

北谷町上勢頭地区公共施設複合化基本構想

令和6年3月

北谷町

目 次

1. 複合施設整備の背景と目的.....	1
1.1. 背景・目的.....	1
1.2. 基本構想の位置づけ.....	1
2. 敷地・既存施設の現況.....	2
2.1. 敷地の現況.....	2
2.2. 既存施設の現況.....	5
2.3. 施設関係者の意向調査.....	16
3. 上位・関連計画の整理.....	21
4. 現状の課題.....	26
5. 複合施設整備の基本的な考え方.....	28
5.1. 複合施設の整備方針.....	28
5.2. 整備予定地.....	29
6. 施設計画.....	30
6.1. 複合化の対象施設.....	30
6.2. 機能移転等を検討する施設.....	30
6.3. 複合施設の機能及び規模.....	31
6.4. 敷地レイアウト.....	33
7. 事業スキームの検討.....	35
8. 事業スケジュール及び今後の検討事項.....	36
8.1. 事業スケジュール.....	36
8.2. 今後の検討事項.....	37

1. 複合施設整備の背景と目的

1.1. 背景・目的

北谷町（以下、「町」という）にある商工業研修等施設及び老人福祉センターの複合施設は、整備されてから40年以上経過するなど老朽化が進行している状況にあり、今後の維持管理に多額の費用が必要となることが見込まれています。また、当該施設が立地する敷地（以下、「現敷地」という）には、福祉機能を中心とした類似の公的施設が点在しており、機能の重複が見られるほか、一部空地があるなど敷地全体を効率的に活用できていない状況にあります。

今後、税収の減少や社会保障費の増加により財政状況の悪化が見込まれるなか、将来にわたり持続可能な行政サービスを提供していくためには、公共施設の保有量の縮減、民間ノウハウを活用した効率的な事業の実施による財政負担の軽減が急務となっています。

こうした背景を踏まえ、商工業研修等施設及び老人福祉センターの建替えに合わせ、現敷地に立地している施設の再配置及び複合化に関する検討を行っています。

1.2. 基本構想の位置づけ

本構想は、2022（令和4）年度及び2023（令和5）年度に実施した基礎調査を踏まえ、商工業研修等施設及び老人福祉センターなどの施設が有する機能を複合化した新たな公共施設である「北谷町複合施設（以下、「複合施設」という）」の整備に向けた基本的な考え方を示すとともに求められる役割と機能、施設構成、規模、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構想として策定するものです。今後、本構想の内容を踏まえ、施設整備に関する具体的な内容を示す基本計画を策定します。

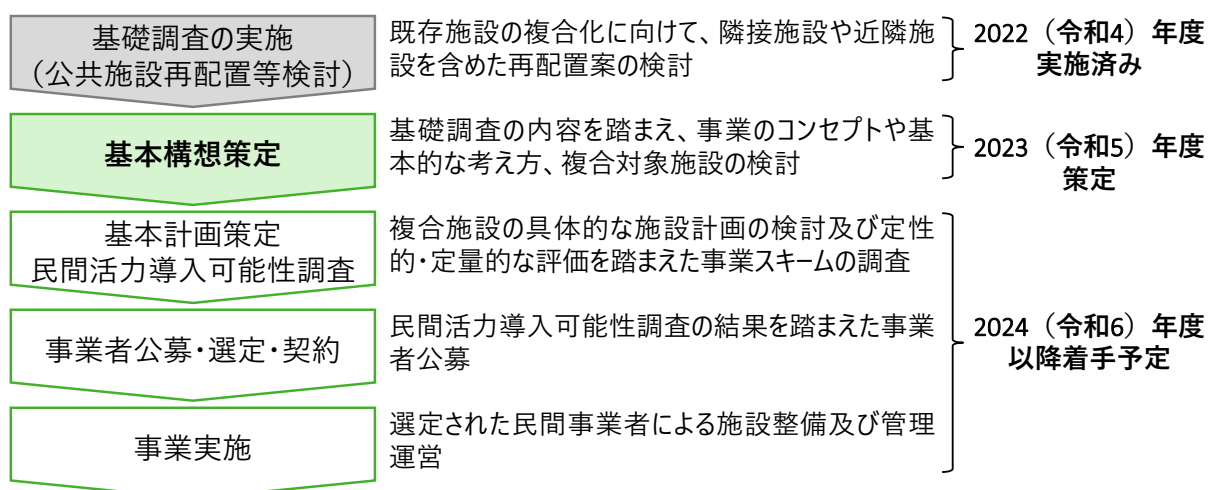


図1 基本構想の位置づけ

2. 敷地・既存施設の現況

2.1. 敷地の現況

(1) 立地条件等

現敷地は、町北部に位置し、県道 23 号線（沖縄北谷線・国体道路）に面しています。公共交通によるアクセスも可能なほか、沖縄自動車道沖縄南 IC にも近接することから、利便性の高い立地です。現敷地周辺は、県道 23 号線に沿って商業利用が進んでおり、後背地には住宅が整備されています。

また、近隣にちやたんニライセンターや北谷町社会福祉協議会が運営するニライの里が位置しているなど、町民向けの公的機能が集積するエリアとなっています。

現敷地の土地の大部分は町が所有しており、公的施設は町所有地内に建設されています。また現敷地の一部は軍用地となっており、当該部分への固定物の設置が認められていないため、駐車場として利用されています。

表 1 現敷地の概要

項目	内容	
所在地	北谷町上勢頭 837	
敷地面積	2.1ha（概算）	
立地施設	施設	・ 商工業研修等施設・老人福祉センター ・ シルバーワークプラザ ・ 障がい者地域活動支援センターたんぼぼ ・ がち米工房（精米所）
	屋外施設	・ 草木類資源化処理施設 ・ モデル菜園 ・ コンテナ置き場
権利関係	北谷町所有（一部軍用地を含む）	
都市計画等	用途地域	県道 23 号線から 25m の区域：準住居地域 その他：第一種低層住居専用地域
	建蔽率／容積率	県道 23 号線から 25m の区域：60％／200％ その他：50％／100％
	高さ規制	第 1 種低層住居専用地域：10m
	地区計画等	なし
交通 （公共交通）	琉球バス交通 「北谷町老人福祉センター前」停留所 徒歩約 2 分	
交通 （自動車）	沖縄自動車道 沖縄南 IC 約 5 分 沖縄県庁より一般道で約 35 分	
駐車場台数	約 100 台	



図2 現敷地位置図

出所：Google, 地図データ©2023 を基に作成

(2) 土地利用に係る制約等

現敷地が位置する町北部は住宅が多く、現敷地は、県道 23 号から 25m までは準住居地域、それ以外は第 1 種低層住居専用地域に指定されています。

また、2023（令和 5）年に策定された「北谷町都市計画マスタープラン」に示されている町の将来都市構造では、現敷地を含む県道 23 号北側のエリアは「地域特性に配慮した土地利用を図るゾーン」として位置づけられ、町の振興に資する新たな土地利用について検討する方針が示されています。

