

(仮称)新真和志支所複合施設建設の基本方針  
(案)



令和2年●月

那 霸 市

## 目 次

### はじめに

(1) 施設の複合化について	.....	P. 2
(2) 複合施設の設置候補施設について	.....	P. 2
(3) 複合施設の規模について	.....	P. 2
(4) 複合施設の建設位置について	.....	P. 2
(5) 現市民会館敷地の継続使用について	.....	P. 3
(6) 駐車場について	.....	P. 3
(7) 概算事業費について	.....	P. 3
(8) 財源調達手法について	.....	P. 3
(9) 今後の建設工程について	.....	P. 3
(10) 答申への対応について	.....	P. 4
(11) その他	.....	P. 4

### 結びに

### 資料

## はじめに

現真和志支所庁舎は、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、真和志支所と消防出張所、職業訓練所、公設市場を加えた複合施設としてスタートしました。その後、時代の流れとともに、平成18年には公設市場が廃止され、平成19年2月には、上下水道局が新都心地区に移転しました。さらに平成28年4月には、中央消防署真和志出張所が松尾出張所とともに神原出張所へ統合移転されました。

建物自体の老朽化も進んでおり、平成22年度には外壁等補修工事を、さらに平成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。

また与儀公園に隣接する中央公民館・図書館の建物は、昭和44年に当時の米国民政府が那覇琉米文化会館として建設し、本土復帰と同時に日本政府が買い上げ、その後、本市へ譲渡されたものです。

譲渡当初、那覇市文化センターとして活用されたのち、1階に那覇市立図書館、2階に那覇市中央公民館がそれぞれ設置され現在に至っています。こちらも築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。

そのような中、平成23年には、当時の市長から市民会館跡地に真和志支所や中央公民館・図書館などの複合施設を建設する構想案(私案)が発表されました。

建て替えの必要性が高まる中、平成28年5月には、真和志自治会長連絡協議会より、新真和志支所的那覇市民会館跡地への早期建替えの要請がなされました。

本市においても平成28年7月に真和志支所を含む複合施設のあり方や建設位置等について審議する「新真和志支所等建設に関する検討委員会(以下、「検討委員会」という。)」が設置され、また平成29年6月には地域住民、施設利用者の意見を聞く場として、「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。)」が設置されるなど、建て替えに向けての具体的な検討に着手しました。

これまで検討委員会においては7回の審議を重ね、また代表者会議においては5回にわたり意見聴取を行い、このたび「(仮称)新真和志支所複合施設建設の基本方針」を策定しました。

今後、本基本方針をもとに、(仮称)新真和志支所複合施設(以下、「複合施設」という。)の早期建設に向け、取り組みを進めてまいります。

## 複合施設建設の基本方針

検討委員会での審議結果や代表者会議からの意見聴取を踏まえ複合施設の基本方針については、次のとおりとします。

### (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。

具体的には、支所機能、自治会等コミュニティ機能、教育相談課関係機能、保管庫、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、中ホールなどとします。(設置候補施設の一覧については、資料1参照)

### (3) 複合施設の規模について

那覇市ファシリティマネジメント推進方針においては、「施設総量の縮減」を方針のひとつとして掲げ、後年度の財政負担の軽減を図るため施設更新の際には床面積を縮小することを原則とし、今後40年間で総床面積を15%~20%縮減することを目標としています。

そのため、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。(各設置候補施設の規模については、資料1参照)

### (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ています。(候補地の比較表については、資料2参照)

#### (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、県の実情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

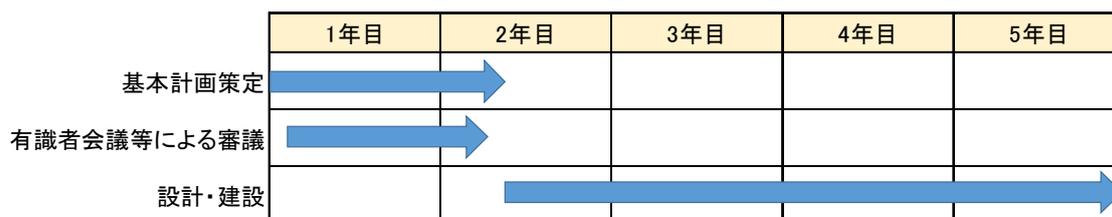
直近の公共施設の建築単価を参考に複合施設の概算事業費を試算すると、少なくとも36億円を見込みます。

#### (8) 財源調達手法について

設置候補施設である支所や公民館・図書館などには、基本的には国庫補助等がなく、一般財源や起債の活用が前提となります。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。



#### (10) 答申への対応について

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。そのため複合施設の建設にあたっては、同答申を踏まえ、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。

#### 結びに

地域住民から要望の強い真和志支所の建て替えについては、これまで検討委員会や代表者会議において、建て替え位置のみならず、複合化して設置する施設の候補、財政的観点等、様々な面から繰り返し検討を重ねてまいりました。

