

答 申 書

与那国町議会審議の結果を受け、白紙撤回された新庁舎建設事業の
進め方に関する検証について。

令和7年2月28日

与那国町新庁舎建設事業検証委員会

令和7年2月28日

与那国町長 糸数 健一 様

与那国町新庁舎建設事業検証委員会

委員長 前田 慎



与那国町新庁舎建設事業検証委員会 答申書

与那国町新庁舎建設事業検証委員会は、与那国町新庁舎建設事業検証委員会要綱第2条の規定に基づき、令和6年10月3日付け与総第946-1号により諮問のあった事項について別紙のとおり答申します。

目 次

第1	事案及び経緯の概要	1
1	事案の概要	1
2	経緯の概要	1
第2	与那国町新庁舎建設事業検証委員会について	2
1	与那国町新庁舎建設事業検証委員会（以下「当委員会」という。）の概要	2
2	当委員会の活動及び留意事項	2
3	当委員会の検証する「新庁舎建設事業の進め方の検証」の範囲について	3
第3	本件の事案の概要の詳細	3
1	基本計画及び設計業務の推移について	3
2	コンストラクション・マネジメントの実施状況について	7
3	町新庁舎建設費用の原資及び町予算に関する経緯	10
4	住民説明会について	10
5	新庁舎建設事業の撤回	11
6	候補地についての経緯	11
第4	各段階における問題点の検討及び原因究明	11
1	事業計画の企画立案に関する問題点の検討及び原因究明	11
2	事業実施の決定に関する問題点の検討及び原因究明	16
3	事業推進の方法に関する問題点の検討及び原因究明	24
4	用地買収等に関する問題点の検討及び原因究明	26
第5	再発防止のための是正改善策の提言	27
1	予算面を意識した基本計画の策定	27
2	早期のVEの実施	28
3	情報の共有	28
4	監査体制の樹立	28
5	財源の検討	28
◆	マスタースケジュール（工事費の推移）	29
◆	与那国町役場建設基本計画について（答申）	30
◆	与那国町役場庁舎建設基本方針	32

提 言 書

第1 事案及び経緯の概要

1 事案の概要

令和元年12月に、町長が予算上程を予定していた与那国町新庁舎建設事業が、与那国町議会の反対にあい、白紙撤回された（以下「本件」という。）。

2 経緯の概要

新庁舎建設に関する従前の経緯について与那国町（以下、単に「町」という。）は、与那国町新庁舎建設事業検証委員会に対して概要以下のとおり説明した。

（1）新庁舎建設の必要性について

現在の与那国町役場庁舎（以下単に「現庁舎」という。）は1969年（昭和44年）に鉄筋コンクリート造として新築された建物である。現庁舎は、新耐震基準制定以前に建設されており、大地震発生時に倒壊の危険性が高いことに加え、築後50年以上を経ていることから外壁や天井が崩落するなどの顕著な老朽化が進んでいる。

一方行政サービスの多様化に伴う狭隘化、執務効率の低下が著しい状況があり、現庁舎におけるバリアフリー対応の限界や社会的な交流拠点としての庁舎のニーズが高まっている。また、役場庁舎は平常時の町民の生活・行政の円滑な実施に必要不可欠であるとともに、災害時には命を守らなくてはならない機能を担っていることから庁舎の更新の必要がある。

（2）新庁舎建設に向けての町の取り組み

与那国町では、平成23年度より新庁舎建設基金の積立を開始している。平成26年度には庁内課長級職員により「与那国町庁舎建設に関する基本方針検討作業部会」を組織し、庁舎建設に関する基礎情報として整理し「与那国町庁舎建設に関する基礎資料」にまとめた。

当該業務では、町内の代表者、有識者で構成された「与那国町役場建設検討委員会」（以下「検討委員会」という。）において、新庁舎建設の指針となる基本的な考え方を整理し、基本設計・実施設計における設計予件の検討を行った。

町及び町執行部としては、庁舎高台移転を行えば補助金が得られる見込みであり、早期に整備事業を行うことで町としての財政負担が少なくなる見通しであった。そのため、高台移転を前提とした最適地と考えられる土地の取得が必須であると考えて用地（沖縄県八重山郡与那国町字与那国854番地1）を取得した。

（3）計画段階での予算承認、白紙撤回に至る経緯

計画の段階では、新庁舎建設の設計業務関連予算は賛成多数により可決されていた。しかし、令和元年12月定例議会において新庁舎建設に関する建設費について35億円越えの提案をしたところ、町議会で様々な疑義が取り上げられ問題点が指摘されることとなった。結果的には新庁舎建設に関する経費（検討委員会・基本計画・基本設計、実施設計・コンストラクション・マネジメント支援業務等）1億4千万余りを費やしているにもかかわらず、町長自ら、議会への予算上程を見送り、事業の「白紙撤回」をいう決断をした。

(4) 与那国町新庁舎建設事業検証委員会の設置

上記の経緯を経て白紙撤回に至った新庁舎建設事業について、検証のための委員会を設置して問題点の検討及び再発防止策の提言を求めることとしたものである。

第2 与那国町新庁舎建設事業検証委員会について

1 与那国町新庁舎建設事業検証委員会（以下「当委員会」という。）の概要

(1) 目的

議会審議の結果を受け、白紙撤回された新庁舎建設事業の進め方の検証を行い、もって行政運営の適正化及び透明性の向上を図るため、新庁舎建設事業検証委員会(以下「委員会」という。)を置く(与那国町新庁舎建設事業検証委員会要綱、以下単に「設置要綱」という。第1条)。

(2) 所掌事務等

委員会は、新庁舎建設事業に関して、事業計画の企画立案事業実施の決定、事業推進の方法、用地買収等に関する問題点の検討及び原因究明を行い、それらに基づく再発防止のための是正改善策の提言等を取りまとめて町長に報告する(設置要綱第2条第1項)。

委員会は、前項の所掌事務の遂行に当たっては、委員会の設置目的が個人の責任の追及を目的とするものではないことに留意しなければならない(設置要綱第2条第2項)

(3) 組織・構成

委員会は、委員3人をもって組織するとされ(設置要綱第3条)、委員は第2条第1の所掌事務について必要な知識及び経験を有する者のうちから、町長が委嘱するものとされている(設置要綱第4条第1項)。

委員として委嘱された3名の委員は以下のとおりである。なお、◎は委員長。○は職務代行者。かっこ内は所属である。

【委員】

- | | | |
|------|-----|------------------------------------|
| ◎前 田 | 慎 | (一級建築士、博士(学術)、沖縄県建築士会理事、アアキ前田株式会社) |
| 岡 田 | 良 | (総務省地域情報化アドバイザー) |
| ○中 村 | 宗 立 | (弁護士、あかばな一法律事務所) |

2 当委員会の活動及び留意事項

2024年(令和6年)10月22日から2025年(令和7年)2月28日まで全7回の委員会を開催し、町を通じて必要な資料の収集、現在の担当部署からヒアリングを行った。詳細は以下のとおりである。

本提言書の作成にあたり、町の当時の担当者は退職しているためヒアリングを実施することはできなかった。また、時間的な制約もあり当時のコンストラクション・マネジメント企業体、当時の設計企業体に対するヒアリングも実施できておらず、町側から提供された資料も限定的である中で検討した結果であることに留意されたい。

第1回検討委員会	令和6年10月22日	与那国町役場にて実施
第2回検討委員会	令和6年11月26日	WEB会議にて実施
第3回検討委員会	令和7年1月17日	与那国町役場にて実施
第4回検討委員会	令和7年2月4日	WEB会議にて実施（委員のみ）
第5回検討委員会	令和7年2月14日	WEB会議にて実施（委員のみ）
第6回検討委員会	令和7年2月20日	WEB会議にて実施
第7回検討委員会	令和7年2月28日	与那国町長に提言書提出

3 当委員会の検証する「新庁舎建設事業の進め方の検証」の範囲について

設置要綱において「白紙撤回された新庁舎建設事業の進め方の検証」を行うことが目的とされていることから、当委員会における検証の範囲は令和1年12月に撤回されるまでに行われていた新庁舎建設事業を対象とするものであり、令和2年1月以降町によって行われている新たな新庁舎建設事業については当委員会の所管事務等の対象外とする。

第3 本件の事案の概要の詳細

与那国町新庁舎建設事業の実施経緯については、別紙マスタースケジュールの通りであるが、以下時系列に順じて重要部分について補足して記載する。

1 基本計画及び設計業務の推移について

(1) 基本計画前の状況等

ア 2014年（平成26年）5月29日に町は株式会社水圏化学コンサルタント（以下「本件コンサル会社」という。）との間で、新庁舎の基本方針検討業務（履行期間 平成26年5月30日から平成26年11月25日）を依頼した。

イ 2015年（平成27年）8月3日に町は、本件コンサル会社との間で、与那国町庁舎建設検討委員会運営補助業務（履行期間 平成27年8月3日から平成28年3月31日）を依頼した。

ウ 2016年（平成27年）10月23日から2017年（平成28年）3月7日まで与那国町庁舎建設検討委員会（以下「検討委員会」という。）において①庁舎建設の基本構想、②庁舎建設の候補地、③庁舎建設の規模、④その他庁舎建設に必要なと思われる事項について検討がされ、2016年（平成28年）3月8日付で答申書（以下「平成28年答申」という。）が提出された。