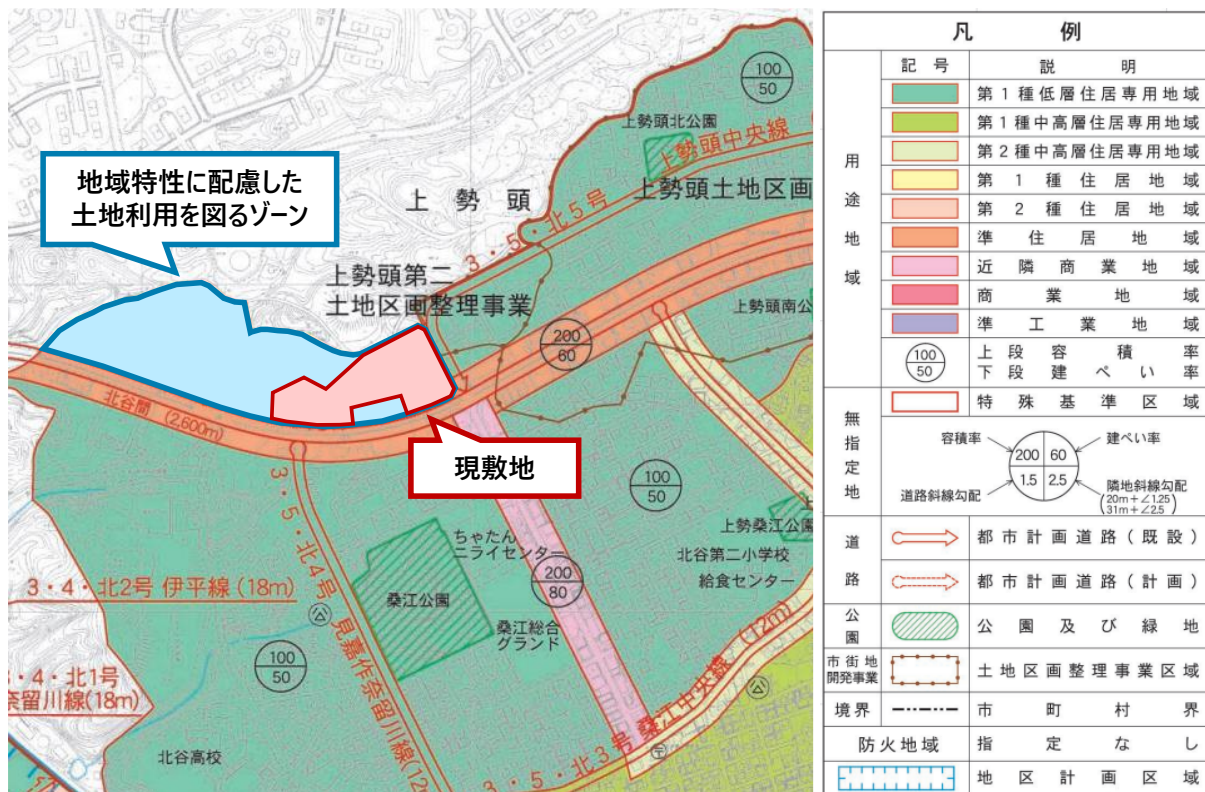


図 3 現敷地周辺地域の都市計画図

出所：沖縄県「中部広域都市計画図 北谷町」を基に作成

2.2. 既存施設の現況

(1) 既存施設の立地状況

現敷地には、複数の公的施設（建築物及び屋外施設）が集積しています。これらの施設には北谷町社会福祉協議会が所有する施設（がち米工房）や、北谷町から土地を借り受けた北谷町シルバー人材センターによって設置された施設（モデル菜園）も含まれています。



図4 現敷地内の施設配置図

出所：Google, 地図データ©2023 を基に作成

(2) 既存施設の状況

現敷地に立地している公的施設は独立した建物として建築されている建築物施設と屋外施設に分類され、それぞれの施設は、所有者、所管部署、運営者または使用者が異なります。

表2 既存施設の所管・運営主体の概要

#	施設名称	所有者	所管部署	運営者/使用者
建築物施設				
①	商工業研修等施設	北谷町	経済振興課	商工会
②	老人福祉センター	北谷町	福祉課	福祉課
③	シルバーワークプラザ	北谷町	経済振興課	シルバー人材センター
④	障がい者地域活動支援センターたんぽぽ	北谷町	福祉課	残波かりゆし会
⑤	がち米工房	社会福祉協議会	社会福祉協議会	社会福祉協議会
屋外施設				
⑥	草木類資源化処理施設	北谷町	保健衛生課	シルバー人材センター
⑦	資源ごみ分別保管場所	北谷町	保健衛生課	シルバー人材センター
⑧	モデル菜園	北谷町	経済振興課・保健衛生課	シルバー人材センター
⑨	コンテナ置場	北谷町	観光課	町内観光団体

(3) 既存施設の概要

① 商工業研修等施設

商工業研修等施設及び老人福祉センターは、1980（昭和 55）年度に一体の建物として建設された複合施設であり、商工業研修等施設は当該施設の 1 階部分を使用しています。

商工業研修等施設は、商工業者の成長発展を図り、地域産業の振興に資することを目的に、地域を支える中小企業、小規模事業者の労働生産性の向上に向けた支援に取り組む施設として設置されました。当該施設は町内事業者向けの貸室を有していますが、一般利用も一定程度見られます。また、指定管理者である北谷町商工会の活動拠点となっています。

複合施設整備の検討に当たっては、町内事業者以外からの貸室利用需要が多いことを踏まえた諸室の構成について検討する必要があります。

表 3 施設概要（商工業研修等施設）

項目	内容
施設名称	北谷町商工業研修等施設
所在地	北谷町上勢頭 837-1
所有者	北谷町（所管：経済振興課）
運営者	北谷町商工会（指定管理）
延床面積	923 ㎡
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地上 2 階建
竣工年	1980（昭和 55）年度
主要諸室	<ul style="list-style-type: none">・ 集会室兼研修室・控え室（330 ㎡）・ 研修室（63 ㎡）・ 記帳指導室（46 ㎡）・ 資料室（20 ㎡）・ 相談室（20 ㎡）・ 事務室（77 ㎡）



図 5 施設外観（商工業研修等施設・老人福祉センター）

② 老人福祉センター

商工業研修等施設及び老人福祉センターは、1980（昭和 55）年度に一体の建物として建設された複合施設であり、老人福祉センターは当該施設の 2 階部分を使用しています。

老人福祉センターは、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的に設置されました。当該施設は貸室を複数有しており、60 歳以上の町民を対象とした各種趣味・交流教室や、健康体操教室が開催されているほか、サークル活動、エアロバイク・ランニングマシン等を用いたトレーニングを行うことができます。

当該施設では老人クラブ連合会会員を対象とした各種事業が実施されていますが、会員数が減少傾向にあり、幅広い世代の町民による利用を可能とするなど、施設の稼働率を向上させる取組が求められています。

また当該施設は高齢者や障がい者等、災害時に配慮が必要となる避難者を対象とした「福祉避難所」に指定されていますが、備蓄倉庫等十分な機能の確保がなされていないことから、複合施設整備の検討に当たっては、福祉避難所として必要な機能の導入について検討することが求められています。

表 4 施設概要（老人福祉センター）

項目	内容
施設名称	老人福祉センター
所在地	北谷町上勢頭 837-1
所有者	北谷町（所管：福祉課）
運営者	北谷町福祉課
延床面積	860 m ²
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地上 2 階建
竣工年	1980（昭和 55）年度
主要諸室	<ul style="list-style-type: none">機能回復訓練室（68 m²）図書・教養娯楽室（60 m²）集会室（148 m²）健康相談・栄養指導室（38 m²）診察・検査室（24 m²）生活相談室（11 m²）事務室（32 m²）

③ シルバークラブプラザ

シルバークラブプラザは、高齢者の社会参加と福祉の増進を図るとともに、活力ある地域社会づくりに寄与することを目的に、健康で働く意欲のある高齢者の就業機会を提供する施設として設置されました。当該施設は、指定管理者である北谷町シルバー人材センターの活動拠点となっています。

当該施設の北側にある資源ごみ分別保管場所では、北谷町シルバー人材センターの会員が資源ごみの分別作業に従事しているため、複合施設整備の検討に当たっては、同施設との連携を前提とする必要があります。

表 5 施設概要（シルバークラブプラザ）

項目	内容
施設名称	シルバークラブプラザ
所有者	北谷町（所管：経済振興課）
運営者	公益社団法人北谷町シルバー人材センター（指定管理）
所在地	北谷町上勢頭 837-1
延床面積	361 ㎡
構造／階数	S 造／地上 1 階建
竣工年	2003（平成 15）年度
主要諸室	<ul style="list-style-type: none">作業所（49 ㎡）会議室（50 ㎡）事務室（60 ㎡）理事長室（14 ㎡）和室（10 ㎡）休憩室（10 ㎡）



図 6 施設外観（シルバークラブプラザ）

④ 障がい者地域活動支援センターたんぽぽ

障がい者地域活動支援センターたんぽぽは、障がい者等の社会復帰、自立及び社会参加の促進を図ることを目的に、地域で生活する障がい者及び障がい児の日常生活の支援、地域交流活動等を行う施設として設置されました。当該施設では、ゆんたくや屋外活動などのプログラム提供、各種相談事業が実施されています。

老人福祉センターと同様に「福祉避難所」に指定されていますが、備蓄倉庫等十分な機能の確保がなされていないことから、複合施設整備の検討に当たっては、福祉避難所として必要な機能の導入について検討することが求められています。

表 6 施設概要（障がい者地域活動センターたんぽぽ）

項目	内容
施設名称	障がい者地域活動支援センターたんぽぽ
所有者	北谷町（所管：福祉課）
運営者	社会福祉法人残波かりゆし会（指定管理）
所在地	北谷町上勢頭 837-1
延床面積	193 ㎡
構造／階数	CB 造／地上 1 階建
竣工年	2007 年度（平成 19 年度）
主要諸室	<ul style="list-style-type: none">作業室（87 ㎡）調理研修室（20 ㎡）休憩室（8 ㎡×2）相談室（7 ㎡）事務室（27 ㎡）



図 7 施設外観（障がい者地域活動センターたんぽぽ）

⑤ がち米工房

がち米工房は、障がい者の就労支援を目的に、北谷町社会福祉協議会が町から土地の貸付を受けて設置されました。当該施設では、ニライの里を利用している障がい者により、精米が行われています。

複合施設整備の検討に当たっては、当該施設に設置されている精米機の使用時に生じる騒音への配慮が必要です。

表 7 施設概要（がち米工房）

項目	内容
施設名称	がち米工房
所有者	社会福祉法人北谷町社会福祉協議会
運営者	社会福祉法人北谷町社会福祉協議会
所在地	北谷町伊平 419-1
延床面積	71 m ²
構造／階数	S 造／地上 1 階建
竣工年	2010 年度（平成 22 年度）
主要諸室	<ul style="list-style-type: none">・ 精米作業所（49 m²）・ 作業室（12 m²）・ 更衣室（5 m²）・ 憩室（10 m²）