このたび策定した「(仮称)新真和志支所複合施設建設の基本方針」は、複合施設建設に向けた取り組みの基本的な方向となるもので、今後は本基本方針をもとに、早期の建設に向けた作業を精力的に進めてまいりたいと考えております。

本複合施設が、市民サービス・支所機能の充実や地域コミュニティの活性化、真和志地域の振興発展に資するものにつながることを期待して結びとします。

## 資 料

1. 設置候補施設の一覧・規模
2. 候補地の比較表

## 1. 設置候補施設の一覧・規模

以下の設置候補施設については、先述のとおり、4つの観点から選定しました。ただし、今後、より合理的な施設配置が図られる場合には、別途、対応することもあり得るものとします。

また各設置候補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縮減し、以下を基本とします。

なお複合施設全体の規模は、各設置候補施設の規模を積み上げると6,500㎡程度となりますが、施設配置を検討するにあたっての増床余地を持たせ、7,000㎡程度とします。

NO	施設名称/所管	施設規模	備考
1	真和志支所 ハイサイ市民課	295.00㎡	◎真和志支所管内の平成30年12月末の人口は105,509人で前年度に比べ微減、世帯数は50,388世帯と前年度に比べ微増となっている。 ◎平成30年度の真和志支所での各種証明発行件数は5,855件、発行枚数は6,769枚から判断すると、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。
2	戸籍保存倉庫 ハイサイ市民課	40.00㎡	◎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。
3	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	0.00㎡	◎中央公民館の会議室を共用化 ◎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。
4	第二会議室(コミュニティ活動活用)・倉庫 ハイサイ市民課	0.00㎡	◎中央公民館の会議室を共用化 ◎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。
5	多目的保管倉庫	550.00㎡	◎B2Fの市街地整備課、埋蔵文化財、B1の歴史博物館、第2会議室隣、3F,4Fの倉庫などを共用化 ◎市街地整備課の倉庫は、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。
6	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)	37.00㎡	◎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。 ◎真和志地区自治会長連絡協議会からは、複合施設建設時には、現在の会議室から事務室として活用したいとの要望がある。
7	教育相談課事務室 教育相談課	261.00㎡	◎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。
8	学習支援室 ていんぼう 教育相談課	70.00㎡	◎各中学校の不登校及び登校しよりの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。
9	自立支援教室 きら星学級 教育相談課	60.00㎡	◎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、教養活動、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を行っている。
10	電話相談室 教育相談課	10.00㎡	◎青少年ダイヤル『なは』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。 ◎匿名での相談も可能となっており、相談者の中には対応職員以外には漏れて欲しくないと希望する方もいるため、執務室とは隔離された周囲の声や音が相手に伝わらない個室での相談が必要。

NO	施設名称/所管	施設規模	備考
11	4F倉庫 教育相談課	0.00㎡	◎多目的保管倉庫を共用化 ◎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、農作業を行う際の鋤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。
12	適応指導教室 あけもどろ学級 教育相談課	55.00㎡	◎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を実施している。
13	つくし学習室: はりゆん連携施設 教育相談課	40.00㎡	◎相談室は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。
14	相談室はりゆん 教育相談課	52.00㎡	◎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・来所相談を行っている。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。 ◎個別の相談・支援を続けていくにも、他の支援児童生徒と一緒に小集団での支援を実施する。
15	ブレイルーム: はりゆん連携施設 教育相談課	30.00㎡	◎言語面接にのりにくい子(小学校低学年)や傷つき体験(被害待児など)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。
16	中央公民館 中央公民館	341.00㎡	◎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る。 ◎多くの講座、サークルが活発に活動しており、満杯状態。平成29年度の利用者は、18,333人。
17	中央図書館 中央図書館	950.00㎡	◎教育相談課の図書館も込み。 ◎図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、市民の利用に供し、その共用、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いる。 ◎中央図書館の平成29年度の貸出冊数は206,603冊、蔵書数は176,025冊、未読者数は110,431人
18	多目的利用中ホール・舞台・倉庫 中央公民館	720.00㎡	◎真和志自治会長連絡協議会からの新真和志支所の那覇市民会館敷地への早期建管を要請の際、閉鎖中の市民会館内にあった中ホールの整備について口頭で要望があった。 ◎市民県民税・国民健康保険税の申告会場や、教育研究所での100人規模の教職員等研修(月1回程度)、中央公民館で行われているサークル活動発表会等にも活用が可能。
19	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	434.00㎡	◎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行っている。 ◎市中心部に移転することで、利用者の利便性が上がり、また近隣にある保健所との連携が期待されるほか、障がいのない、ないにかかわらず、多くの方が複合施設を利用することで、いっそうの共生社会の形成が図られる。(NO.19, 20, 21共通)
20	那覇市障がい者福祉センター 障がい福祉課	436.77㎡	◎在老の障がい者の方々の生活自立訓練、リハビリ訓練の場、生きがいづくり、あれあいの場として活用されている。 ◎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の統合に加え、障がい者の基幹相談支援センター機能を付加すれば、国から求められている地域生活支援拠点とすることができる。(NO.19, 20, 21共通)
21	精神障がい者地域生活支援センター 障がい福祉課	200.00㎡	◎現状は民間施設(241㎡)を年4,536,000円で賃借している。 ◎障害者総合支援法に基づく地域活動支援センター1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金との連携調整、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る。
22	教育研究所 教育研究所	200.00㎡	◎会議室は中央公民館の会議室を、研修は多目的中ホールを、図書館は中央図書館、倉庫は多目的保管倉庫を共用 ◎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、情報教育の支援を行っている。
合計		4,781.77㎡	
35%相当の共用部分※を加えた延べ床面積想定		6,455.39㎡	