平成28年答申書の概要は以下のとおりである。なお、平成28年答申書中の「別添文書『与那国町庁舎建設の基本方針』」は本提言書に別紙として添付する。

(ア) 庁舎建設の基本構想について

別添文書「与那国町庁舎建設の基本方針」を新庁舎建設の基本的な考え方とする。

(イ) 庁舎建設の候補地について

庁舎建設位置は与那国中学校東側とする。

(ウ) 庁舎建設の規模について

① 庁舎の延床面積は2500㎡から3000㎡程度とし、十分な駐車場と緑化帯を整備できるように敷地を確保すること

- ② 包含する施設は、役場施設、議会、教育委員会、農業委員会、保険指導所、水道管理センター、商工会、観光協会、指定金融機関窓口及び消防施設、会議・研修施設、倉庫、その他必要な施設設備とする。
- (エ) その他庁舎建設に必要と思われる事項について
- ① 庁舎建設基金は庁舎本体建設の着工まで計画的に積み立てを行うとともに、十分な財政計画の下で事業を進めること
 - ② 基本設計にあたっては、町の財政に与える影響をできるだけ抑えるため、建設に要する経費の削減、維持管理に要する経費の長期的な軽減等、経済効率の高い庁舎となるよう工夫すること
 - ③ 老朽化した現庁舎の更新のみならず、防災・安全性能の早期改善が本町の緊結の課題であることから、町は上記の内容を踏まえて具体的な方針や計画を作成し、事業の迅速かつ円滑な遂行にあたること
 - ④ 町は庁舎位置の変更に伴い、新庁舎へのアクセス道路の確実な整備及び、公共交通機関の充実を図り、来庁時の交通利便の確保に努めること
 - ⑤ 新庁舎への移転後の現庁舎の跡地については、地域住民の生活・文化の質の向上、福祉増資、地域振興等、地域全体の活性化が図られるような場を提供できるように、町は最適な活用計画について十分な検討を行うこと。

(2) 基本計画段階

町は基本計画の実施にあたり2018年(平成30年)11月1日付で傳・志賀共同企業体(以下「本件CM企業」という。)に対し、コンストラクション・マネジメント業務(以下「CM業務」という。)を委託している。基本計画は本件CM企業による業務計画書によれば、①「平成28年3月8日に示された与那国町庁舎建設検討委員会による与那国町役場建設基本計画の答申に基づき、建設予定地の状況調査確認、検討ならびに事業費の検討、設計者の選定、及びマスタースケジュール」まで業務であるとして報告されている。このうち、事業費に関する報告は以下のとおりである。

ア 2018年(平成30年)10月ヒアリング時

町は、2016年(平成28年)与那国町庁舎建設検討委員会運営補助業務報告書(以下「平成28年報告書」という。)における資料によれば合同庁舎方式を採用する場合(JA入居を除く)には、想定延床面積及び工事費用の概算として以下のとおりとの情報提供を受けていた。そして当該情報を町は本件CM企業に対して提供していたと思われる(本件CM企業による実施設計段階における報告書ダイジェスト版参照)。平成28年報告書記載の工事単価は、2016年(平成28年度)国土交通省・新営予算単価に基づく試算に基づいて作成したとされている。

延床面積	3430㎡(1039坪)
工事費用	約12億6000万円
工事坪単価	坪単価121万円/坪

イ 指名型プロポーザルについて

2018年(平成30年)11月(プロポーザル時)時点において、町は、指名型プロポーザルに関する計画概要を作成した。計画概要における延床面積

及び工事費の概要は以下のとおりであり、平成28年答申書の最下限延床面積であり、かつ、延床面積が平成30年10月時点のヒアリング時点より減少している。

延床面積	2500㎡ (758坪)
工事費用	約12億6000万円
工事坪単価	坪単価166万円/坪

ウ 本件CM企業による基本計画報告書上の事業費概要

指名型プロポーザル時における対外的な町の行動は上記イのとおりであるが、本件CM企業が作成した基本計画報告書上の事業費概要としては「平成31年1月18日時点のプロジェクト全体事業費」として以下の記載が存在する。

①工事費	建築・設備工事費	14億2613万4000円
	外構工事費	1億1707万5000円
	計	15億4320万9000円

(内訳)

①工事費	消費税率	0.10
	数量	757.5755
	単位	坪
	単価(税込)	203万7037円
	金額(税込)	15億4320万9323円

なお、総事業費は17億1789万9000円とされている。

(3) 基本設計段階について

ア 基本設計に関する業務委託契約の締結及び想定工事費

2019年(平成31年)2月、指名型プロポーザルに応募した企業(5企業体)の中から、株式会社建設工房亥及び株式会社森裕建築設計事務所を構成員とする企業体(以下「本件設計企業」という。)との間で、与那国町庁舎新築工事基本設計業務委託契約を締結した。履行期間は2019年(平成31年)2月1日から2019年3月31日までとされている。

町が本件設計企業に対して基本設計を依頼する中で、想定していた延床面積及び工事費概要(工事費用のみ、設計費、管理費、その他費用含まず)は最終的には、以下のとおりとなった(打ち合わせ記録簿参照)。

延床面積

1階部分	2318㎡	702坪	×	200万円/坪単価	=	14億0400万円
中2階部分	585㎡	177坪	×	150万円/坪単価	=	2億6550万円

想定工事費合計 16億6950万円

イ コンストラクション・マネジメント契約の締結

2019年(平成31年)1月31日与那国町は与那国町庁舎新築工事基本設計業務委託契約の実施にあたり本件CM企業との間で、コンストラクション・マネジメント業務委託契約を締結している。

基本設計段階におけるCM業務の概要は「基本スケジュールの管理、設計進捗の確認、施工スケジュール案の作成、工事費概算書の確認、工事発注計画書の作成、基本設計図書等の内容確認、住民説明会の協力」とされている。もっとも、

実施設計段階において言及されているバリュー・エンジニアリング(以下「VE」という。)業務を行ったとの記載は報告書上存在しない。

ウ 基本設計の完成及び内容について

基本設計は2019年(平成31年)3月に完成したとされているが、その概算工事費用は以下のとおりである。

延床面積	3400㎡(1030坪)
工事費	28億2700万円
工事坪単価	坪単価 274万円/坪

(4) 実施設計段階について

ア 実施設計の実施について

2019年(令和元年)5月21日に町は本件設計企業との間で、与那国町庁舎新築工事实施設計業務委託契約を締結した。履行期間は2019(令和元年)5月22日から2020年(令和2年)3月15日であった。

実施設計は令和元年5月から令和2年3月15日まで行われた。

実施設計による工事概要は、設計業務期間中概要以下のとおり変化した。なお、総事業費中工事本体価格以外の調整も行われている。

① 令和元年12月時点

延床面積	3651㎡(1106坪)	車庫204㎡を含む
工事費用	31億3840万円	
坪単価	(本体+外構) 284万円/坪	(内、離島経費48万円/坪)
	(本体) 270万円/坪	(内、離島経費45万円/坪)

② 令和2年1月時点

延床面積	3592㎡(1088坪)	車庫204㎡を含む
工事費用	29億990万円	
坪単価	(本体+外構) 267万円/坪	(内、離島経費48万円/坪)
	(本体) 253万円/坪	(内、離島経費45万円/坪)

③ 令和2年2月時点(バリューエンジニアリング時)

延床面積	3388㎡(1027坪)	車庫なし
工事費用	23億4500万円	
坪単価	(本体+外構) 228万円/坪	(内、離島経費50万円/坪)
	(本体) 214万円/坪	(内、離島経費48万円/坪)

イ コンストラクション・マネジメント契約について

平成31年1月31日与那国町は与那国町庁舎新築工事基本設計業務委託契約の実施にあたり本件CM企業との間で、コンストラクション・マネジメント業務委託契約を締結している。

実施設計段階におけるCM業務の概要は「設計進捗の確認・発注者に代わる決定事故の調査及び助言、設計者への指示・実施設計図書等の内容の確認(VE案)」と報告されている。

2 コンストラクション・マネジメントの実施状況について

各段階におけるコンストラクション・マネジメントの実施状況について本件CM企業による報告書等を抜粋して以下記載する。

(1) 基本計画段階（平成30年11月1日から平成31年1月31日）

基本計画段階における本件CM企業による平成31年1月付「与那国町庁舎新築工事プロジェクトのコンストラクション・マネジメント業務」報告書（基本設計段階）」（以下「CM報告書（基本計画段階）」という。）によれば、事業費のうち「工事費」について以下のとおり報告されている。

【平成30年11月14日時点のプロジェクト全体事業費】

「①工事費

建築・設備工事費	14億0020万5000円
外構工事費	1億1494万6000円
合計	15億1515万1000円

「(内訳)

①工事費

消費税率	0.08
数量	757.5755
単位	坪
単価（税込み）	200万0000円
金額（税込み）	15億1515万1000円

【平成31年1月18日時点のプロジェクト全体事業費】

「①工事費

建築・設備工事費	14億2613万4000円
外構工事費	1億1707万5000円
合計	15億4320万9000円

「(内訳)

①工事費

消費税率	0.10
数量	757.5755
単位	坪
単価（税込み）	203万7037円
金額（税込み）	15億4320万9323円

平成30年10月のヒアリング時の床面積3430平方メートルとされており平成28年答申書上は想定床面積が2500平方メートルから3000平方メートルとされている中で2500平方メートル（757.5755坪）とされている理由については基本計画段階における本件CM企業の報告書上特段記載はみあたらない。

(2) 基本設計段階（平成31年2月1日から平成31年3月29日）

ア 本件CM企業は町に対して以下の通り報告している（一部を抜粋）
要求条件 建物用途 合同庁舎（複合施設）

※含まれる施設

役場・教育委員会・保健指導所・水道管理センター・商工会・観光協会・JA（指定金融機関）

建設予定地 沖縄県八重山郡与那国町字与那国854番地1

計画概要 構造：鉄筋コンクリート造

延床面積：約2900㎡

駐車場：普通車 65台

制約条件 敷地面積 6500㎡のうち約5600㎡

【事業費概算】

工事費用	建築・設備工事費	15億5242万5000円
	外構工事費	1億1707万5000円
	計	16億6950万0000円

(内訳)

① 工事費

1階部分	消費税率	0.10
	数量	702
	単位	坪
	単価(税込み)	200万0000円
	金額(税込み)	14億0400万0000円
中2階部分	消費税率	0.10
	数量	177
	単位	坪
	単価(税込み)	150万0000円
	金額(税込み)	2億6550万0000円
	合計	16億6950万0000円

なお、工事費そのもの以外の設計費、管理費、その他費用を含んだ新庁舎事業全体の事業費概要は合計18億5085万1000円とされている。（「与那国町庁舎新築工事プロジェクト基本計画書（基本設計段階）平成31年3月付」による。）