図 8 施設外観（がち米工房）

⑥ 草木類資源化処理施設

草木類資源化処理施設は、循環資源の適正な利用及び処分を行うことを目的に、従来燃やせるごみとして収集していた草木ごみを循環資源として町内で腐葉土化するための施設として設置されました。

当該施設では、町から業務委託を受けたシルバー人材センターにより、町内で発生した草木類の破碎・資源化が行われています。

施設に導入している薪割機及び破碎機が老朽化しており、機能を維持するためにはこれらの機材の更新が必要となります。また、町内で発生したごみの処理を行っている倉浜衛生施設組合にて草木類の資源化（チップ化）が行われており、機能の重複が見られます。これらのことから、複合施設整備の検討に当たっては、草木類資源化処理事業の方向性を踏まえ、施設の規模を検討する必要があります。

表 8 施設概要（草木類資源化処理施設）

項目	内容
施設名称	草木類資源化処理施設
所有者	北谷町（所管：保健衛生課）
使用者	公益社団法人北谷町シルバー人材センター（業務委託）
所在地	北谷町上勢頭 837-1 ※このほか、腐葉土の保管場所として、隣接する北谷町字上勢頭 853 番地 1 及び字上勢頭 854 番地の民地（1,672 m ² ）を借用
敷地面積	2,718 m ²
構造／階数	休憩室・機材室部分 CB 造／地上 1 階建
竣工年	2004 年度（平成 16 年度）
主要施設	<ul style="list-style-type: none">腐葉土保管場所休憩室機材室



図 9 施設外観（草木類資源化処理施設）

⑦ 資源ごみ分別保管場所

資源ごみ分別保管場所は、町内から収集してきた資源ごみの分別及び一時的な保管を行う場所として使用されている屋外スペースです。当該スペースは北谷町から資源ごみ収集業務の委託を受けているシルバー人材センターが使用しています。

複合施設整備の検討に当たっては、当該施設に出入りする運搬車と歩行者の動線の分離に配慮する必要があります。

表 9 施設概要（資源ごみ分別保管場所）

項目	内容
施設名称	資源ごみ分別保管場所
所有者	北谷町（所管：保健衛生課）
使用者	公益社団法人北谷町シルバー人材センター（業務委託）
所在地	北谷町上勢頭 837-1
敷地面積	1,170 m ²
構造／階数	－
竣工年	－



図 10 施設外観（資源ごみ分別保管場所）

⑧ モデル菜園

モデル菜園は、草木類資源化処理施設で生産される腐葉土の効能等を広く町民に知らしめることを目的として、北谷町シルバー人材センターが町から土地の貸付を受けて設置した施設です。当該施設は北谷町シルバー人材センターの自主事業として運営されており、同センターの会員が草木類資源化処理施設で生産された腐葉土を利用して、野菜の栽培を行っています。

当該施設が設置されている町有地は、行政使用目的が無いことを理由に北谷町シルバー人材センターへ一時的に貸付が行われています。したがって、複合施設の整備に伴い行政目的での使用が見込まれる場合には、施設の移転も視野に入れて検討する必要があります。

表 10 施設概要（モデル菜園）

項目	内容
施設名称	モデル菜園
所有者	北谷町（所管：経済振興課・保健衛生課）
使用者	公益社団法人北谷町シルバー人材センター
所在地	北谷町上勢頭 837-1
敷地面積	920 m ²
構造／階数	－
竣工年	－



図 11 施設外観（モデル菜園）

⑨ コンテナ置場

コンテナ置場は、町の観光振興に係る催事に用いる備品を保管するためのコンテナを設置する場所として使用されている屋外スペースです。

保管されている備品は主に美浜地域（アメリカンビレッジ等）で使用されるものであることから、施設の方向性の検討に当たっては、利便性の高いエリアへの移転も視野に検討することが求められています。

表 11 施設概要（コンテナ置場）

項目	内容
施設名称	コンテナ置場
所有者	北谷町（所管：観光課）
使用者	町内観光団体
所在地	北谷町上勢頭 837-1
敷地面積	183 m ²
構造／階数	－
竣工年	－



図 12 施設外観（コンテナ置場）

(4) 既存施設の機能

① 機能の分類

既存施設は、それぞれの施設に応じた機能及び共通する機能を有しています。これらの機能は以下の通り分類されます。

- 執務機能 各施設の職員の執務場所としての機能
- 集会機能 「共用施設」としての町民の交流・集会の場の提供に関する機能
- 産業振興機能 「商工業研修等施設」としての町の産業の振興に関する機能
- 高齢者福祉機能 「老人福祉センター」としての高齢者の健康維持や生きがいのづくりに関する機能
- 高齢者就業支援機能 「シルバーワークプラザ」としての高齢者への就業機会の提供に関する機能
- 障がい者福祉機能 「障がい者地域活動支援センターたんぼぼ」としての障がい者への各種支援に関する機能
- 防災拠点機能 災害発生時の防災拠点としての機能
- 廃棄物処理機能 廃棄物の処理に関する機能

② 既存施設の機能

既存施設の有する機能は以下の通りです。

表 12 各施設が有する機能一覧

	執務機能	集会機能	産業振興機能	高齢者福祉機能	高齢者就業支援機能	障がい者福祉機能	防災拠点機能	廃棄物処理機能
商工業研修等施設	○	○	○	-	-	-	-	-
老人福祉センター	○	○	-	○	-	-	○	-
シルバーワークプラザ	○	-	-	-	○	-	-	-
たんぼぼ	○	-	-	-	-	○	○	-
がち米工房	-	-	-	-	-	○	-	-
草木類資源化処理施設	-	-	-	-	-	-	-	○
資源ごみ分別保管場所	-	-	-	-	-	-	-	○
モデル菜園	-	-	-	-	-	-	-	-
コンテナ置場	-	-	-	-	-	-	-	-

2.3. 施設関係者の意向調査

(1) 調査概要

既存施設は、所有者、所管部署、運営者など、関係者が多岐にわたることから、新たな施設への複合化に関する意向、複合化の際の留意点等を把握することを目的に、関係者の意向調査を行いました。具体的には、各施設の運営者または使用者の意向も含まれた方針について、各施設の所管部署に対してヒアリングを行いました。

表 13 ヒアリング先

No.	対象施設	所管部署
①	商工業等研修施設	経済振興課
②	老人福祉センター	福祉課 高齢者福祉係
③	シルバーワークプラザ	経済振興課
④	障がい者地域活動支援センターたんぼぼ	福祉課 障害福祉係
⑤	がち米工房	社会福祉協議会
⑥	草木類資源化処理施設	保健衛生課
⑦	資源ごみ分別保管場所	保健衛生課
⑧	モデル菜園	経済振興課・保健衛生課
⑨	コンテナ置場	観光課

(2) 調査結果

既存施設の所管部署、運営者及び利用者に対するヒアリング等において得られた意見は表 14 に示す通りです。

いずれの施設においても、複合施設化・再整備に対する反対意向はみられませんでした。また、現敷地からの移転を希望する施設は少なく、コンテナ置場を除く既存施設の大半について、新たな複合施設への入居を前提とした検討が必要と考えられます。

各施設の複合化に当たっては、障がい者が利用する施設など一般利用者との動線に配慮すべき施設や、騒音・臭いが生じる施設など、施設特性に配慮した建物内外のレイアウトの検討が重要との示唆が得られました。災害時の利用を想定した防災拠点としての機能が求められています。

また既存施設には屋外施設及び作業所等の付帯施設もあることから、現敷地を有効に活用し適切な施設配置を行う必要性が指摘されています。

表 14 意見概要

対象施設	
ヒアリング等対象者	意見概要
① 商工業研修等施設	
経済振興課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の老朽化に伴い、建物の修繕工事・改修工事が頻発しており、将来的にも費用が増大することが見込まれる。 <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現敷地において複合施設として再整備することについて異論はない。現敷地は周辺に住居が少なく、交通の滞留や騒音に関する苦情等も少ないため、集会施設の立地としては適している。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ホールについては、商工業振興としての利用だけでなく、生涯学習機能的な一般市民の利用もされており、また利用していない時間帯もあることから全体で共用利用できるようにしてもよい。 ホールは、空間の広さに柔軟性があると使い勝手も良くなる。 記帳指導室、資料室、相談室、事務室、研修室は専用諸室として必要。 商工会の事務所機能を有しているため、商工会の意向も聞く必要がある。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該施設は、防衛施設周辺民生安定施設補助事業（S55・56）によって整備されているため、既存施設撤去にあたっては補助金の返還の可否について確認が必要。
北谷町商工会	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設に事務所を設置することに異論はない。商工会としても機能拡充等の必要性について議論している。 一方で、機能拡充に向けて北谷消防署跡地に新規施設を整備し移転することも考えられるが、実現性については引き続き検討が必要と認識している。
② 老人福祉センター	
福祉課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の老朽化に伴い、建物の修繕工事・改修工事が頻発しており、将来的にも費用が増大することが見込まれる。 整備して40年以上が経過し、当初とは異なる利用・運用をしている室や町内の別施設（北谷町保健相談センター）にて機能を確保している室等があり、実態と合わなくなっている部分がある。 主に老人クラブ連合会の会員が利用しているが、会員数の減少に伴い、稼働率が下がっている室も見受けられる。 <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現敷地において複合施設として整備することを希望する。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状の利用実態に即した機能・規模を確保したい。 集会室については、老人クラブ連合会の利用に支障がない運用が可能であれば、必ずしも老人福祉センターの専用諸室とする必要はない。 当該施設は高齢者の利用を想定しているが、施設・室に空きが出る時間帯については一般市民に開放し、利用していただくことも可能と考えている。 <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の主要な機能は老人福祉機能になるが、利用者は老人クラブ連合会に限定することは想定しておらず、多世代が抵抗なく利用できるような愛称を設定することも検討したい。 災害時には福祉避難所として利用されることから、福祉避難所として必要な防災拠点機能（防災備蓄倉庫・自家発電設備等）を確保したい。 防災拠点機能として必要となる室・設備・備品等については、他施設と共用利用することも可能である。

