染症については、収束の見通しが立たない状況であることから、施設整備、運営の両面から対応する必要があります。

(6) 県内企業の参画に向けた取組み

事業の実施にあたっては、建設工事を始め各種業務における県内企業への発注や地域住民の雇用拡大などによる地域経済の活性化、日常の迅速な対応や緊急時対応などの観点を踏まえた業務遂行体制を構築することについて考慮する必要があります。

事業への参画要件として県内企業の参画を条件としたり、評価基準として「地元経済への貢献」に関する配点を高めたりすることなど、県内企業が主体的に事業に参加できる仕組みを検討します。