イ 打ち合わせ記録簿による報告について

本件CM企業による平成31年3月付「与那国町庁舎新築工事基本設計支援業務報告書（基本設計段階）」中の打合せ記録簿においては、平成31年3月5日時点における概算工事費については

$2318 \text{ m}^2 / 3.3 * 2000 \text{ 千円} / \text{坪} = 1404848 \text{ 千円}$

$585 \text{ m}^2 / 3.3 * 1500 \text{ 千円} / \text{坪} = 265909 \text{ 千円}$ 合計 1678757 千円と、延床面積を2903平方メートル、概算工事費を16億7857万7000円として記録されている。

ウ 最終的な報告について

基本設計完了時（平成31年3月）時点においては、概算工事費用については以下のとおりであると本件設計企業から本件CM企業及び町へと報告されているようである。

当初の想定工事費用よりも大幅な増額、延床面積の増加となっているが、本件CM企業の基本設計段階における報告書上は「設計者より提出された工事概算書を確認し、発注者へ報告した」との記載があるのみであり報告書の添付資料には工事概算書も添付されておらず、発注者である町に対して基本設計段階でどのような報告をしたのか、どのような検討が行われたのかは、当委員会に対して提供された資料上明らかとなっていない。

延べ床面積 3400㎡
工事費概要 28億2700万円

(3) 実施設計段階（令和1年5月22日から令和2年3月15日）

本件CM企業による令和2年3月付「与那国町庁舎新築工事プロジェクト基本計画書（実施設計段階）」（以下「本件CM基本計画書（実施設計）」という。）の記載内容から以下抜粋して記載する。

要求条件

建物用途 合同庁舎（複合施設）
役場・教育委員会・保健指導所・水道管理センター・商工会・観光協会・JA（指定金融機関）

建設予定地 沖縄県八重山郡与那国町字与那国854番地1
計画概要 構造：鉄筋コンクリート造2階建（中2階）
延床面積：約3238.7㎡（庁舎棟3034.70㎡）
（車庫棟204.00㎡）

駐車場：普通車 80台（うち屋根付駐車場16台）

制約条件 敷地面積 6500㎡ そのうち屋根付駐車場204㎡

【事業費概算】

①工事費用 本体工事 22億00000円
外構工事 1億4500万円
合計 23億4500万0000円

注記事項として「金額はVE（Value Engineering）後の数字であり、この内容で決定というわけではない。今後VEした中で復活するものがあれば増額の変更がある」との記載がある。

上記と同時期に提出された与那国町庁舎新築工事实施設計支援業務報告書（実施設計段階）（以下「本件報告書（実施設計）」という。）において、はじめて「Value Engineeringの検討」の記載がある。本件CM企業から本件設計企業へ2段階に分け（令和2年1月16日時点、令和2年2月13日）、VE検討を依頼し、総合的に検討したとしている。各時点におけるVE後の工事費用は以下のとおりである。

なお、本件CM報告書(実施設計)において設計VEの定義について「設計VEとはコストマネジメントやCM(コンストラクションマネジメント)における業務の一種で、設計内容を多面的にレビューして発注者が求める建物の機能とコスト・スケジュールの観点から費用対効果の向上を図ること」とされている。同書面において「計画段階から設計までの各段階において実施されるが、設計が概ね確定する実施設計段階よりは基本設計段階、基本設計段階よりは基本計画段階で実施する方が、コスト縮減や工期短縮の提案採用により得られる効果が高いだけでなく、設計の手戻りが少なく済む点も特徴として挙げられる。」とされている。

(あ) 令和2年1月16日(実施設計調整)時点

①工事費

本体工事	27億5492万5486円
外構工事	1億5500万7665円
計	29億0993万3151円

総事業費は34億4667万円とされている。

(い) 令和2年2月13日(VE完了時点)

①工事費

本体工事	22億0000万0000円
外構工事	1億4500万0000円
計	23億4500万0000円

総事業は28億0376万とされている。

3 町新庁舎建設費用の原資及び町予算に関する経緯

町では「与那国町庁舎建設基金条例」(平成9年条例第6号)に基づき、新庁舎建設基金の積立を開始しており、本件が白紙撤回された令和元年12月段階ではその積立金額は約7億3000万円となっていた。

町は、令和元年12月当時において、新庁舎建設の原資としては、上記の基金積立金のほかには、市町村役場機能緊急保全事業(以下単に「保全事業」という。)による地方財政措置を原資とすることも検討していた。

市町村役場機能緊急保全事業に該当すると判断された場合であっても、総事業費である33億7800万円のうち3億8200万円を除いた、29億9500万円が最終的な町負担となることとなっていた。

そして、町としては、上記町負担額について地方債として起債することでまかなうことを検討していたことが伺える。

町としては、上記保全事業を活用することを念頭において全体のスケジュールを優先していたことが伺える。

4 住民説明会について

町は平成31年2月22日、2月23日、3月26日に住民説明会を行った。

5 新庁舎建設事業の撤回

町は令和元年12月の定例議会において新庁舎建設事業を白紙撤回した。

6 候補地についての経緯

用地の選定については、平成28年3月8日付検討委員会の答申（平成28年答申書）に基づいて与那国中学校東側とされていた。前記委員会で想定している最有力候補地があったようであるが、用地取得が未了であることもあり、答申上は「与那国中学校東側」との幅を持たせた表現となっている。

用地については、結局前記検討委員会が最有力候補地として考えていた地域ではなく、「沖縄県八重山郡与那国町字与那国854番地1」が選定され、用地購入がされた。

第4 各段階における問題点の検討及び原因究明

1 事業計画の企画立案に関する問題点の検討及び原因究明

まず、基本計画段階（基本計画の策定から指名型プロポーザルの実施まで）について以下検討する。

(1) 新庁舎建設の必要性について

町側からの新庁舎建設の必要性についての説明について特段不合理な点はなく、また、町議会においても当時において新庁舎建設の必要性自体は認めていたことから、この点について特段不合理な点はみあたらない。

また、新庁舎建設場所についても、新庁舎建設検討委員会の答申結果から全く乖離しているとまでは評価できず、特段不合理な点はみあたらなかった（この点については、後に項目を分けて詳述）。

(2) 町と本件CM企業とのコンストラクション・マネジメント契約（以下「本件CM契約」という。）について

ア 本件CM契約の構成要素

町と本件CM企業との間ではコンストラクション・マネジメント契約が締結されているが、当該契約書には「次の各条項と添付の日本コンストラクション・マネジメント協会CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託契約約款（以下「本約款」という。）及びCM（コンストラクション・マネジメント）業務委託書に基づいて、コンストラクション・マネジメント業務委託契約を締結する」とされている。そして、「日本コンストラクション・マネジメント協会CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託契約約款2007年11月決定」（以下「本件約款」という。）および「日本コンストラクション・マネジメント協会CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託契約書2007年11月決定」（以下「本件業務委託書」という。）が契約内容を構成していると考えられる（本件CM企業との打ち合わせ時資料参照）。

イ 本件CM契約における業務内容の概要

本件CM契約における本件CM企業の行うべき業務概要については、本件業務

委託書における「CM業務委託書総括表」に定められた業務を各業務段階において行うこととされている。

ウ 本件CM契約締結上の問題点

締結に用いられている本件約款および本件業務委託書は日本コストラクション・マネジメント協会において策定された標準的なものであると思慮され、特段不合理な点はみあたらない。

もっとも、後述するように本件では結果的に工事費用が時間を追うごとに増大していった経緯に鑑みると、当時CM業務を担当した本件CM企業については沖縄県内の離島における工事に関してコスト面を意識したバリュー・エンジニアリングを実施できる資質を有していたのかという点については疑問が残るところである。

(3) 基本計画策定段階について

ア 基本計画策定段階のけるコンストラクション・マネジメント業務

本件業務委託書（CM報告書（基本計画段階）添付資料打ち合わせ記録在中）によれば、基本計画策定段階におけるCM業務のうち「工事費概算」については、以下の記載が存在する。

「1 2 3 工事費概算

- ① 整理又は更新された制約条件・委託者の要求・マスター・スケジュール等を考慮に入れて、工事費の概算を行い、概算額とその根拠について委託者に報告する。
- ② 整理又は更新された委託者の予算額と概算額に差異がある場合、その後の対応は、委託者が決定するが、委託者の依頼があった場合は、対応策について委託者に助言する。」

すなわち、上記業務が工事費用に関して本件CM契約上本来CM企業体に求められている業務である。

イ プロポーザル時の町の意向について

「与那国町庁舎 計画概要」（以下「本件計画概要」という。）において、「5. 施設整備費概算 事業全体工事費：12億6000万円（税込）（設備、附帯外構工事費含む）」、とされていることから、町から候補企業体に対して、本体工事・外構工事・設備費用も含めて12億6000万円（税込）での事業計画を示されている。

また、本件計画概要において概算面積について2500平方メートル（約756.25坪）とされているが、基本計画段階におおいて本件CM企業から当初予算額である12億6000万円では実施困難との指摘及び本件計画概要の修正が行われた形跡は資料上みあたらない。本件CM企業において坪単価200万円との情報を得ていたのであれば、少なくとも本件CM企業において15億超の工事費となることが認識していたといえるが、当時の最新の国交省新営予算に基づく修正をすることも、工事实勢価格に基づく修正もされことなく平成28年報告

書添付の資料中の合同庁舎方式の想定床面積よりも大幅な延床面積の減少の修正を行い、基本的には平成28年報告書添付の資料中の合同庁舎方式の場合の想定予算総額が採用されている。資料上は町側からも当該予算想定が妥当かどうかについて本件CM企業に助言を求めたかどうかについても分からない状況である。

本件計画概要公開前に本件CM企業から町に対し業務計画書（基本計画段階）が示されたかどうかは不明であるが、当該資料には工事費用が15億1515万1000円とされているところ、指名型プロポーザルにおいて候補先企業に示された予算額との差額についてどのように調整を図るのかについて町と本件CM企業との間で検討・議論した経緯は資料上みあたらない。

もっとも後述する、与那国庁舎新築工事基本・実施設計業務委託指名型プロポーザル審査委員会の議事録等を検討すると町側としても12億6000万円で新庁舎が建築できるとは考えておらず、本件CM企業が報告をしていた15億1515万1000円の工事費が実際にはかかることを容認していたと評価せざるを得ない。