対象施設	
ヒアリング等対象者	意見概要
施設利用者	<p>【利用者アンケートの結果概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 週 1～2 回以上利用している人が回答者の約 9 割を占めている ・ 利用目的として、「サークル活動」(約 53%) が最も多く、次いで「健康体操などの軽い運動」(約 33%) が多い ・ 複合施設に期待する機能として、「健康、体力づくり」(約 30%) が最も多く、次いで「サークル活動」(約 27%) が多い ・ 自由意見として、現在の機能の維持を求める意見や、バリアフリー化(エレベーターや手すりの設置、段差の解消等)を求める意見が多く見られる <p>※アンケート調査の概要は p.20 参照</p>
③ シルバークラブ	
経済振興課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町からの受託事業として、草木類資源化処理業務、資源ごみ収集運搬業務を現敷地内で実施しており、シルバー会員の利便性・作業効率性の観点から、現敷地内で複合施設として整備することを希望する。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の事業規模であれば、現施設程度の屋外作業所、諸室構成を要する。 ・ シルバー会員が利用する会議室、休憩所等は複合施設としての共用でもよい。 ・ シルバークラブとして屋外における休憩・作業等の機能を継続して確保する必要があり、屋外作業場、多目的施設、駐車場等が必要となる。 ・ 労働安全衛生関連法にもあるように、加齢による身体機能の低下についての労働災害防止、安全通路の確保、安全と健康に配慮した施設計画が求められる。 ・ 作業所が建築基準法上の「工場」に該当する可能性があるため、準住居地域内では、床面積を 50 m²以内に収める必要がある。 <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の対応として防災拠点機能(防災備蓄倉庫・自家発電設備等)を確保したい。 ・ 防災拠点機能として必要となる室・設備・備品等については、他施設と共用利用することも可能である。 ・ 2004(平成 16)年度から 2027(令和 9)年度まで全国シルバー人材センター事業会の奨励金を受け取っており、取扱いについて確認が必要。
④ 障がい者地域活動支援センターたんぽぽ	
福祉課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現敷地において複合施設として整備することを希望する。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 障がい者が利用する施設の特性上、福祉施設として独立した施設機能を有する必要がある。作業室、休憩室、便所、シャワー室等は専用施設として整備が必要となる。 ・ 付帯施設として屋外休憩スペースが必要となる。 ・ 駐車場について、職員及び施設利用者分を除き、送迎用車両 2 台、訪問用車両 1 台、合計 3 台分の駐車スペースが必要となる。 <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時には福祉避難所として利用されることから、福祉避難所として必要な防災拠点機能(防災備蓄倉庫・自家発電設備等)を確保したい。 ・ 防災拠点機能として必要となる室・設備・備品等については、他施設と共用利用することも可能である。

対象施設	
ヒアリング等対象者	意見概要
⑤ がち米工房	
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • 建物の所有者が社会福祉協議会であるため、既存施設の撤去・再整備に当たって社会福祉協議会の意向の確認が必要。 • 町所管の施設ではないため、町の計画として複合施設として整備する方針は打ち出せない。
北谷町社会福祉協議会	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • がち米工房は、社会福祉協議会が管理運営する障がい者福祉施設「ニライの里」の機能の一部であり、本来的には当該施設と併設できることが望ましい。 • 都市計画法・建築基準法の規定によりニライの里には、精米機の設置ができないため、現敷地の一部を町から借りて、施設を設置している。 <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • ニライの里と同じ敷地への移転ができないということであれば、現敷地に複合施設として整備することを希望する。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 食品を扱うため、草木類資源化処理施設から離れた位置に配置する必要がある。 • 精米機の騒音、振動を考慮したレイアウトとする必要がある。 <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 作業所が建築基準法上の「工場」に該当する可能性があるため、準住居地域内では、床面積を 50 ㎡以内に収める必要がある。
⑥ 草木類資源化処理施設	
保健衛生課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 草木類資源化処理を倉浜衛生施設組合（沖縄市所在）に移管することを検討したが、倉浜衛生施設組合では、腐葉土として資源化処理することができないため、事業の方針に関しては継続して検討を行う。 • 事業継続に当たり、老朽化した設備（薪割機・破砕機）の更新が必要。 <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 腐葉土保管場所として、隣接する民有地（北谷町字上勢頭 853 番地 1 及び字上勢頭 854 番地）1,672 ㎡を借用し、事業運営をしていることから、現敷地内かつ当該民地に隣接した位置への再配置を希望する。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 腐葉土保管場所（約 1,000 ㎡）が屋外に必要なとなる。 • 作業員の休憩室及び薪割機・粉砕機を設置する機材室が必要となるが、腐葉土保管場所と近接した位置が望ましい。また、業務委託先であるシルバー人材センターの事務所と近接していることが望ましいため、シルバーワークプラザと近接した位置への配置を希望する。 • 匂い、粉塵等が発生することから複合施設と一定の離隔を取る等の配慮が必要となる。 <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 倉浜衛生組合に処理を一部依頼することも可能であることから、施設の縮小も含め検討を継続する。
⑦ 資源ごみ分別保管場所	
経済振興課 保健衛生課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • シルバー人材センターが町からごみ収集運搬業務を受託しており、町内の資源ごみを収集し、倉浜衛生施設組合に運搬しているが、破袋作業が必要であるため、現敷地を活用している。 <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 町有地や倉浜衛生施設組合では、破袋作業が可能なスペースはないため、引き続き現敷地での整備を希望する。

対象施設	
ヒアリング等対象者	意見概要
	<p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 資源ごみの保管場所、破袋作業場所、トラックの駐車スペース、洗車スペースが屋外に必要となる。 <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> トラックが頻繁に出入りするため、敷地内の車・歩行者動線を分離し安全性に配慮することが必要。
⑧ モデル菜園	
経済振興課 保健衛生課 企画財政課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> モデル菜園は、草木類資源化処理施設で生産された腐葉土の利用促進という位置づけで整備されており、その目的は一定程度達成されている状況となっている。 <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> モデル菜園は、「当面行政目的の利用計画がない」ことを理由として町がシルバー人材センターに土地の貸付をしている。 複合施設整備に伴い、行政目的の利用計画があるとなれば、土地の貸付はできないと解されるため、その場合は廃止・現敷地外への移転もやむを得ない。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 継続が可能であれば、現敷地内にシルバーワークプラザ（現敷地への再整備を希望）と近接して整備することが望ましい。 <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> モデル菜園は、シルバー会員の交流の場としての機能を果たしているため、適切な土地があれば移転も検討したい。
⑨ コンテナ置場	
観光課	<p>【現状の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 町の遊休地を活用してコンテナを設置し、什器・備品等を設置しているが、美浜地区で利用するものであり、現敷地である必要性はない。 <p>【敷地選定に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現敷地外への移転を希望する。 <p>【複合施設化・再整備に関する要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし <p>【その他の要望・課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 特になし

【老人福祉センター利用者へのアンケート調査の概要】

- 実施期間：2023（令和5）年11月21日～12月4日
- 実施方法：老人福祉センターでの調査票配布
- 回答数：38
- 設問：
 - あなたの性別について、該当する番号に1つだけチェックをしてください。
 - あなたの年齢を教えてください。
 - あなたの職業を教えてください。
 - お住まいの地区はどこですか。
 - 老人福祉センターをどのくらい利用していますか。
 - 普段どうやって老人福祉センターまで来ていますか。
 - 老人福祉センターを利用する主な目的は何ですか。（2つまで）
 - 新施設で何をやってみたいですか（3つまで）
 - 新施設へ期待すること、要望、ご意見などありましたら自由に記入してください。（部屋、活動、イベント、運営）

