

令和元年12月10日

岬町長 田代 堯 様

岬町庁舎整備検討委員会

委員長 木多 道宏

### 岬町庁舎整備について（答申）

令和元年6月30日付け、岬総第118号で諮問のありました岬町庁舎整備について、本委員会で慎重に審議した結果、下記のとおり取りまとめたので答申します。

今後、庁舎整備を進めるにあたっては、諸情勢の変化等にも適切に対応されるとともに、本答申を尊重されるようお願いいたします。

#### 記

#### 1. 庁舎に求められる機能について

以下の機能を備えた庁舎とすることが求められます。

##### (1) 防災の拠点となる庁舎

安全な場所に立地し、災害対策の拠点としての役割と機能を担うとともに、災害発生時にも行政機能が維持できる耐震性能を有すること。

対応例：耐震性能、免震性能の確保、非常用電源、防災備蓄の準備、災害対策本部機能 等

##### (2) 誰もが安心して快適に利用できる庁舎

バリアフリーやユニバーサルデザインを踏まえ、高齢者や障害者、子ども連れなどすべての利用者が使いやすく、窓口のプライバシーや情報セキュリティが確保されていること。また、住民の使いやすさに配慮され、住民サービスの向上が図られるとともに、働きやすく、機能的に業務を行うことができる執務環境が整っていること。

対応例：わかりやすい案内表示、プライバシーに配慮した窓口、ワンストップ窓口、気軽に休憩できるスペース、エレベーター、多目的トイレ、利用しやすい駐車場、適切な明るさ、室温 等

### (3) 環境にやさしい庁舎

地球環境への配慮などの社会的潮流をふまえた省エネルギーや自然エネルギーを活用するとともに、経済性や耐久性に優れ、ライフサイクルコストの低減が図られること。

対応例：太陽光発電施設、雨水再利用、機械設備に頼らない建築的な工夫（庇、明かり窓） 等

### (4) 交流がうまれる庁舎

住民の交流や活動を促進し、住民が行き交うことから生まれる賑わいが創出されるとともに、住民のまちづくり活動やコミュニティ活動を支援する機能を有すること。

対応例：交流広場、住民活動スペース、交流を発信する情報発信機能 等

### (5) まちのシンボルとなる庁舎

まちの歴史や伝統を継承するとともに、新しい時代を象徴し、まちに新たな魅力を生み出すこと。また、周辺環境と調和し、住民に長く愛されるデザインであること。

## 2. 庁舎整備の手法について

現在の本庁舎は、耐震性能を有しておらず、防災や庁舎機能、住民サービスの面で課題をもっています。

これらの課題を解決するため、庁舎整備の手法として、「改修」、「改修・増築」、「建替え」、「既存施設活用」について、検討を行いました。

改修については、建替えに比べて町の財政負担が軽減する可能性がありますが、執務スペースが狭くなるなど、庁舎の課題が解決されないことや数十年後に建物の耐用年数を迎えるなどの課題があります。

改修・増築については、増築により執務スペースやバリアフリーなどの庁舎の課題が一定程度解決されますが、改修部分の耐用年数の問題や、駐車場スペースが減るなどの課題があります。

建替えについては、本庁舎が抱える課題が解決されますが、事業費の負担が大き  
いという課題があります。

既存施設活用については、事業費負担が小さくなる可能性もありますが、移転先  
の施設の機能確保や交通利便性などの課題があります。

各事業手法については、いずれもメリット、デメリットがあり、財政的な課題が  
解決されるのであれば、建替えの手法が適切であると判断しました。

建替えには多額の費用が必要となり、将来の財政に多大な影響を及ぼすことが懸  
念されます。

現在の国の支援制度では、建替えの場合には、令和2年度までに実施設計の着手  
が間に合えば、市町村役場機能緊急保全事業による財政措置が適用されます。

改修の場合には、緊急防災・減災事業による財政措置の適用が想定されますが、  
令和2年度までに完了した事業が対象となっており、支援制度が延長されるのか、  
また、増築部分への支援措置適用の有無などについて確認が必要です。

国の支援制度が予測できない面があるため、各整備手法における精度ある事業費  
の算定とあわせて、財政への影響を十分に検証する必要があります。

岬町では、少子高齢化が進行しており、今後も人口減少が予想されることから、  
公共施設のあり方を含めて、町の状況が大きく変わる可能性があります。

庁舎整備事業を実施するにあたっては、財政面での影響や今後のまちづくりのあ  
り方について十分に検討を行い、改めて事業手法の適格性を慎重に判断ください。

### 3. 庁舎建替えの場合の建設場所について

庁舎を建替える場合の建設場所については、「現庁舎所在地」のほか、一定の規  
模を有する町有地（「坊の山」、「旧緑ヶ丘団地跡地」、「夕野池・カイガ池跡地」）、  
住民アンケートで候補地としての意見が多かった「みさき公園（駐車場）」、公共施  
設用地（各小学校、健康ふれあいセンター、多奈川地区多目的公園）について立地  
適性の検討を行いました。