ところで平成28年報告書において合同庁舎方式を採用する場合の想定延床面積が3430平方メートル（なお、平成28年報告書における答申上の想定延床面積は2500平方メートルから3000平方メートルと記載）とされている点が本件計画概要における概算面積が2500平方メートルとされていることは町においても認識していると思われるが、かかる延床面積により求めている庁舎としての機能が十分果たせるか否か等点についてCM企業体側と協議した形跡は検討した資料上は見当たらない。

ウ 指名型プロポーザル事業実施前における本件CM企業の工事費用の認識

平成30年11月付CM業務計画書（基本計画段階）（以下「本件CM業務計画（基本計画）」という。）によれば、本件CM企業は当初から工事費用が15億1515万1000円と計画しており、本件計画概要上の金額を上回る金額となることを認識していたといえる（資料上本件CM企業から本件要領の予算額の修正が行われた形跡はみあたらないことは前述の通り）。

上記に加え、本件CM業務計画（基本計画）作成にあたって工事費用概算の算定根拠となった坪単価200万円／坪の算出根拠については、本件CM業務計画（基本計画）上は示されていない。そのため、そもそも当時（平成30年11月当時）において本件CM企業による工事予算概要の見通しが妥当であったかどうかは不分明である。

事業全体の費用は本件CM業務計画（基本計画）によれば、16億8742万7000円であるとの報告が平成30年11月において本件CM企業から町に対してなされているため、資料上町側も当該費用の認識をしていたことが伺われる。

なお、本件CM企業による令和2年3月付報告書（実施設計段階 ダイジェスト版）（以下「本件CM報告（実施設計）ダイジェスト版」という。）によれば、平成28年報告書による工事費12億6000万円と、工事費の実勢価格にかな

りの乖離があることを少なくとも本件CM企業は認識した上で延床面積を減少をした上で工事予算額を維持した上で本件計画概要を決定したとしている。しかし、前述したように当初の基本計画書段階における本件CM企業からの報告書には上記説明を裏付ける資料はない。

エ 与那国庁舎新築工事基本・実施設計業務委託指名型プロポーザル審査委員会における議論状況

指名を受けた各企業体によるプロポーザル内容及びこれから予想される予算額に関する計算結果等をうけて与那国庁舎新築工事基本・実施設計業務委託指名型プロポーザル審査委員会（以下「本件プロポ審査委員会」という。）の委員会においては12億6000万円での事業実施に対して懸念が示されているものの、本件CM企業から工事費については外構込みで200万円/坪を要するとの助言も踏まえて予算が上振れするとしても14～15億円程度に納める必要があるという議論がされており、当時の町の予算認識に沿った議論が一応されている。

そして本件プロポ審査委員会においては、上記の予算面についても配慮した上で点数付けを行い、最終的な候補者を選定していることが伺える。

オ 消費税増税に伴う工事費用等の増加

平成31年10月1日から消費税が8%から10%に増税されることに伴い工事費用については結局基本設計前の段階で15億4320万9000円とCM企業は見積もっており、事業全体の費用は17億1789万9000円と見積もっている。そして、当該事業費概算について平成31年1月付「与那国町庁舎新地工事プロジェクトのコンストラクションマネジメント業務報告書（基本計画段階）」により報告されている。

もっとも、資料上消費税増税に伴う事業見込み額増額に対する対応（財源等の検討）について議論された形跡は資料上みあたらない。

カ 検討

(ア) 実現困難な指名型プロポーザル方式における本件計画概要作成及びその修正検討がされていないこと

以上の事実経過を前提とすると、そもそも指名型プロポーザル方式において町が提案した予算額である工事面積2500平方メートル、工事費用12億6000万円との条件については当初から①延床面積の観点からも、②工事費用の観点からも実現達成が困難であることが、町及び本件CM企業共に認識していたか認識可能であったといえる。

すなわち、工事費用面に関しては、当初から想定工事面積2500平方メートルであれば、工事費用は少なくとも15億円程度かかることが前提とされたうえで、特段予算額の訂正又は工事面積に関する修正提案（バリュ・エンジニアリング）が行われないうちに、指名型プロポーザルが実施され、最終的には本件プロポ審査委員会による企業体の指名が行われている。これは、指名型

プロポーザル方式における町の対外的な提案（本件計画概要）に関わらず、工事費用概算15億程度に収まるのであれば、本件CM企業及び町側としては許容したうえで、指名型プロポーザル関連事業を行っていると評価せざるを得ない。そして、指名型プロポーザル段階から対外的に示している12億6000万円の事業費と本件CM企業及び町が許容していた予算額との間の差額が2億4000万円程度生じることとなったが、これが修正されずにその後の業務が遂行されることとなったことが、結果的には予算額と工事費予想額との乖離の一因となっている。

(イ) 内部想定工事費用の算定の裏付けがなく合理性がない可能性があること

また、内部的な想定事業費についても、15億円程度の工事費計算の根拠となっている坪単価200万円との算出について本件CM企業がどのように妥当性を担保したのかについての資料は存在しない。

結果的に工事の坪単価については、約1年間という設計期間の中で、時間が経過するごとに増大していることに鑑みれば、そもそも当初の工事費算定には合理性がなかった可能性がある。

(ウ) 指名型プロポーザル方式における要領について消費税増税を念頭において修正の検討がされていないこと

平成31年10月より消費税が8%から10%に増税することに伴い工事費及び事業費全体のコストが増加することとなっているが、当該観点からの議論は指名型プロポーザル方式を実施する前に行われていた形跡はない。

(エ) 延床面積の無理な減少

平成28年報告書の検討資料においては合同庁舎方式による延床面積が3430平方メートルと想定しており、平成28年答申書においては想定延床面積が2500平方メートルから3000平方メートルとされていたにも関わらず、新庁舎の延床面積を2500平方メートルとして指名型プロポーザル時の本件計画概要を作成している。

結果的には、後に基本設計段階で指名型プロポーザル時の想定延床面積について増床せざるを得ず、基本設計段階において延床面積及び工事費が増大する要因となった。

この点、本件CM報告（実施設計）ダイジェスト版によれば、平成28年報告書による工事費12億6000万円、想定延床面積3430平方メートルとしていたことについて、平成30年10月当時のヒアリング結果である坪単価200万円、または坪単価300万円とされた工事費の実勢価格にかなりの乖離があり、延床面積を減少した上で工事予算額を維持した上で本件要領の金額を決定したとしている。しかし、この点について仮に本件CM企業が町側と十分議論していたのであれば、基本設計段階において床面積が大幅に増加することにはならないはずであり、本件CM企業の説明は基本設計段階で大幅に延床面積が増加している事実経過に照らして、不整合である。

(オ) 小括

このように、町新庁舎建設プロジェクトは、当初の検討委員会における工事費見積から3年を経ており、当初の工事見積額が実勢価格と全く合わない状況となっていることや消費税増税による負担額の増加が予想される中で、想定工事費の適切な修正が行われないうまま、かつ、延床面積の大幅な減少ないし平成28年答申書上の延床面積の最下限値を採用して指名型プロポーザル方式における本件計画概要及びCM業務における基本計画を作成して事業を遂行した結果、結果的には本件CM企業による坪単価の修正（坪単価200万円/坪）を前提としても床面積的にも予算的にも無理のある基本計画となっていた。しかも本件CM企業における当該坪単価の修正根拠も合理性がない状況であった。

本来であれば、この段階で適切な近隣事例の集積による坪単価の修正や余裕のある床面積の設定を行い、全体としての予算面の修正を行った上で基本計画あるいは本件計画概要を作成し、町内部での財源的な議論を経た上で、指名型プロポーザル方式による候補先企業体選定を行うべきであったといえる。

2 事業実施の決定に関する問題点の検討及び原因究明

次に、基本計画段階（基本計画の策定から指名型プロポーザルの実施まで）後の事業実施の決定過程（基本設計段階、実施設計段階）に関して以下検討する。

(1) 基本設計段階について

ア 基本設計段階におけるCM業務について

本件CM業務委託書によれば、基本設計段階におけるCM業務のうち予算面に関する記載については、以下のとおりである。

「2.2 基本設計への支援と確認

2.2.2 設計内容のモニタリング

- ① 基本設計の期間中、随時継続的に設計内容が整理又は更新された委託者の要求から明らかに逸脱しているか否かを確認し、結果を委託者に報告する。
- ② ①の確認の限度内で、設計内容に関して、施工性・コスト・スケジュール・品質等の観点から疑義が生じた場合は、設計者に疑義があることを伝えるとともに、その旨を委託者に報告する。
- ③ ①において明らかに逸脱していることが判明した場合、及び②の場合、その後の対応は、委託者が決定するが、委託者の依頼があった場合には、対応策について委託者に助言する。」

「2.2.4 工事概算書の確認

- ① 設計者から提出された工事費概算書について、基本設計図書との整合性及び整理又は更新された工事予算額との比較について概略の検討を行い、その結果を委託者に報告する。
- ② ①において、工事予算額との関係で疑義があると受託者が判断した場合、委託者と対応を協議する。この場合、その後の対応は、委託者が決定するが、委託者の依頼があった場合は、対応策について委託者に助言する。

- ③ ①において、基本設計図書との整合性に関して疑義があると受託者が判断した場合は、設計者に再度の検討を依頼する。
- ④ ③により再度提出された工事費概算書を検討し、その結果を委託者に報告する。この場合、その後の対応は、委託者が決定するが、委託者の依頼があった場合は、対応策について委託者に助言する。」

上記の記載によれば、少なくとも、本件CM企業は委託者である町の要求に照らして、設計内容がコストの観点から疑義が生じた場合には、設計企業及び町に対してこれを報告する義務があり、工事費概算に関しても工事予算額との比較において検討を行った結果を町に報告し、工事予算額との関係で疑義がある場合には町と対応を協議し、町から依頼があった場合には対応策について助言することは基本設計段階におけるCM業務の内容であるといえる。