3. 上位・関連計画の整理

本構想の策定に当たっては、町の上位計画及び関連計画の内容を参照する必要があります。参照する上位・関連計画と、その内容は以下の通りです。

第六次北谷町総合計画 基本構想・前期基本計画 (2022(令和4)～2031(令和13)年度)	
位置づけ	町の将来の長期的な展望の下に、町政のあらゆる分野を対象とした総合的かつ計画的な「まちづくりの指針」となる計画
将来像	1人から始まる 広がる 大きな輪 みんなで育む北谷町
関連する施策	<p>施策 2-3.高齢者福祉の推進</p> <p>② 高齢者が健康づくりを楽しむ仕組みづくり <u>高齢者の健康づくり支援の充実</u>、介護予防の実践機会を確保</p> <p>③ 高齢者が地域社会に参画する仕組みづくり 高齢者福祉の増進に向けた事業者への支援、<u>多様な地域活動の場と高齢者とのコーディネート</u>の推進</p> <p>施策 2-4.障害福祉の推進</p> <p>① 共生社会の確立 <u>障がいについての理解促進、交流の場の形成</u>、支援者の育成、交流・社会参加の機会創出</p> <p>② 生活基盤の支援 <u>相談支援、権利擁護、虐待防止、発達支援の体制整備</u>、障害福祉サービスの周知と量・質の確保向上、地域生活支援拠点の整備</p> <p>施策 3-2.商工業の振興</p> <p>② 北谷町商工会等の組織強化と事業所間の連携 <u>北谷町商工会の組織強化</u>及び会員や収益事業の確保を支援</p> <p>実現に向けた方策(4)効率的・効果的な行政運営</p> <p>⑦ 公共施設、公的不動産の有効活用 <u>公共施設、公的不動産について効果的な利活用方法を検討</u></p> <p>実現に向けた方策(5)持続可能な財政運営</p> <p>③ 健全な財政運営 地方公会計制度による財政状況の把握、<u>公共施設の計画的な更新及び長寿命化・民間活力の活用による財政負担の軽減・平準化</u></p>

第 2 期北谷町人口ビジョン まち・ひと・しごと創生総合戦略 (2022 (令和 4) ~2026 (令和 8) 年度)	
位置づけ	<p>【人口ビジョン】 これまでの人口動態から将来の人口動態を予測し、町の人口の将来展望について整理するための計画</p> <p>【まち・ひと・しごと創生総合戦略】 人口の維持・増加に焦点を当てて北谷町総合計画の内容を抽出し、再構築した計画</p>
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 稼ぐ地域、安心して働ける環境、新しい人の流れをつくる 2 結婚・出産・子育ての希望をかなえる 3 ひとが集い、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる
横断的な目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 多様な人材の活躍を推進する 2 新しい時代の流れを力にする
関連する施策 ※総合計画と重複する内容は除く	<p>基本施策 1 官民連携の推進</p> <p>(1) 企業との連携強化 「民の力」を地方創生に効果的に活用するため、<u>民間資金の積極的な活用を促進</u>するなど、企業との連携を強化し、官民連携を推進</p>

北谷町公共施設等総合管理計画 (令和 4 年 3 月改訂) (2017(平成 29)~2036 (令和 18) 年度)	
位置づけ	公共建築物の 30% 近くが既に完成後 30 年以上を経過し、老朽化が進んでいることを受け、長期的な視点から計画的、効率的に公共施設等の整備や維持管理、施設の長寿命化や統廃合を進めることにより将来負担の軽減を図り、限られた財源の中で充実した行政サービスを提供することを目指す計画
数値目標	<p>更新等費用：20 年間で 36 億円縮減</p> <p>維持管理費：107 億円 (5.3 億円/年) 縮減</p>
関連する施策	<p>(4)民間活力 (PFI/PPP 等) の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、指定管理者制度などを活用 ・ <u>施設の整備や更新時には、必ず PFI/PPP などの民間活用の導入の可能性について調査検討</u> <p>(7)統合や廃止の推進方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来的な社会構造の変化やそれに伴う行政ニーズの変化を踏まえ、<u>老朽化等に伴う建替え時には、他機能との複合化を検討</u> ・ 施設設置の必要性についても適宜判断し、継続使用や民間譲渡も検討

都市計画マスタープラン (2023(令和 5)~2042 (令和 24) 年度)	
位置づけ	町の都市づくりの経緯を踏まえつつ、現況の都市整備上の課題を解決し、町の可能性を十分に引き出す都市づくりを展開するための基本的な方針を示す計画
将来都市像	人とまちがひとつにつながり 多彩な価値やライフスタイルを持続的に創造する 「ニライの都市」

将来都市構造
の考え方



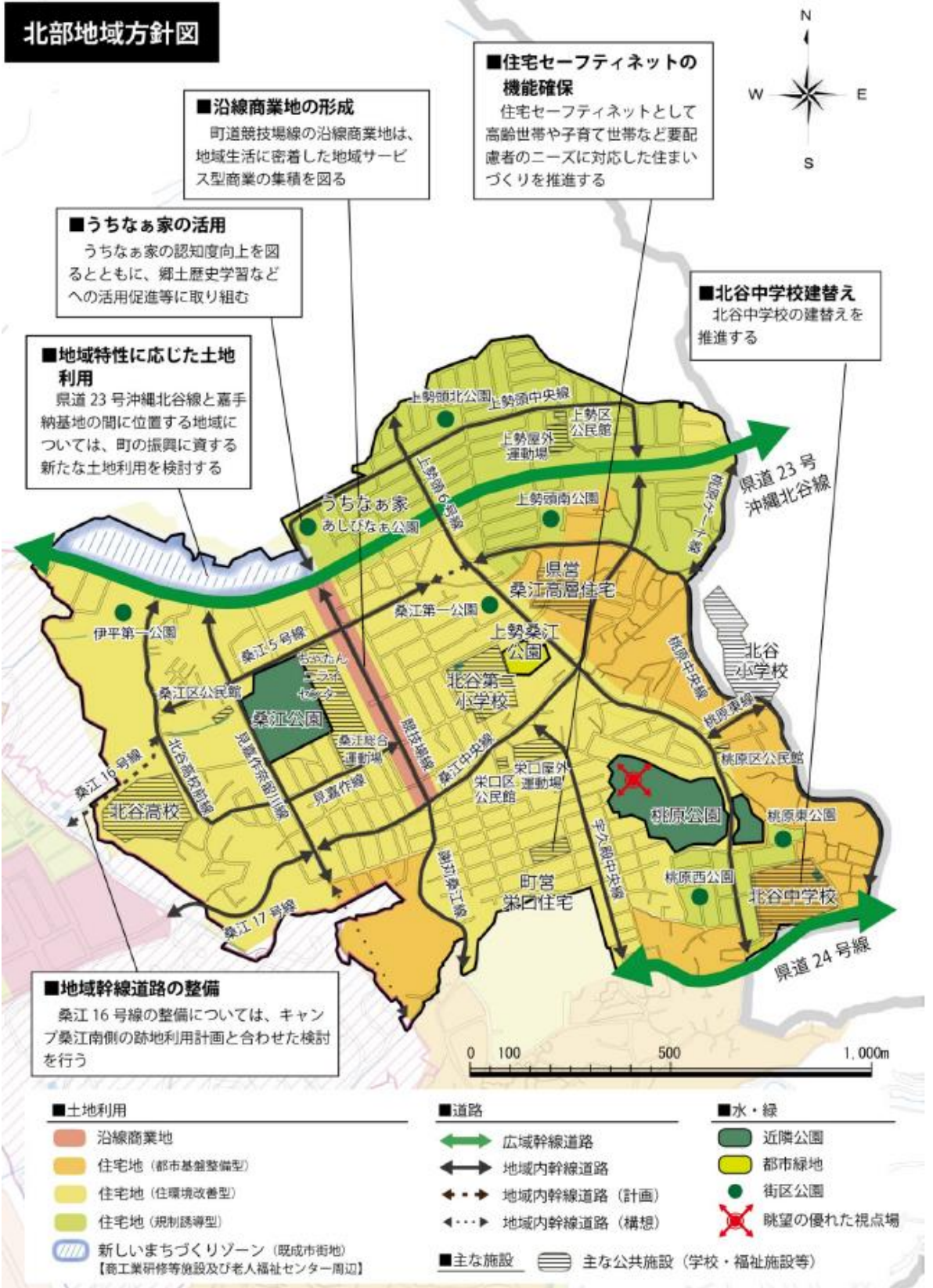
	新しいまちづくり ゾーン (既成市街地)	地域特性に配慮した土地利用を図る ゾーン	・商工業研修等施設及び老人福祉センター 周辺
	住宅密集による課題を改善し、良好な住環境の形成を図るゾーン	住宅密集による課題を改善し、良好な住環境の形成を図るゾーン	・東部住宅密集地域 周辺

都市づくりの
地域別方針
【北部地域】

- 将来像
子どもからお年寄りの誰もが憩える場があり 安全・安心で人のつながりを実感できるまち
- 地域の土地利用・市街地整備方針
- ① 地域特性に応じた土地利用
 少子高齢化や人口減少を見据え、周辺住環境への影響も十分に考慮しつつ、地域における活力の維持や活性化に向けた土地利用規制・誘導の方策の研究や検討を進めていきます。
 また、県道 23 号沖縄北谷線と嘉手納飛行場の間に位置する地域については、町の振興に資する新たな土地利用を検討します。
- ② きめ細やかな土地利用