現庁舎所在地については、用地取得や造成などの財政負担が生じず、公共交通の  
利便性もありますが、大阪府作成の津波ハザードマップ（以下「ハザードマップ」  
という。）によればアクセス道路となる府道岬加太港線の一部が浸水エリアに含ま  
れています。

他の町有地については、浸水被害は想定されませんが、造成などの財政負担や公共交通の利便性で課題があります。

みさき公園（駐車場）については、浸水被害が想定されず、公共交通の利便性がありますが、都市計画の見直しや用地確保の課題があります。

各公共施設用地については、公共交通の利便性や現在の機能を他に確保する必要があるなどの課題があります。

各候補地については、それぞれメリット、デメリットがありますが、早急な庁舎整備が望まれる点や公共交通の利便性、財政への負担などの観点から、現時点では現庁舎所在地が建替え候補地として適当であると判断しました。

ただし、現庁舎所在地を建設場所として選択する場合は、海に近接している立地特性から、特に津波によって受ける被害への対策として、防災の専門家を交えて今後詳細を検討する必要があります。

ハザードマップによれば、現庁舎所在地内への津波到達は予想されていませんが、用地または1階部分の嵩上げ、災害対策本部や発電機などの庁舎機能維持に必要な設備を上階部分に備える検討が必要と考えます。

また、現庁舎所在地以外で建設場所を検討される場合は、次の点を参考に検討ください。

みさき公園周辺については、駅や公園と連携した新しいタイプの庁舎や将来の町や地域経済を牽引する庁舎となる可能性があり、また、駅前の立地を活かしたPFIなど民間事業導入による庁舎建設も期待されます。ただし、都市計画公園内に建設することになるため、法的な条件を乗り越えるための創意工夫が必要であり、事業化には時間が必要となると考えられます。

みさき公園周辺を検討される場合は、災害時における広域的な機能拠点の位置づけなどの機能を加え、国の先導的官民連携支援事業を活用することにより、新庁舎建設の事業スキームの検討も想定されます。また、駅舎自体を庁舎も含めた複合施設として再整備することも、有力な手法として検討の意義があります。

みさき公園については、これまで公園運営を担ってきた南海電気鉄道株式会社が公園事業からの撤退を表明し、今後の公園のあり方の検討が進められていると聞いております。将来のまちづくりの観点から、庁舎を核とした新たな拠点づくりの可能性についても、できれば検討されることを希望します。

学校施設の活用については、新しい庁舎イメージを創造する可能性もありますが、学校の統廃合や学校区の見直しなどが必要となり、事業期間が長期化する恐れがあり、また、周辺住宅地等への配慮も必要となります。

#### 4. その他庁舎整備を計画するにあたり必要なことについて

防災対策と住民サービスの向上のため、庁舎整備の検討をできるだけ速やかに進めていただくことを希望します。

整備にあたっては、総事業費の圧縮や各種財源の活用を図り、町の財政負担をできるだけ少なくするよう努めてください。

本町では、現庁舎建設による事業費負担が大きな要因となり、昭和42年に財政再生団体に指定された経過があります。今回の庁舎整備が町財政に影響を与え、財政再生団体になることがないようにしっかりと財政計画を立て、事業を進めてください。なお、財政への多大な影響が懸念される中で、庁舎整備を進めざるを得ない場合については、住民投票など住民の意見を十分に聞き、事業判断を行われることを希望します。