※共用部分とは、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

## 2. 候補地の比較表

比較表（判定 ◎を3点、○を2点、△を1点、×を0点として加算計算）

基本事項・評価項目等		① 現真和志庁舎敷地	② 旧県立図書館用地	③ 現市民会館敷地	備考
基本項目	用途地域	近隣商業	第二種中高層	準住居	過半の敷地
	敷地面積	1,913.00㎡	9,698.00㎡	8,552.00㎡	図面面積
	容積率	200%	200%	200%	
	建ぺい率	80%	60%	60%	
	建設可能延べ床面積	3,826㎡	19,396㎡ <sup>※1</sup>	17,104㎡ <sup>※1</sup>	
	近接する道路	県道46号	国道330号線、県道222号線(市民会館通り)	国道330号線、県道222号線(市民会館通り)	
	近接のバス停	真和志支所前バス停 市内線3系統	近隣バス停 34系統 <sup>※2</sup>	近隣バス停 34系統 <sup>※2</sup>	
まちづくり・賑わい寄与等	那覇市の発展及び真和志地域の賑わい、活性化への寄与	△	◎	◎	中ホール機能、複合化による共用スペース活用による交流機会の増の要素、真和志全域からのアクセスのしやすさから判断
	全体としての財政負担・効率性	△	△	○	②は私有地、③は私有地の借地権有借地。建設費が同額となると土地にかかる経費は、②が大となる。①は建築可能延床面積の関係で建設費減となるが、建設期間中の代替施設確保や入れない施設への対応、駐車場確保等で経費増となる。
	災害対応、避難所機能	△	○	○	一定程度以上の高さの建物で、広い中ホール機能等(避難所として活用)をもてる②、③は、「○」とする。①は、建築可能延べ床面積狭いことから「△」
	市内全域を俯瞰した配置バランス	○	◎	◎	真和志地区の中心に近いこと、交通アクセスのしやすさ等で判断
	ファンリティ・マネジメント	△	○	○	複合化による施設の共用利用により圧縮の可能性で②、③は「○」と判断、①については、建築基準法の用途制限を越える施設が入れる施設に制限があり、対象からはずされる施設については効果が不明のため「△」
	PPP/PFI活用の可能性	○	△	△	PPP/PFI活用は、市有地が前提、③は現在、借地、②は借り上げるか購入するか不明のため「△」
土地	施設機能が収まる面積及び形状	×	△ <sup>※3</sup>	△ <sup>※3</sup>	①は、設置候補施設が設置できる面積が確保できないため「×」、②及び③は、建築基準法の用途制限を越える施設が一部想定されることから、建築審査会の許可が必要のため「△」
	土地利用における不確定要因	◎	×	○	②、③は、私有地であり、賃借、購入どちらにしても不確定要因あり。②は、県が県有施設としての活用を検討中ということで「×」、購入の場合、③は借地権があるため有利で「○」
住民・市民利用	車両騒音、利用者騒音の周辺への影響	△	△	◎	③は、近隣地、隣接地に住宅がないため「◎」、①、②は近隣に住宅があるため「△」
	接続道路の状況	○	△	◎	③は、接する県道222号も片側2車線であることから「◎」、②は、接道が区画道路で狭いため「△」、①は、接する県道46号が片側一車線、4面道路であることから「○」
	公共交通機関の利用のしやすさ(バス・タクシー)	○	○	◎	近隣バス停での路線バス本数が最多であることから③を「◎」とし、①を「○」とした。②はバス停から遠いため「○」
	搬入車両、自家用車用駐車場の活用	△	○	◎	一定の駐車場を確保でき、県道に接していることから③を「◎」、②は、駐車場は確保できるものの駐車場までの接道が狭く、渋滞要因となるため「○」、①は、敷地面積の関係で最低限の駐車場しか確保できないことから「△」
	地域住民、特に児童生徒等子どもや高齢者のアクセスのしやすさ	△	○	○	交通アクセスのしやすさ、利用道路の歩道の状況、与儀公園内通路活用状況等で判断
合計		18	21	30	

※1 建築基準法上の用途制限により、表記面積以下となる可能性あり。

※2 赤十字バス停 8系統、神原バス停 9系統、与儀バス停 17系統

※3 面積は十分であるが、用途制限により、建築審査会の許可が必要となる。