- ・沿道商業地：町道競技場線の沿線に形成されている沿道商業地については、地域生活に密着した地域サービス型商業の集積を図ります。
- ・住宅地：北部地区においては、低層中心の住宅地が広がっており、引き続き落ち着いたある良好な住環境の維持に努めます。また、上勢区・桃原区の住環境の改善が必要な住宅地については、道路などの都市基盤整備を推進します。

北部地域方針図



北谷町地域福祉計画・地域福祉活動計画 (2022(令和 4)～2026 (令和 8) 年度)	
位置づけ	社会的背景や町の地域福祉関連の取り組み状況を踏まえ、またSDGs(持続可能な開発目標)の観点を念頭に置きながら、「社会的孤立の防止と地域共生社会の実現」、「包括的・重層的支援体制づくり」を目指す計画
目標像	きかけあい つながりあい ささえあい 「あい」を紡ぐまち ちゃたん
関連する施策	基本目標 1. 地域参加がしやすい仕組みづくり 基本目標 2. ともに生きるための仕組みづくり 基本目標 3. ささえるための仕組みづくり 基本目標 4. 安全安心に過ごすための仕組みづくり

第 8 次北谷町高齢者保健福祉計画 (2021(令和 3)～2026 (令和 8) 年度)	
位置づけ	高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができる、地域包括ケアシステムの推進に取り組むとともに、支援を必要とする住民が多様で複合的な課題を、地域や関係機関との連携等によって解決を目指す地域共生社会の実現を目指す計画
基本理念	すべての町民がそれぞれの立場で貢献し、地域社会に支えられ、生きていくことに喜びを感じる北谷町
関連する施策	基本目標 1. 高齢者が自立と尊厳を保てる仕組みをつくる 基本目標 2. 高齢者が健康づくりを楽しむ仕組みをつくる 基本目標 3. 高齢者が地域社会に参画する仕組みをつくる (1)多様な地域活動への支援 (<u>老人福祉センターの活用促進</u> 、「生きがい農業」への取組)

北谷町第 4 次障がい者計画 (2018(平成 30)～2023 (令和 5) 年度)	
位置づけ	本町の障がい者を取り巻く実情を把握した上で、住み慣れた地域で自立し安心して暮らしていけるよう、町分野横断的な取組や、関係機関、関係団体、企業、住民等地域の様々な資源のネットワークを強化するなどにより、障がい者施策の計画的・総合的な推進を図るための計画
目標像	障がい者が地域とともに、いきいきと暮らせるまち・北谷
関連する施策	基本目標 1. 共生社会の確立 4. 防災防犯対策の充実(1)防災対策の充実 ② <u>福祉避難所の確保推進</u> 基本目標 3. 自立基盤の整備 2. 社会参加・就労支援の推進 (2) <u>就労支援の推進</u> 3. 自立生活支援サービスの推進 (2)障がい児支援の充実

4. 現状の課題

(1) 施設の老朽化への対応

北谷町公共施設等総合管理計画では、国税庁が定めている法定耐用年数を用いて算出した有形固定資産減価償却率に基づいて、施設の維持管理・更新の方針を3段階（更新時期施設、更新検討施設、維持管理施設）で定義しています。

表 15 有形固定資産減価償却率の定義

有形固定資産減価償却率	定義
80%以上	更新時期施設（更新または除却等の行動を起こす時期に入った施設）
80%未満～60%以上	更新検討施設（更新するか否かの検討時期に入った施設）
60%未満	維持管理施設

商工業研修等施設と老人福祉センターは、有形固定資産減価償却率がそれぞれ 88.7%と 99.7%（2022（令和 4）年時点）となっていることから「更新時期施設」に分類されています。当該施設は商工業振興及び高齢者福祉の拠点となる重要施設であることから、老朽化への対応策として、建替えによる機能維持を図ります。

(2) 重複機能の集約及び規模の適正化

現敷地の公的施設が持つ機能を見ると、集会機能や執務機能など、複数の施設で重複する機能や共用スペースとして利用が想定される機能があります。特に集会機能を持つ諸室（会議室等）は、稼働状況にばらつきがあり、非効率な利用をされている状況です。

さらに、人口減少・少子高齢化に伴う利用者ニーズの変化や町の公共施設整備の充足が進展するなか、整備当初の用途で使用されていない諸室や利用者数に対して規模が過剰になっている諸室があり、施設の持つ機能や規模が利用実態や利用者ニーズと整合していない状況となっています。

北谷町公共施設等総合管理計画では、将来的な社会構造の変化やそれに伴う行政ニーズの変化を踏まえ、老朽化等に伴う建替え時には、他機能との複合化の検討や施設設置の必要性の判断を行い、公共施設の統合や廃止の推進方針が示されています。重複する機能や過剰となっている諸室については、中長期的な視点に基づき見直しを図り、機能の複合化、規模の適正化を図ります。

(3) 土地利用の効率化

現敷地には、公的施設が分散して立地しており、一部未利用の土地があるなど、敷地全体を効率的に活用できていない現状があります。既存施設の複合化を進めることにより一定規模の余剰地を生み出し、公的機能に限らない幅広い利活用策を検討します。

(4) 事業実施に伴う町の負担の低減

将来的な財政規模の縮小下では、公共のリソースのみで良好な公共サービスを提供し続けることは困難になると見込まれるため、官民連携による取組を進めることが重要となっています。

複合施設は一定程度の規模を持つことが想定されるため、町の負担が可能な限り低減されるよう、民間活力の導入による施設整備や管理運営の効率化について検討します。

また、既存施設の複合化により生じる余剰地について、町の財政負担の縮減や町民の生活利便性の向上に資するような民間活力の導入の在り方についても検討します。

(5) 社会ニーズへの対応

近年、人口減少・少子高齢化の進行に加え、利用者ニーズの多様化などを受けて、施設整備においてもユニバーサルデザインの採用やデジタルトランスフォーメーションへの対応、地球環境への配慮、脱炭素社会対応への要請などが強まっています。新たな施設の整備に当たっては、こうした社会ニーズへの対応を前提とした検討を行います。

5. 複合施設整備の基本的な考え方

5.1. 複合施設の整備方針

(1) 効率的な施設整備の実現

老朽化した既存施設の更新に伴い、敷地内に隣接する施設も含めて複合施設として整備することで利用者の多様化や利便性の向上、及び重複機能の集約による管理運営の効率化が見込まれます。特に機能重複が見られる諸室やスペースの共用化により施設規模を利用実態に即したものとすることで、効率的な施設整備を図ります。

(2) 幅広い世代が利用する町民交流拠点の形成

商工業研修等施設及び老人福祉センターは町民による一般利用が多いため、これらの施設が有する集会機能の拡充を進めます。これにより、これまでの利用者だけでなく、幅広い世代による多様なニーズに応じた利用を促し、町民交流の拠点となり、コミュニティを育む施設とします。

(3) 利用者にやさしい安心・安全に配慮した施設

複合施設は様々な属性の利用者の出入りが想定されることから、導入する機能や諸室の配置の検討に当たっては以下の点に配慮します。

- 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ます。
- 高齢者や障がい者が日常利用する施設については、一般利用者が利用する施設との配置・動線に配慮します。
- 敷地内レイアウト検討に当たっては、施設利用者の送迎車や資源ごみ収集車をはじめ多くの自動車の出入りが想定されることから、歩行者の安全性確保を図ります。
- 災害時には地域の防災拠点（避難所・福祉避難所）としての機能が果たされるよう、備蓄倉庫を備えるなど、防災に配慮した施設とします。

(4) これからの時代にふさわしい施設

施設の整備に当たっては、省エネルギー・創エネルギー技術の導入など環境負荷の低減、脱炭素化への対応等を積極的に行います。またデジタル技術や AI・IOT 機器の導入等により、管理運営業務の効率化や長期的な視点による修繕・改修費等の縮減を図ります。

(5) 民間事業者の資金・ノウハウの活用

施設の整備・管理運営には民間事業者の資金・ノウハウを活用し、町の財政負担の低減と公共サービス水準の向上を図ります。特に既存施設の複合化により、現敷地内において一定の余剰地の創出が見込まれることから、その利活用に当たっては、民間施設の誘致など、町の財政負担低減と施設利用者の利便性向上の両立を図ります。

5.2. 整備予定地

複合施設の整備予定地は、町の所有する土地を有効活用し、また既存施設の利用者に対する配慮を踏まえ、現敷地内とします。

なお一部の施設については、これまでの利用状況や今後の利用想定も踏まえ、現敷地以外の施設・土地への機能移転や統合・廃止について検討します。

6. 施設計画

6.1. 複合化の対象施設

2.2. 既存施設の状況及び 2.3. 施設関係者の意向調査を踏まえ、複合化の対象施設は、以下に示す 4 施設とします。複合施設の整備方針「(1) 効率的な施設整備の実現」の観点から、機能の統合や共用を図ることで既存施設の現面積より縮減することを目指します。