イ 基本設計段階における更なる工事見込み額の乖離について

(ア) 基本設計段階における本件CM企業及び町の認識

基本計画段階における本件CM企業報告書記載の予算額について議論した様子も疑義が述べられた様子も、記録上みあたらなかったことから、町及び本件CM企業としては、基本設計にあたっては、基本計画段階におけるCM報告書記載のとおり、事業費全体としては17億1789万9000円と見積もり、工事費全体(建築・設備・外構含む)としては15億4320万9000円と想定していたと評価できる。

基本設計を依頼するにあたっては、町及び本件CM企業においては、当該予算見積額が念頭におかれていたものと推測されるが、実際には後述の通り工事床面積の増加や工事予算額の増加がされており、これを前提に本件CM企業による基本設計段階の基本計画が作成されている。

(イ) 基本設計段階における予算超過について

基本設計段階における本件CM企業による平成31年3月付「与那国町庁舎新築工事プロジェクト基本計画書(基本設計段階)」(以下「本件CM基本計画(基本設計)」という。)によれば、本件CM企業は工事費用全体(建築・設備・外構含む)として16億6950万円、事業全体の費用として18億5085万1000円と見積もっている。また、工事面積についてはプロポーザル時とは異なり、870坪としており、工事単価の積算方法としては1階部分を坪単価200万円、中二階部分を坪単価150万円で算出しているが、その単価設定の根拠は不明である。

また、設計にかかる床面積が増加した理由については記録上明確な記載はないものの、①各町の部署への聴取や各テナントへの聴取記録があること、②後にCM企業体が各部署への聴取結果やテナントへの聴取の結果倉庫部分の確保の必要性等から延床面積が増大したと説明(本件CM企業報告書(実施設計)ダイジェスト版参照)しているところ、この理由に特段不合理な点はみられなかった。

このように基本設計段階当初において、基本計画段階における想定工事費から更に乖離している状況であった。もっとも、町側の想定工事費と実際に予想される工事費概算の乖離の状況はこの程度に収まらなかった。

すなわち、平成31年3月5日付打ち合わせ記録簿によれば設計企業から「床面積が増え2800平方メートルを超えているので、どの位まで行けるのかCM

のチェックが必要だと思う」とされて、工事費用概算として16億7075万7000円との本件CM企業によると思われるコメント表示が存在する。また、その後平成31年3月12日付打ち合わせ記録簿において、町側から「概ねの要求と予算からいくと備品も含めて20億程度と考えている」との発言があり、本件CM企業からは「建築本体と外構迄含めて16億程度と想定している」との発言があり、設計企業側からは「16億円では厳しいため調整が必要と考えている」というやりとりが存在する。

上記の経緯からは、本件設計企業からは時間が経過する毎に徐々に想定工事費が増えており、町及び本件CM企業から伝えられていた「建築本体と外構迄含めて16億程度」では到底おさまらない可能性があることが伝えられていたことが伺える。

ウ 視察について

平成31年2月25日に本件CM企業・町・本件設計企業により沖縄県本島の地方自治体（豊見城村、八重瀬町、南城市）による庁舎等の視察が行われている。予算面による質問もわずかには存在するが、基本的には設備等に関する質問等が主となっている。また、国土交通省の新営予算と実際の工事費との違いや離島費用に関する質疑は特段行われていない。

エ CM報告書に工事費概算書が含まれていないこと

本件CM企業は平成31年3月に基本設計段階の業務計画書・基本計画書・報告書を町に提出している。

平成31年3月付本件CM企業による業務計画書（基本設計段階）（以下「本件CM業務計画書（基本設計）」という。）によれば、工事費概算書の確認が業務内容とされているが、平成31年3月に提出された基本設計段階の報告書には工事費概算書の添付がなく、当該業務を行ったかことの裏付けがない。

ところで、本件CM企業による報告書（基本設計段階）においては添付も検討の形跡もみあたらないが、本件CM報告（実施設計）ダイジェスト版によれば、平成31年3月には延床面積：3400㎡（1030坪）、工事費：28億2700万円 坪単価（本体＋外構）：274万／坪との報告が本件設計企業から少なくとも本件CM企業にはあったようである。

オ バリュー・エンジニアリングに関する町の理解

平成31年3月26日付質疑回答書によれば、町側はバリュー・エンジニアリング（以下「VE」と略称する。）について「各仕様等は概算後にVEする流れになるか」と質問しておりこれに対して設計企業がそのとおりと述べ、本件CM企業からも特段異論がはさまれていない。同時に本体工事（外構、植栽込み）で16億円（税込み）と想定していると町側から発言がある。

当該質疑応答時までに基本設計段階における工事概要書が提出されたかどうか不明であるが、設計の流れの上流段階（基本計画・基本設計段階）におけるVE実施の方が予算面で効果的であるという認識がないまま、町としては概算見積後にVEにより予算を圧縮して本体工事を16億円程度とすることが可能であると認識しており、かつ、これを希望していたことが伺える。

カ 検討

(ア) 基本設計完了前に本件設計企業から想定予算内での設計は困難との報告がされているにも関わらず何らの対処もしていなかった結果想定工事費を大幅に超える概算工事費を要することになったこと

事実経過を前提とすると、基本計画段階では事業費全体としては17億1789万9000円、工事費全体（建築・設備・外構含む）としては15億4320万9000円と見積もっており、当該段階で既に当初の対外的に公表していた本件計画概要上の予算額である12億6000万円と乖離が生じていた（前述）。

上記について特段修正がされないままで、基本設計段階においては、床面積の増床もされたうえで工事費全体（建築・設備・外構含む）としては16億6950万円、事業全体の費用として18億5085万1000円と工事費概算が算定されるに至っており、基本計画段階における対外的な予算額と最終的な本件CM企業・町の意見（工事費全体16億6950万円）との乖離は修正されなかった。

その後に基本設計実施中の各部署からのヒアリングやテナント候補企業からのヒアリングの結果延床面積が増加していくに伴い、本件設計企業側からは工事費全体として16億円では困難との意見が述べられているにもかかわらず、本件CM企業と本件設計企業との間でコスト面を意識した協議や調整（延床面積の減少又は想定工事費の再検討）が行われた形跡は記録上みあたらない。本件設計企業としては基本設計段階の中途からは工事本体額が16億円程度ではおさまらないことの予想をしていたと思われ、予算面あるいは設計面（減床）での再考を求めていると評価できるが、特段本件CM企業及び町とも予算面及び設計面（減床）からの協議がなかったことから、打ち合わせ等で指示された内容に基づいて基本設計を続行していることが予想される。

検討した記録上町側から積極的なVEの指示はみあたらなかった。その理由は、前述した通り町側において、設計の過程の上流段階（基本計画・基本設計段階）におけるVE実施の方が予算面で効果的であるというVEに関する知識不足も起因していると思われる。

これらの結果、「平成31年3月 基本設計完了時 延床面積：3400㎡（1030坪）、工事費：28億2700万円 坪単価（本体＋外構）：274万/坪」（本件CM報告書（実施設計）ダイジェスト版参照）との概算工事費を要する基本設計が完了してしまい、指名型プロポーザル時の本件計画概要において対外的に示していた予算額はもとより、基本計画段階における町側予想額（15億4320万9000円）をはるかに超える工事費概算が設計企業から本件CM企業及び町に提出されることとなったと思われる。

(イ) 想定工事費用額を大幅に超える基本設計の見直しがされていないこと

ところで、基本設計段階におけるCM業務としては、前述した通り、工事費概算に関しても工事予算額との比較において検討を行った結果を町に報告し、工事予

算額との関係で疑義がある場合には町と対応を協議し、町から依頼があった場合には対応策について助言することとされている。

そして、本件CM企業に対しては、CM業務として、基本設計段階で工事費概要書の確認が業務内容として要求されている。

しかしながら、本件CM企業から提出された報告書上当該工事費概要書の添付がなく、基本設計段階で工事費概要書についてこれを本件CM企業において検討した形跡はみあたらない。また、当該工事費概要によれば想定工事費を大幅に超えることは明らかであるところ、上述の通り基本設計段階における対応策の協議や町への報告が適時になされたことの裏付けもなく、基本計画（本件計画概要）から大幅に増加（900㎡の増加）した床面積の減少や工事費の減少について関係者において協議した形跡はみあたらない。

(ウ) 小括

バリュー・エンジニアリングはその実施の段階が早ければ早いほど効果的な支持及び大幅なコストダウンが期待できるところ、本来であれば、遅くとも基本設計完了段階において大幅な予算額の増加が判明した段階で、更に次の段階である実施設計に移行することなく、町・本件CM企業・本件設計企業側において情報を共有した上で、善後策を検討すべきであったといえる。

(2) 実施設計段階について

ア 実施設計段階におけるコンストラクションマネジメント業務

本件CM業務委託書によれば、実施設計段階におけるCM業務のうち予算面に関する記載については、以下のとおりである。

「322 設計内容のモニタリング

- ① 実施設計の期間中、随時継続的に設計内容が整理又は更新された委託者の要求から明らかに逸脱しているか否かを検討し、その結果を委託者に報告する。
- ② ①の確認の限度内で、設計内容に関して、施工性・コスト・スケジュール・品質・特殊仕様（特許工法、特定の供給者のみが供給できる仕様等）等の観点から疑義が生じた場合は、設計者に疑義があることを伝えるとともに、その旨を委託者に報告する。
- ③ ①で明らかに逸脱していることが判明した場合又は②の場合、その後の対応は、委託者決定するが、委託者の依頼があった場合は、対応策について委託者に助言する。」

「324 工事費概算書の確認

- ① 設計者から提出された工事費概算書について、実施設計図書との整合性及び整理又は更新された工事予算額との比較について概略の検討を行い、その結果を委託者に報告する。
- ② ①において、工事予算額の関係で疑義があると受託者が判断した場合、委託者と対応を協議する。この場合の対応は、委託者が決定するが、委託者の依頼があった場合は、対応策について委託者に助言する。

③ ①において、実施設計図書及び市場価格との整合性に疑義があると受託者が判断した場合は、設計者に再度の検討を依頼する。

④ ③により再度提出された工事費概算書を検討し、その結果を受託者に報告する。この場合、その後の対応は、委託者が決定するが、委託者の依頼があった場合は、対応策について委託者に助言する。」