また、財政的な事情により庁舎整備を中長期的に取り組むこととなる場合は、将来のまちづくりと並行して改めて庁舎整備のあり方の検討が必要であると考えます。

委員会の中で出された意見等については、別紙のとおりであり、今後、庁舎整備の検討を進める際の参考にしてください。

## 岬町庁舎整備検討委員会での意見等

### 1. 庁舎に求められる機能について

- ①アンケートで最も庁舎に求められているのは災害時の安全性であり、今の庁舎は誰が見てもダメと判断される。
- ②複合施設としてスペースを確保しておけば避難スペースは確保できる。待合ロビーなどに余裕を持った作りとすればいい。
- ③いまの庁舎の良いところ、残したいところについてもコンセプトに入れるべき。
- ④複合的な機能を持ち、いろいろな人が庁舎を利用するような視点もあった方がいい。
- ⑤役場の組織体系も時代に合わせた検証が必要。働いている人の創意工夫があった方がいい。
- ⑥バリアフリー化を推進していただきたい。現庁舎にはないエレベーターや、多目的トイレを設置すべきである。
- ⑦事業費負担が大きい岬町にとって最も配慮すべきことであることを踏まえると、新庁舎は「庁舎として最低の機能」という考えを持つべき。また、建替え時期を遅らせることも必要ではないか。
- ⑧書類入れ倉庫として、別棟を作ってはどうか。
- ⑨現庁舎の駐車スペースは停めにくく、歩行する子どもにとっても危険であるため、庁舎整備の際は、この点に注意する必要がある。
- ⑩電源設備は、浸水防止のため、2階以上といった、水害に強い場所へ設置すること。
- ⑪役場機能を集約すること（保健センター・生涯学習課など）。職員の移動削減、利用者の利便性の向上につながり、また、不要となる建屋や土地の有効活用ができる。
- ⑫交通アクセスについて第一に考えるべきである。
- ⑬庁舎機能をすべて盛り込むと事業費が膨らむ。折り合いが必要となる。

### 2. 庁舎整備の手法について

- ①建替えが一番いいと思うが、今の財政状況で持つのかが一番大きな問題。

- ②具体的な整備手法はコストなどの総合的な判断が必要である。防災対策の面、経営的な面の専門家がいるわけではないので、この検討委員会での答申には限界がある。
- ③改修と建替えだけでなく、改修と増築という選択肢もあっていい。
- ④財政面が厳しい状況であるが、P F Iなどの手法も考えられる。設置場所によっては民間事業者が事業者となりうる。
- ⑤耐震改修の仕方によっては、優れたデザインにもなりうる。現庁舎の良い部分も伸ばして改修することも可能であると考ええる。
- ⑥建物の構造によっては、改修よりも建替えの方が安くなる可能性がある。想定試算だけで判断するのは危険。
- ⑦建替えを行うには莫大な費用がかかり、その結果岬町が財政再生団体になることは、住民サービスの低下を招くことから避けなければならない。また、市町村役場機能緊急保全事業の交付を受けるには、令和2年度までに実施設計に着手しなければならないという時間的制約がある。そこで、改修・増築について検討を始めながら建替え案のための民間事業者の選定及び町有地の売却の検討を期日を設定して行い、期日までに建替え案の目安が立たなければ、改修・増築案だけを進める。
- ⑧改修を行っても、近く耐用年数を迎えることから、長期的には不経済であり、すぐに対応することが必要とされる。
- ⑨改修、増築を行っても、数年後に再度改修を行う必要がある。また、増築を行うと、来庁する高齢者の方が迷う可能性がある。
- ⑩改修、増築がコスト的には満足を達成する可能性があるが、既存建築物の除去を伴う場合、結果として建替えとコストが変わらなくなる可能性も残されている。その場合は、建替えを選択する方が合理的である。
- ⑪事業手法に関しては、不確定要素が大きく判断に苦慮するが、相対的にコストが低くなるであろうデザインビルド方式かP F I（B T O）方式を選択することが最良ではないだろうか。P F Iを実現するためには、民間事業者にとって魅力がある場所が必要となる。たとえば、みさき公園駅の改築と併せて庁舎を整備するなど、何らかの付加価値性が必要となると考えられる。
- ⑫庁舎として適切な施設（既存施設）があるとは思えない。

- ⑬改修することにより、「防災拠点」「安心・快適」「環境」「交流」「シンボル」等の課題に対し対応可能と考える。
- ⑭既存の小学校を活用することで、人口バランスの向上が期待できること、既存の小学校を活用庁舎ということで話題性があり、町の知名度アップにつながる。ただし、既存の小学校を活用する場合は、教室等をいかにかうまく使うか工夫が必要である。
- ⑮岬町における財政の現状と、「みさき公園」の撤退をはじめ関電跡地等への企業誘致が不確実な現状と人口減少が確実視されるなか、健全な財政を求める住民として、多額の負債を抱えることになる不安リスクと住民の求める快適で充実した窓口サービス等の実現を考えたとき、すでに免震耐震の対応済みの既存施設に住民が求める最低限必要な設備を満たす斬新な設計で対応することを望みます。

### 3. 庁舎建替えの場合の建設場所について

#### (1) 総論

- ①多奈川線が廃止される可能性もあるが、一方で航路の重要性もあるので、これらも考慮して30年先など将来を見据えて検討する必要がある。
- ②将来多奈川線が廃止される可能性もあり、現庁舎所在地が公共交通の利便性が良い適地との判断は間違っているかもしれない。
- ③役場に訪れる機会や頻度は変わっている可能性もある。これらを前提条件として再整理が必要。
- ④人口減少や市町村合併により、庁舎建替えがより難しくなることも考えうる。数十年後を見据えたうえで場所も考慮して建替えするべきである。
- ⑤あまり立派な建物を考えないこと。予算に応じたものを考えるべきである。
- ⑥いずれの地点を想定するにしても、災害対策上地盤調査などの基礎調査は必要条件である。