表 16 複合化の対象とする施設

施設名	現行の諸室等
商工業研修等施設※	ホール、研修室、記帳指導室、資料室、相談室、事務室
老人福祉センター	集会室、会議室、図書・教養娯楽室、健康相談・栄養指導室、機能回復訓練室、診察・検査室、生活相談室、浴室、宿直室
シルバーワークプラザ	作業所、会議室、事務室、理事長室、和室、休憩室、書庫、倉庫、屋外多目的スペース
障がい者地域活動支援センターたんぼぼ	作業室、調理研修室、休憩室、相談室、事務室、トイレ、シャワー室、屋外休憩スペース、屋外倉庫

※基本計画策定時の検討状況で 6.2.機能移転等を検討する施設に含めることもあります

6.2. 機能移転等を検討する施設

2.2.既存施設の状況及び 2.3.施設関係者の意向調査を踏まえ、以下の施設については、整備予定地外への機能移転等を検討します。

表 17 機能移転等を検討する施設

施設名	現行の諸室等
草木類資源化処理施設	腐葉土保管場所、詰所（休憩室、機材室）
資源ごみ分別保管場所	資源ごみ分別保管場所、作業所、洗車場
コンテナ置場	コンテナ
モデル菜園	菜園、物置
がち米工房	精米作業所、作業室、更衣室、休憩室

6.3. 複合施設の機能及び規模

(1) 導入が想定される機能及び諸室

複合施設の機能は、現施設の持つ機能を中心に構成し、現在複数の施設で重複している機能については、諸室を共用化することにより、施設の規模の適正化を図ります。

老人福祉センター及び障がい者地域活動支援センターたんぽぽは、福祉避難所に指定されており、複合施設整備後も引き続き福祉避難所として指定する予定です。また一部の諸室について、避難所開設時に避難者利用のための諸室として開放することで、災害時の防災拠点機能の強化を図ります。

複合施設に導入が想定される機能と諸室の一覧は、表 18 に示す通りです。

(2) 複合施設の規模

複合化の対象とする既存施設の床面積の概算合計を複合施設の最大規模として想定します。駐車場については、現状の利用実態と同等の約 100 台と想定します。今後、基本計画策定に向けた検討を行い、複合施設の諸室規模及び駐車場規模を算定します。

(3) 屋外施設の規模

再整備の対象とする屋外施設の面積は、既存施設の面積を最大規模として想定します。今後、基本計画策定に向けた検討を行い、屋外施設の規模を算定します。

表 18 導入が想定される機能及び諸室の一覧

機能	諸室	概要
執務機能	各施設の職員の執務場所としての機能を提供	
	事務室	各施設の職員が執務するための室
	会議室	各施設の職員が会議・研修・集会等を行うための室
	休憩室*	各施設の職員・利用者が休憩するための室
	休養室（男女別）*	体調不良など臥床・安静を要する緊急事態に対応する室 （労働安全衛生法・関連規則にて一定以上の従業員が常駐する施設には男女別で設置が必要）
	倉庫・書庫	各施設の備品・書籍等の収集、整理、保管場所
集会機能	「共用施設」として町民の交流・集会の場の提供に関する機能を提供	
	ホール*	大規模の会議・研修・集会等を行うための室
	集会室*	各種イベントや教室、サークル活動等を行うための室（一部和室を含む）
産業振興機能	「商工業研修等施設」として町の産業の振興に関する機能を提供	
	研修室	小規模の会議・研修・集会等を行うための室
	記帳指導室	町内事業者向けの経営・税務相談等を行うための室
	相談室	町内事業者の相談等を行うための室。 （商工会会長の執務スペースと応接スペースを兼ねる）
高齢者福祉機能	「老人福祉センター」として高齢者の健康維持や生きがいづくりに関する機能を提供	
	機能回復訓練室	高齢者の運動能力の回復・維持・向上のため健康器具等を配置した室
	音響設備室	音響設備・防音設備を備えた室
高齢者就業支援機能	「シルバーワークプラザ」として高齢者への就業機会の提供に関する機能を提供	
	作業室	シルバー人材センター会員が大作業等を行うための室
	休憩室*	シルバー人材センター会員が作業間の休憩を行うための室
	浴室*	シルバー人材センター会員が入浴を行うための室
	屋外多目的スペース	シルバー人材センター会員が大作業等を行うための屋外スペース
	資源ごみ収集等スペース	シルバー人材センター会員が資源ごみ収集業務等を行うための屋外スペース（運搬車駐車スペースを含む）
障がい者福祉機能	「障がい者地域活動支援センターたんぼぼ」として障がい者への各種支援に関する機能を提供	
	作業室	障がい者が創作的活動や生産活動等を行うための室
	調理研修室	障がい者の生活訓練を行うための室
	休憩室*	障がい者が休憩や交流を行うための室
	相談室	障がい者や支援者等からの相談対応を行うための室
	障がい者用トイレ*	障がい者専用の多機能トイレ
	障がい者用シャワー室*	障がい者専用のシャワー室
	屋外休憩スペース	障がい者が休憩や交流を行うための屋外スペース
	屋外倉庫	職員・障がい者が屋外で使用する備品等の保管場所
防災拠点機能	災害発生時の防災拠点としての機能を提供	
	自家発電機室	避難所開設時に使用する自家発電機を格納するための室
	防災備蓄倉庫	避難所開設時に避難者に配布する災害備蓄品を保管するための室
	宿直室	避難所開設時に宿直担当者が寝食を行うための室

* 避難所開設時に避難者利用を目的として開放する室

6.4. 敷地レイアウト

(1) 公共施設と民間施設のゾーニング

施設の複合化により創出された余剰地の利活用に当たっては、公共施設（複合施設）と民間施設を分棟とするか合築とするかの違いにより、施設整備や維持管理、運営の方法にも違いが生じます。

表 19 公共施設民間施設の整備方法（分棟・合築）の比較

整備方法	メリット	デメリット
分棟	<ul style="list-style-type: none">管理区分が明確である建物に関する権利関係が明確であり、維持管理や修繕等を町の判断で行うことができる	<ul style="list-style-type: none">両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	<ul style="list-style-type: none">両施設間で共有スペースが広がるため、整備費の縮減が期待できる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施設の種類によっては、両施設の利用者の往来による相乗効果が期待できる	<ul style="list-style-type: none">管理区分が明確でない建物に関する権利関係が複雑となり、維持管理や修繕等に関して町と民間事業者との間で協議が必要となる

2022（令和4）年度及び2023（令和5）年度に実施した基礎調査において、公共施設と民間施設に分棟及び合築について所管部署及び民間事業者の意向を確認しました。

所管部署からは、障がい者福祉施設や高齢者福祉施設については、施設の特性に鑑み、障がい者や高齢者と一般利用者の動線分離等の配慮が必要であることから分棟が望ましいとの意見が聞かれました。

民間事業者からは、収益事業の実施にあたり、施設整備や管理運営に関する公共とのリスク分担の観点から分棟が望ましいとの意見が聞かれました。

上記の所管部署、民間事業者双方の意向を踏まえ、公共施設（複合施設）と民間施設は分棟で整備する方針とします。具体的なゾーニングについては、北谷町上勢頭交差点に近接し交通アクセス性の高い整備予定地東側に民間施設を、西側に複合施設をそれぞれ整備することとし、複合施設の規模や民間事業者の意向も踏まえて細かなゾーニングの検討を行います。