上記の通りであることから、少なくとも、本件CM企業には委託者である町の要求に照らして、設計内容がコストの観点から疑義が生じた場合には、設計企業及び町に対してこれを報告する義務があり、工事費概算に関しても工事予算額との比較において検討を行った結果を町に報告し、工事予算額との関係で疑義がある場合には町と対応を協議し、町から依頼があった場合には対応策について助言するとされている。

本件では少なくとも、予算面において明らかに逸脱していることが判明していることに該当するといえ、委託者の依頼があった場合には対応策について委託者に助言する義務があるといえる。

イ 実施設計段階における予算超過が判明した段階での本件CM企業及び町側の対応について

前述したように本件CM報告（実施設計）ダイジェスト版によれば、基本設計の完了時における工事見積額は28億2700万円（延床面積3400平方メートル）とされている。

しかしながら、実施設計契約時以降である令和1年7月2日の打ち合わせにおいて本件CM企業の判断としては「建築形状およびプランニングには手を加えずに経費及び物品の見直し等で減額を目指す方針とする」としている。また、コスト縮減検討報告書の提出時期についても、設計企業から実施設計契約期間までの提出でよいかとの確認がされているが、本件CM企業よりその通りでよいとの了解がされている。

なお、上記時期頃においては町側からはスケジュールに関する要望はあるが、VEに関する積極的かつ具体的な要望があるとまでの形跡はみあたらない。

ウ 予算超過状況に関する協議の経緯

令和1年7月23日には、本件CM企業より基本設計時に提出した概算工事費について離島経費について見直し積算を行った結果概算工事費26億円程度となるとの報告が町に対してなされており、更なる工事費用引き下げ努力をして22億円までの引き下げ努力を行うが保証はできないとしているところ、これに対して町側は了解を示している。

また、本件CM企業から町に対して設計企業から建設費が落ち着いていないことからこのまま実施設計を進めてよいのかと問い合わせが来ているという点については、本件CM企業と町側の協議の結果、工期を優先して従前どおりのプランを進めるとし、本件CM企業からはVE（バリュー・エンジニアリング）・CD（コストダウンの意味）をつめながら対応するとされている。

また、本件CM企業から地方債の起債の上限があるのかとの質問に対して町側では上限はないとの回答をしている。

令和1年11月26日には設計企業側から工事費31億2000万円との報告が来た件について町側から更なる工事費の増加がないかの懸念が伝えられているが、大胆な工事費の削減を行うような指示はされていない。なお、本件CM報告書（実施設計）ダイジェスト版によれば、令和1年12月実施設計完了時において工事費31億3840万円（延床面積3651平方メートル 1106坪 坪単価（本体+外構）：284万円/坪）の工事費となったとの報告がある。

令和1年12月4日には本件CM企業からVE・CDを行い、費用を落としていくとの説明がされ、町は了解している。

令和1年12月25日には町議会における議員からの質問を踏まえて全体事業費35億円が高いため三角形の建物形状から四角形の建物形状への変化も含めたVEを検討し全体事業費を25億円程度とし、本体工事費22億円程度を目指してほしいとの具体的な指示が本件CM企業に対して行われている。

また、当該日時までに本件CM企業により検討されたVE案が示されて協議されていることが伺える。

エ バリューエンジニアリングの実施と不奏功

その後、令和2年1月、令和2年2月に2度本件CM企業よりVEの指示を受けて設計企業がVE後の設計案に基づく工事費概算を算出しているが結局のところ床面積については3388平方メートル、工事費については23億4500万円（本体+外構）までしか減額されないこととなり、事業全体の費用としては28億0376万4257円までの減額にとどまることとなっている。

なお建物については三角形の形状から四角形の形状への変更も検討されたが工事費の違いはわずかであった。

オ 分析

(ア) 工期を優先し建築形状やプランニングに手を加えずに実施設計を進行するという判断をしたこと

基本設計完了時の工事見積額が当初の町想定額を大幅に超える28億2700万円であると判明した後も特に基本設計の見直しを本件CM企業も町側も指示することもなく、実施設計に移行している。

また、実施設計以降後も、建築形状及びプランニングには手を加えずに進めるとした本件CM企業の方針について町も了承している。本件CM企業から実施設計完了前に概算工事費をVEにより22億へと引き下げを目指すとしているが、実際には床面積の変更や建築形状プランニングの変更を伴わないままのVEでは限界がある状況であったことが伺える。

本件設計企業からは、建設費の高騰を懸念して実施設計をすすめてもよいのかという問い合わせがあるものの、町及び本件CM企業においては工期を優先して実施設計をすすめるという判断を下している。

そのため、実施設計初期段階であれば建物形状の変更や床面積の変更に伴う大幅な経費削減ができた最後の機会であった可能性があるが、これがなされないままに、工期を最優先として実施設計が進行している点が問題である。

(イ) 起債額に上限はないと回答した事

また、建設費の高騰のため実施設計をそのまますすめてもよいのかという設計企業側からの懸念について検討するにあたり、本件CM企業から地方債の起債について上限はないのかという質問に対して、町側は上限はないと誤った回答をしている。

そのため、本件CM企業としては地方債の起債の上限はない（換言すれば借金の上限はない）という前提で当初VEを検討していたことが伺え、本件CM企業のVE方針に影響を与えた可能性がある。そのため、この点も問題点として挙げておく。

(ウ) 予算面に着目した町側の本件CM企業へのVE指示の遅れ

町側としては、当初は工期を優先して実施設計進行を承認していたが、町議会での質問や批判を受けて実施設計がかなり進行していると思われる令和1年12月下旬にいたってはじめて全体事業費を10億円と大幅に減額し、本体外工事費を22億円程度とするように指示をしている。

結局その後、本件CM企業から設計企業に対して建物の形状変更を含めたVE指示がされているが、床面積の大幅な減少はなされずに最終的な工事費については23億4500万円（本体+外構）までしか減額されないこととなり、事業全体の費用としては28億0376万4257円までの減額にとどまることとなっている。

上記の経緯から町側においても一定の問題があるといえる。

(エ) 小括

上記のとおり、遅まきながらではあるが、実施設計初期段階において一応本件CM企業によるVEが行われているが、その検討は離島経費の減価や各種備品や仕様の変更にとどまっており、大胆なVEが実施できていなかった。

また、本件設計企業からは工事費高騰による予算額の高騰化に対して懸念が示され実施設計の進行について問い合わせがあったが、本件CM企業による22億円までの工事費引き下げを目指すとの努力目標を町側が了承し、工期を最優先した結果、効果的なVEが期待できない実施設計完了時期頃まで本格的なVE実施が遅れる要因となった。

また、町側も本件CM企業に対して地方債起債の上限がないとの誤った説明をする等していたこともあり、本件CM企業におけるVEの方針（場合によっては実施設計停止も含めた助言）について誤った影響を与えた可能性も否定できない。

結果的には本格的なVE実施が遅れた結果、本件CM企業及び設計企業側のVE努力にもかかわらず、町側の指示した規模での大幅な予算減額の実施にはいたらなかった。

本来的には実施設計初期の段階でコスト面に着目した大幅なVEを実施すべきであったといえる。

3 事業推進の方法に関する問題点の検討及び原因究明

(1) 基本計画段階における推進方法の問題点

新庁舎建設検討委員会時に提出された平成28年報告書中の資料上の推定予算額である12億6000万円(想定延床面積3430平方メートル)については、指名型プロポーザル方式による事業開始時に既に合理性を失っていたことが本件CM企業において認識されており、当該時点における本件CM企業における報告書上の予算額が報告されていることから、町側も同様の認識であったことが伺える。

しかしながら、これを修正することなく従前予算額に近づけてプロポーザルを求めようとした結果延床面積にも無理(与那国町庁舎建設検討委員会においては新庁舎の延床面積について2500平方メートルから3000平方メートルとされており、その最下限値を採用している)を生じることとなり、全体として実現困難な条件設定をした形で指名型プロポーザルによる事業開始を行ったことが、そもそもの問題である。しかも当時の離島における実勢工事価格について合理的に算出していなかった可能性があり(少なくとも単価設定について事後的に検証可能な資料はない)、この点も町側の想定予算額の認識と本件設計企業の想定予算額の認識の乖離の要因となったといえる。

本来であれば、当該時点においては消費税の増額及び合理的な根拠資料に基づいた工事の実勢単価の設定を反映させた形での基本計画を策定すべきであったと考えるのであり、その結果、当初想定予算額を超えることが予想されるのであれば、その段階で少なくとも町内部で事業を推進してよいかどうか検討すべきであったといえる。

(2) 合同庁舎方式における入居予定テナントへの意思確認不足

新庁舎建設検討委員会においては町役場以外の観光協会、JA、商工会等のテナントが入居する予定での建設案を検討することとされている。JAに関しては町に対して口頭で入居したいとの打診があったとの報告がされているようであるが、賃料はどのように設定するのかについて詳細な議論がされた形跡はみあたらない。また、観光協会及び商工会等についても入居意思(負担賃料に関する協議も含む)について詳細に検討した形跡はみあたらない。

しかしながら、設計においては入居予定不明な上記テナントの意見を参考にしている。

前記(1)とも関連するが予算面について当初から厳しいことが予想される本件では、延床面積の検討及び予算の検討にあたり、当該各テナントの入居意思(負担賃料も含む)について町側において、可能であれば基本計画段階、遅くとも基本設計段階では確認すべきであった。

(3) CM企業による積極的なVEの遅れ

可能であれば基本計画段階から、遅くとも想定工事費からの大幅な乖離が確認された基本設計完了時点で本来であれば積極的なVEが行われるべきであった。しかしながら、本件CM企業も町側も工期を優先した結果、実施設計を漫然とす

すめており、結果として早期VEによるコストの大幅な圧縮の機会を失うに至っている。

なお、町側として工期を優先した理由は後述の平成31年度市町村役場機能緊急保全事業による予算圧縮を想定していたと思われるが、結果的には大幅な予算圧縮ができない事業であったことや起債可能性にも鑑みると、早期VEによるコスト大幅圧縮よりも工期を優先するという判断は誤りであったと評価せざるを得ない（詳細は後述）。