#### (2) 現庁舎に関する意見

- ①現庁舎への建替えが一番費用が抑えられる方法であり、南海多奈川線の延命効果があると考えられる。
- ②既存の3棟を1棟とし、駐車場等のスペースを確保する。また、非常時における

府道岬加太港線の安全確保を図るべきである。

- ③現庁舎所在地で施工する場合には、津波への対策が必要となるためにコストが上昇しないかが心配である。
- ④現庁舎所在地での建替えとなった場合でも防災面で安全なのかを専門家から意見を聞いていただきたい。
- ⑤他の場所に移ったとしても、現敷地は民間に貸借もしくは売却して活用できるのでは。

### (3) 旧緑ヶ丘団地跡地に関連する意見

- ①仮庁舎を設ける必要がなく、現庁舎での建替えと違い、建築期間中、駐車スペースの制限を受けない。また、敷地の大きさが十分にあり、自由な設計ができ、行政機能の集約化も可能。
- ②今後想定される災害での浸水等の被害を考慮したときに、結果として旧緑ヶ丘団地跡地の方がトータルのコストが下がる可能性があると考える。
- ③現庁舎及びその他公共施設に関しては、防災上の観点ではやや後者の方が標高が高いが、結果的には大差ないと思われる。

### (4) みさき公園駐車場に関連する意見

- ①利便性が良く、駐車スペースが十分確保できる。
- ②駅前に中高層の建物を建てて、下層階を役場、上層階を居住スペースにすれば事業費が賄えるのでは。
- ③庁舎をみさき公園に移すことで、周辺に活気がでる。
- ④用地取得費がコストを圧迫するのであれば、借地とすることも想定してはどうか。
- ⑤未来の岬町民から、令和元年の段階で「みさき公園駐車場」を何故決断しなかったのかという質問に答えるためにも、みさき公園駐車場についてさらに検討する必要があるのではないか。

## 4. その他庁舎整備を計画するにあたり必要なことについて

- ①今回の審議会では防災の専門家がいなかったため、外部評価の作業は不可欠といえる。
- ②町として予算が少ないので、新庁舎はできる限り単価を抑え、リース物件等で長

期払いでも考えたらどうか。

- ③建替えの際は、現庁舎を解体し、一時仮の庁舎へ移転する手法が良い。
- ④コストが最も低下する手法を選択する必要があるものの、サンクコストを含めて検討されるべきである。さらにいえば、他施設の転用に伴うコストや、新たに生じるコストも含めて判断しなければならない。単にアクセス道路の整備などにとどまらないコストが生じることを理解してもらう必要がある。
- ⑤財政問題が非常に気にかかる。本当に100年先を考える必要があるのか、100年後は行政の単位が変わっている可能性もある。100年後はともかくとしても30年か50年後くらいは想定し、若い世代のアンケート回答を重視してもよいのではないか。
- ⑥中期的な計画のもと、安全で健全な財政を考察すること。財政再生団体になることは絶対に避けていただきたい。
- ⑦少子高齢化が進んでいる状況中で、将来合併の話も出る可能性がある。多額の借金があると合併の話も進まない。後世に多額の借金を残さないで建ててもらいたい。
- ⑧公共施設の統廃合もあわせて考えていくべきではないか。
- ⑨今回の検討委員会において、庁舎整備だけでなく、都市再生を考慮した計画案がなかったことが残念。まちの拠点となるエリアへ都市機能を導入し、まちの活力の維持・増進、持続可能な都市構造の再構築の実現を図ることを目的とした都市再生についての検討も行っていただきたい。
- ⑩庁舎整備問題だけでなく、下記問題も併せて検討すべきであると考え。
  - \*人口減少に合わせた組織の簡素化及び役場規模の縮小
  - \*各地域のコミュニティセンター（公民館含む）の機能充実（老朽化対応含む）
  - \*庁舎整備費用返済期間の事業計画（財政計画含む）の概略策定
- ⑪候補地の最終決定に際しては、町執行部および議会もしくは町当局が最終的な責を負うことを確約してほしい。本審議会は、あくまでも諮問に対する答申を出すことが責務であり、移転候補の意思決定をする場ではないため、結果として、複数の案を提示することになるだろうが、その場合の最終決定は町執行部・議会へと委ねられることになる。最終的には政治判断が必要となる案件であるので、そこについては慎重かつ関わった委員への不利益が生じないように配慮してほしい。