(4) 町側の事業推進体制について

提供された資料においては、町側の担当者は新庁舎建設について課内で情報共有をしていたことは伺われず、一人で担当をしていたと思われる。基本計画段階から徐々に想定工事費が増大していることについては、町役場はおろか課内においても共有されていなかった可能性があり、そのために町側から本件CM企業に対してコストを意識したVEの実施について早期に強く打診できていなかった可能性が否定できない。

仮に、町側において複数人において事業の実施状況（工事概算額が徐々に上昇しており、基本設計完了段階で新庁舎建設検討委員会時に提出された事業報告書上の推定予算額である12億6000万の2倍を超える金額となっていること）について情報共有ができていれば、問題点について早期に把握し、事業の一時停止や見直し等について議論がなされ、当該手段が取れた可能性がある。

当委員会の町側へのヒアリングの結果によると、当時の町の判断としては、本件事業に用いる予定の補助金として平成31年度市町村役場機能緊急保全事業の申請を優先していたことが伺え、町側（当時）は工期を優先的に考えていたことが伺える。仮に、当時から複数人体制により新庁舎建設事業が推進されていれば、上記工期優先の判断の妥当性についても町内部の複数の人間において検証ができていた。

(5) 上記(3)が実施されていないことについて、町側が誰も本件CM企業に契約の履行を求めている事

本来CM契約はVEを当然の前提とする契約であり、本件CM企業については、設計企業とは異なる第三者の立場から発注者側にたって、設計業務におけるコストを意識した設計企業との折衝等が求められるものである。かかる業務が積極的に行われた形跡がないままに工事費がヒアリング時から徐々に増大している点について町側でも気づいていたと思われるが、特に本件CM企業に対して積極的なVEの早期実施を催告した形跡は資料上表れていない。

(6) 議会の委員会に対して事実と異なる説明をしている資料が存在すること

令和1年12月4日には町から議会の委員会に対して財源に対する説明がされているが、その際には総事業費が13億5565万4000円との説明がされている資料が存在する。

しかしながら、当時は既に本件設計企業より少なくとも工事費31億3840万円の概算が伝えられていたものであり、町側において議会の委員会について事実と異なる説明をしたことが伺える。

(7) 財源に関する検討不足

ア 地方債による事業費の填補が現実的ではなかったこと

当時の町担当者が退職しているために残された資料に基づく考察となるが、当時町側で工期を急いでいた理由の一つとしては、増大した事業費について「平成31年度市町村役場機能緊急保全事業起債」を利用することで、町の一般財源からの支出の圧縮をはかることを計画していたようである。

しかしながら、当委員会における検討にあたり町側において改めて仮に平成31年度市町村役場機能緊急保全事業を実施できていた場合の事業額について検討したところ、結局約30億円の一般財源が必要であり、約3億8000万円程度の町負担額の圧縮は図れるものの、結局約28億円近い地方債（換言すれば借金である）を発行する必要があったことが判明した。

約28億円近い地方債の起債は27億円を起債した場合、シミュレーションの結果実質公債費比率が25.5%となり、地方公共団体の財政の健全化に関する法律における財政の早期健全化を求められる基準となるばかりか、実質公債費率が18%以上である団体の場合には地方債の発行について総務大臣又は都道府県知事の許可を得る必要がある（地方財政法第5条の4第1項第2号）。そのため、かかる多大な起債は、後年の起債を財源とする公共事業全体に影響を及ぼす可能性が高い状況であった。

上記の点から、町が当時重視していた財源の圧縮のために平成31年度市町村役場機能緊急保全事業の利用を重視して工期を最優先とする方針については、結果的には、①町負担の一般財源の圧縮が限定的であったこと、②地方債起債が見込めなかったことから、二重の意味で判断に誤りがあったといえる。

なお、当時の町担当者が上記のように詳細な検討ができていたかどうかは記録上不明である。

イ 賃料収入の分析、現庁舎の土地建物売却益等の分析がされていないこと

新庁舎建設にあたっては現庁舎とは別の土地に合同庁舎方式にて新庁舎を建設する方式を採用することとされているが、現庁舎の取り壊し費用については検討されているものの現庁舎の土地建物売却の検討及び売却をした場合の見込み額の検討がなされた形跡は資料上伺われない。

また他業者であるJ A・商工会・観光協会からの賃料収入に関しては実施設計もほぼ完了している時期においてようやくVE時に本件CM企業から提案されているのみであり、十分な分析がされているとは言い難い。

合同庁舎方式を採用するのであれば、設計の上流段階で早期に当該財源措置についても検討すべきであったと言える。

4 用地買収等に関する問題点の検討及び原因究明

(1) 平成28年答申書における用地の選定について

用地の選定については、平成28年3月8日付与那国町庁舎建設検討委員会の答申（平成28年答申書）に基づいて与那国中学校東側とされていた。前記委員会では与那国中学校東側が最有力候補とされていたようであるが、用地取得が未了であることもあり、「与那国中学校東側」との幅を持たせた表現となった。

前記検討委員会においては、災害時を想定して高台に位置する場所であるということもあり、候補地として想定される予定地を5か所現地視察した後に答申書記載の内容とされている。

(2) 用地の買収予定先の選定について

前記答申のとおり検討委員会においては、与那国中学校東側に位置する最有力候補地が存在したものの、その後最有力候補地については、自衛隊の施設が建設されることとなり新庁舎が建設できないという事情があった。なお、最有力候補地には墓地が存在しており、用地買収には困難な事情もあった。そのため、候補地については、沖縄県八重山郡与那国町字与那国854番地1へと変更された。

(3) 用地選定及び買収等における問題点について

前記のとおり当初検討委員会において最有力候補としていた候補地について断念せざるを得なかったことは、自衛隊の施設が建設されることとなり新庁舎が建設できないという理由によりやむを得ないものと思われる。

また、沖縄県八重山郡与那国町字与那国854番地1を候補地として選定した理由は災害時想定して高台に位置する場所であるが、その理由は、前記検討委員会における候補地選定根拠と齟齬しない。また、検討委員会においても与那国中学校東側の特定地区が絶対の候補先であると考えていたわけではなく、最有力候補として考えてはいたものの、当該候補地以外に選定される可能性も考慮して答申上の表現は「与那国中学校東側」との表現にとどまっている。

上記の経緯からすると、当初の最有力候補地から沖縄県八重山郡与那国町字与那国854番地1への候補予定地の変更にあたって、再度検討委員会を立ち上げて候補地の検討をした方が丁寧であったと思われるが、これを省略して町側で委員会の答申の趣旨に鑑みて候補地を選定したことは明確に検討委員会の答申に反するとまではいえない。

また、上記候補地の選定については結局のところその候補地選定を前提とした用地取得について議会承認を得られてもいる。

上記の経緯に鑑みて、用地選定及び売買について明らかに不合理と認められる事情はない。

第5 再発防止のための是正改善策の提言

1 予算面を意識した基本計画の策定

本件は基本計画策定段階から予算面（工事単価設定）に無理があった。昨今の為替変動やインフレーションにより物価は高騰化の一途を辿っていることは公知の事実である。また建築費用についても増加の一途を辿っていることも公知の事実といえる。このような中で基本計画を策定するにあたっては、過去の報告書に過度にこだわることなく可能な限り最新の実勢価格に基づいた現実的な工事費用の算定を意識して行うことが必要である。

また、与那国島は島嶼県である沖縄県の中でもさらに離島に位置するのであるから、建設費に関しては離島故のコスト増を意識した算定（予算想定）をすべきである。

2 早期のVEの実施

本件で当時のCM企業によるVEが結果として奏功しなかった理由は、VE実施の時期が遅すぎたために大胆な設計の見直しができなかったことに起因している。そのため、今後新庁舎建設にあたり、CM契約を締結するのであれば、可能な限り早期の段階から全体の予算額を意識した助言やVEを実施する必要がある。

また、CM企業については、島嶼県である沖縄県の実情を踏まえた設計業者を採用する方が予算額との乖離が少なくなると思われる。

3 情報の共有

本件問題が発生した理由は、経時的に工事費用が増大していく状況について町側の担当者以外誰も情報を有していなかったこと、当該担当者が工期を最優先とする方針（おそらくは財源の圧縮を図るという目的であったものと思われる）であったことが理由で町役場において問題点の共有がされないままに事業が進行してしまい後戻りができない状況まで設計業務が進行してしまったことも一因となっている。そのため、人的な問題はあると思われるが可能な限り担当者のみならず課内または、課を超えて町役場全体で情報を共有し、可能であれば複数人体制で、新庁舎の設計業務・工事業務、CM企業、設計業者、工事業者との折衝を行うべきである。

4 監査体制の樹立

本件では、本来であれば町側にあつて、設計業務をコントロールするコンストラクション・マネジメントが効果的に機能しなかったことが問題点として挙げられる。今後新たなコンストラクション・マネジメント企業を採用したとしても、そもそも建築に関する専門知識が限定的である町側の職員によるコンストラクション・マネジメント企業の監査にはおのずから限界があるため同様の問題が起こる可能性がある。

そこで、コンストラクション・マネジメント及びバリュー・エンジニアリング業務の事業遂行状況が効果的になされているか否かの定期的な監査体制の樹立が必要である。加えて、監査結果に基づいて必要な是正措置を迅速に実施し、適正な施工体制を維持することを義務付ける。これらの実施のために、可能であれば専門知識を有する第三者（建築士等）に監査を依頼することも検討すべきである。

5 財源の検討

町においては事業費全体の規模の意識も必要であるが、同時に財源面からどのような手当ができるかという点も意識もしながら事業を推進していくことも重要である。

以上

平成 28 年 3 月 8 日

与那国町長 外間 守吉 殿

与那国町庁舎建設検討委員会

委員長 新里 和



与那国町役場建設基本計画について（答申）

平成 27 年 10 月 23 日付与那国町諮問総第 1 号で諮問のあったみだしのことについて、下記のとおりお答えいたします。

記

1. 庁舎建設の基本構想について

別添文書「与那国町庁舎建設の基本方針」を新庁舎建設の基本的な考え方とする。

2. 庁舎建設の候補地について

庁舎建設位置は与那国中学校東側とする。

3. 庁舎建設の規模について

- (1) 庁舎の延床面積は 2,500～3,000 m²程度とし、十分な駐車場と緑化帯を整備できるように敷地を確保すること。
- (2) 包含する施設は、役場施設、議会、教育委員会、農業委員会、保健指導所、水道管理センター、商工会、観光協会、指定金融機関窓口及び消防施設、会議・研修施設、倉庫、その他必要な施設設備とする。

4. その他庁舎建設に必要と思われる事項について

- (1) 庁舎建設基金は庁舎本体建設の着工まで計画的に積立を行うとともに、十分な財政計画の下で事業を進めること。
- (2) 基本設計にあたっては、町の財政に与える影響をできるだけ抑えるため、建設に要する経費の削減、維持管理に要する経費の長期的な軽減等、経済効率の高い庁舎となるよう工夫すること。
- (3) 老朽化した現庁舎の更新のみならず、防災・安全性能の早期改善が本町喫緊の課題であることから、町は上記の内容を踏まえて具体的な方針や計画を作成し、事業の迅速かつ円滑な遂行にあたること。
- (4) 町は庁舎位置の変更に伴い、新庁舎へのアクセス道路の確実な整備及び、公共交通機関の充実を図り、来庁時の交通利便の確保に努めること。
- (5) 新庁舎へ移転後の現庁舎の跡地については、地域住民の生活・文化の質の向上、福祉増進、地域振興等、地域全体の活性化が図られるような場を提供できるように、町は最適な活用計画について十分な検討を行うこと。

以上

与那国町役場庁舎建設基本方針

平成28年3月8日
与那国町庁舎建設検討委員会

I はじめに

現在の与那国町庁舎は、島の建物の多くが赤レンガや茅葺屋根であった1969年（昭和44年）に、島の中では当時としてはまだ珍しい鉄筋コンクリート構造として建設され、以来、町行政と住民サービスの中心として永らく町民に親しまれてきました。

しかし、新耐震基準制定以前に建設された現庁舎は、大地震発生時に倒壊の危険性が高いことに加え、築後40有余年を経た現在では、外壁や天井が崩落するなどの顕著な老朽化が進行しています。そのような状況を踏まえ、万一の大規模地震の際どのようにして人命の安全を確保し、行政機能を維持するかなどの対策が課題としていたところ、平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震により、こうしたことが現実の問題として改めて認識されてきました。

一方、行政サービスの多様化に伴う狭隘化、執務効率の低下が著しい状況にあることに加え、現庁舎内におけるバリアフリー対応の限界や、社会的な交流拠点として庁舎のニーズが高まるなど、新たな庁舎のあり方が求められています。

役場庁舎の持つ諸機能は、平常時の町民の生活・行政の円滑な実施に必要な不可欠となっているとともに、災害時には命を守るためになくてはならない機能を担っていることから、庁舎の更新は本町にとって喫緊の課題と位置づけております。

II 現庁舎の課題と新庁舎の必要性

現庁舎が建築された1969（昭和44年）当時は、1950（昭和25年）の建築基準に沿ったものであること、当時の建造物はコンクリートの材料として海砂が用いられており、鉄筋やコンクリート材そのものの劣化が著しいことなど、耐久性や耐震性に不安を抱えており、既に壁面や天井板のコンクリート剥離、ひび割れが多数確認されており対策が急務となっています。

現庁舎は庁舎本館に加え、教育委員会、選挙管理室等が別棟となっているだけでなく、関連する課、係が離れているなど、執務機能の分散化がみられることに加え、業務の多様化やOA機器の増加、書庫、倉庫の不足などから、執務や会議に要するスペースの狭隘化や不足が

進んでいます。これらは執務効率低下や行政サービスの円滑な提供を妨げるだけでなく、防災・安全面の問題とも言えます。

一方、来庁者の使い勝手についてみると、案内や情報の不足が指摘されているとともに、通路、階段やトイレなどのバリアフリー対応もスペースの都合上限界があること、多くの来庁者が車を利用している現状に反して駐車スペースがごくわずかであることなど、利便性の点でも改善の余地を多く含んでいます。

さらに、防災面では、本町の地理的特殊事情として単独の離島自治体であること、県の中核機関や関係機関から非常に遠隔地にあることから、災害発生時には長期の孤立化の不安を抱えているにもかかわらず、非常時に備えた物資の備蓄や、ライフラインのバックアップ体制など、防災拠点としての機能、性能は不十分であると言わざるを得ない状況です。加えて、現庁舎が立地する祖納地区中心部は津波や高潮による浸水被害の危険性が指摘されており、万々に備えた対策を講じることが必要となっています。

以上のように、地理的、構造的及び、機能的に、個別の対策が急がれる様々な問題を抱えていることが与那国町役場庁舎の現状であり、これら課題の抜本的な解決策として、庁舎の新築・移転が最適であると判断しました。

Ⅲ 基本方針

新庁舎の建設にあたっては、単に老朽化した役場庁舎を新しくするだけでなく、現在の庁舎が有する課題を解決し、新たな町の中心地として位置づけることが重要と考えます。

以下に、新庁舎建設の基本方針を示します。なお、新庁舎の建設位置としては、防災・安全性、利便性を十分満たす立地であるとともに、本町内における人口の分布や、公共施設の配置状況を考慮し、祖納地区において津波・高潮浸水予測範囲から十分離れた高台へ置くことを基本に検討を進めます。

1) 防災拠点機能の充実

- 県庁及び関係機関との遠隔性により、台風や大地震などの大規模災害が発生した際に長期の孤立化が懸念される中、迅速な情報収集と提供、外部からの支援なしで応急対応や復旧活動ができるような設備、体制を整えることを目指します。
- 新庁舎は危機管理の拠点としての役割を果たすため、十分な耐震・耐久性能をはじめとした高い安全性を備え、緊急時に対応可能なライフラインのバックアップ機能を整備します。
- 津波浸水被害発生時にも、新庁舎が災害対策本部として機能を維持できるよう、高台への移転による安全性確保を基本とします。

2) 行政サービスの拡充と開かれた役場づくり

- 分散化している庁舎を再編成し、執務効率を高めるとともに、来庁者にとってわかりやすく利用しやすい庁舎にします。
- ユニバーサルデザインの導入により、誰もが使いやすい施設を整えます。
- 各種手続きだけでなく、さまざまな相談など幅広いニーズに対しきめ細かく丁寧な行政サービスが提供できるよう、開かれた役場を目指します。
- 地域や町内外の交流推進、情報交換の拠点として、住民やさまざまな来庁者が活用しやすい場を提供するとともに、住民と行政の連携・協働が円滑に進められるような役場を目指します。

3) 新たなまちづくりの中心の創造

- 新庁舎の建設位置は他の公共施設の配置状況や島内の人口分布を考慮し、引き続き祖納地区への設置を基本とします。
- 歴史的・伝統的なまちなみの中で、新たなまちづくりの中心となる景観を形作るシンボルとしての役場庁舎整備を目指します。
- 将来的な公共施設の再編や新たなまちの拠点形成を見据え、十分な敷地を確保し、拡張性の高い施設配置を計画します。

IV 新庁舎の機能、性能、概略配置

新庁舎建設の基本方針を実現するために、今後の基本設計・実施設計及び建設にあたって与件とする機能、性能、概略の配置について、以下に示します。

1) 新庁舎に求められる機能

基本方針	求められる機能	対応する設備、配置等
1) 防災拠点機能の充実	災害対策拠点機能	消防準備室、電気室、放送室
	避難機能	会議室、研修室、休憩室
	備蓄機能	倉庫（備蓄庫）
2) 行政サービスの拡充と開かれた役場づくり	窓口、案内機能	各課事務室、指定金融機関
	相談機能	相談室、相談カウンター
	情報提供機能	住民交流ホール（展示スペース）、資料等閲覧スペース
3) 新たなまちづくりの中心の創造	景観形成機能	景観に配慮したデザイン
	拡張機能	十分な駐車場の確保
	交流推進機能	住民交流ホール、会議室、研修室、商工会、観光協会

2) 新庁舎の基本的な性能

基本性能	設計上の配慮点
安心・安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 自然災害への対応（耐震、耐風、耐水害） ➤ 防犯、情報セキュリティ
利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> ➤ わかりやすい動線、開放性 ➤ ユニバーサルデザイン ➤ 子育て世代への配慮
環境負荷低減	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 環境共生型設計（自然風利用、日射遮蔽、遮熱外皮） ➤ 高耐久性（更新サイクルの長期化）
拡張性能	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 将来的な施設増設や更新への対応可能性確保

3) 設備配置と概算面積

区分	課、室	備考	目安の面積 (㎡)	
町長室	町長室		150	
	副町長室			
	応接室			
	秘書室			
事務室	出納室		442	
	総務財政課	受付・総務・企画		
		税務・戸籍・住基・徴収		
		交流推進/地域交流班		
		町史編纂室		
		選挙管理委員会		
	長寿福祉課	福祉班		
		保健班		
	まちづくり課	地域整備土地改良班		
		生活環境班		
(水道管理システム)				
産業振興課	農林水産班			
	農地班			
農業委員会				
防災	倉庫	兼 備蓄庫	280	
	消防施設	車庫含む		
	電気室	緊急自家発電装置		
教育委員会	教育長室		128	
	教育委員会			
議会	議会事務局	兼 監査室	270	
	正副議長室			
	議会準備室			
	委員会室			
	議場			
その他施設	研修室		418	
	放送室			
	サーバー			
	会議室	大会議室 1, 小会議室 2		
	守衛室			
	相談室	兼 授乳室		
	休憩室			
	書庫			
他機関	指定金融機関	窓口	220	
	保健指導所			
	商工会・観光協会			
共通	トイレ、給湯室	各階 1ヶ所	800	
	住民交流ホール	展示、待合所など		
	階段・エレベーター	(2階建て以上の場合)		
	玄関・廊下等			
合計 (延床面積)			2708	