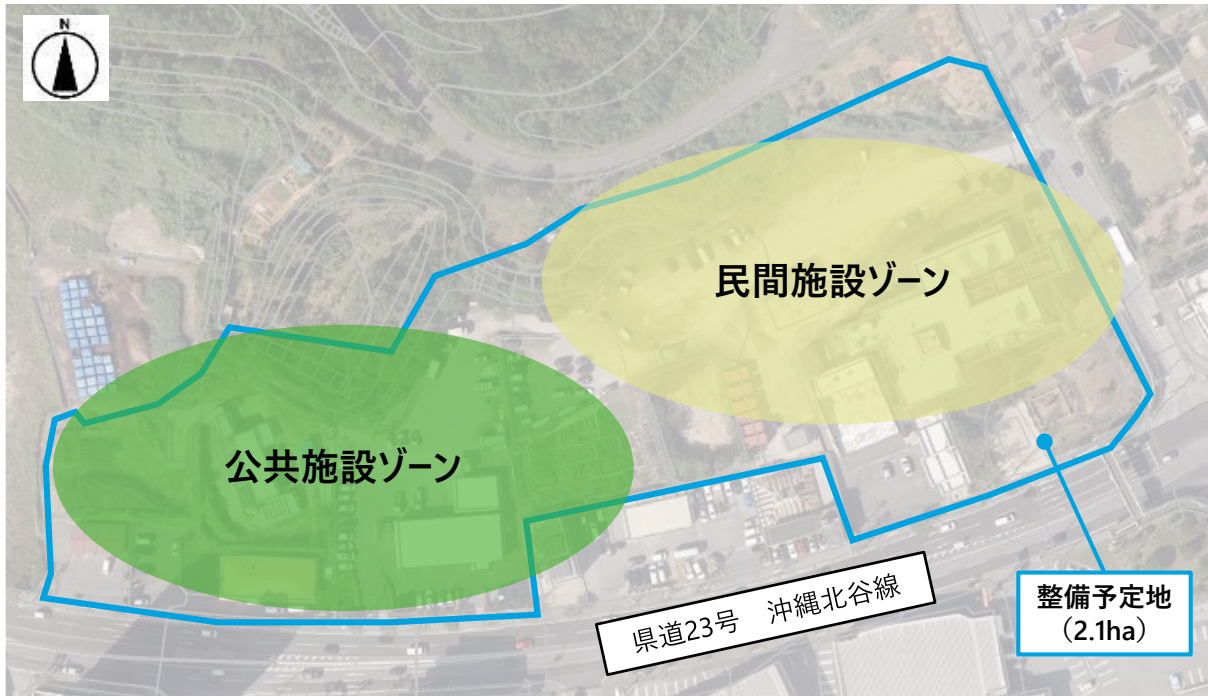


図 13 整備予定地のゾーニング

7. 事業スキームの検討

複合施設の整備、管理運営、整備予定地に創出される余剰地の利活用に関して、民間活力の導入を前提とした事業スキームの採用を検討します。なお、管理運営に関しては、既存施設が一体の複合施設として整備されることを踏まえ、包括的な管理運営業務を実施することを基本方針とします。

複合施設の整備、管理運営、余剰地の利活用に当たって想定される民間活力の導入手法は以下に示す通りです。

表 20 想定される民間活力の導入手法

手法	概要	民間事業者の業務範囲					
		設計	建設	維持管理	運営	資金調達	
PFI	BTO	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金及びノウハウを活用した事業方式。PFI法を根拠とする。 民間事業者が施設等を建設し、施設等完成直後に地方公共団体に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。 	○	○	○	○	○
	BOT	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金及びノウハウを活用した事業方式。PFI法を根拠とする。 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理運営し、事業終了後に地方公共団体に施設所有権を移転する事業方式。 	○	○	○	○	○
DBO	<ul style="list-style-type: none"> DBOは設計・建設・維持管理・運営を包括的に発注する手法。設計・建設のみを発注する場合はDBという。 公共が資金調達を負う点がPFIとの主な相違点。 	○	○	○	○		
リースバック	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が公共の利用のための施設を整備し、公共に貸し付ける手法。借地借家法を根拠とする。 事業者の投資回収後に公共へ所有権を移転する場合もある。 	○	○	○		○	
定期借地権方式	<ul style="list-style-type: none"> 公有地を民間事業者に貸し付け、民間事業者が借地上に建物を整備し収益事業を実施する手法。 PFIやDBOと併用する場合もある。 	○	○	○	○	○	
指定管理	<ul style="list-style-type: none"> 公の施設の運営においてより質の高い公共サービスを効率的に提供することを目的に民間事業者に管理運営を担わせる制度。 PFIやDBOと併用する場合もある。 			○	○		

8. 事業スケジュール及び今後の検討事項

8.1. 事業スケジュール

複合施設の整備に関する事業スケジュールは以下に示す通りです。2024（令和6）年度は本構想の内容を踏まえた基本計画の策定と民間活力の導入可能性に関する調査を行う予定です。2025（令和7）年度には、PFI事業者の公募を実施し、選定・契約を行い、2026（令和8）年度に施設整備等の事業実施を進めていく予定です。

なお、検討状況によってはスケジュールが変更となる場合があります。

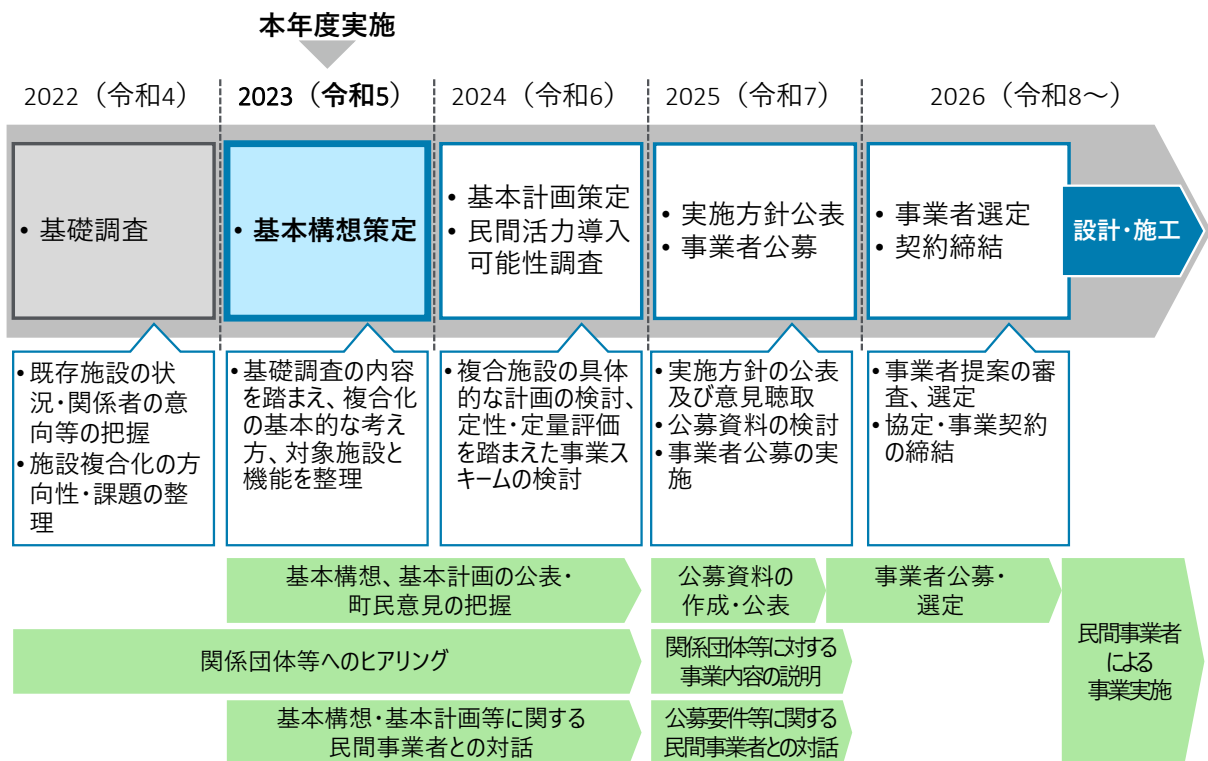


図 14 事業スケジュール

8.2. 今後の検討事項

(1) 複合施設の管理運営に関する方針の整理

複合施設の整備に当たって民間活力を導入する場合、複合施設の管理運営についても民間事業者が一体的に担うことが想定されます。一方で、既存施設には施設ごとに異なる運営者がそれぞれ存在しているため、これらの運営者の複合施設の管理運営への関わり方について方針を整理します。

(2) 複合施設及び屋外施設の整備計画の精緻化

整備予定地全体における各施設の配置を確定させるため、複合施設の諸室及び共用部の規模や配置のあり方、機能移転の考え方を整理し、複合施設の規模を検討します。また、あわせて屋外施設の規模や配置についても検討します。

なお、複合施設に新たな機能を導入する場合には、町の上位計画等及び 5.1. 複合施設の整備方針に照らし、導入の必要性や機能の種類等について検討します。

(3) 民間施設の誘致に関する方針の整理

複合施設の整備方針及び整備計画を踏まえ、民間事業者へのサウンディング調査や町民へのパブリックコメント等を行い、民間施設の誘致に関する方針を整理します。

(4) 整備予定地に係る用途地域の変更

整備予定地の一部は、第 1 種低層住居専用地域に指定されており、建設できる施設の用途や規模について制限があり、本構想における民間施設誘致に対しても一定の制限が適用されます。2023（令和 5）年に策定された「北谷町都市計画マスタープラン」に示されている町の将来都市構造では、整備予定地を含む県道 23 号北側のエリアは「地域特性に配慮した土地利用を図るゾーン」として位置づけられ、町の振興に資する新たな土地利用について検討する方針が示されています。これらの上位計画も踏まえて、用途地域の変更を検討します。

(5) 雨水排水のあり方の検討

整備予定地に雨水排水管が整備されておらず、雨天時には雨水が隣地等に流出している状況となっています。複合施設の整備に際して地形の変更も想定されることから、複合施設整備後の雨水排水のあり方について検討します。

(6) 軍用地の取り扱いの確認

整備予定地の一部が軍用地となっており、固定物の設置ができない状況となっています。加えて、町有地と軍用地の境界が確定していないため、整備予定地内の施設配置を確定させることができないという課題があります。軍用地において認められる利用方法、軍用地の共同使用、境界確定について沖縄防衛局との協議・調整を行い、合意形成を図ります。

北谷町上勢頭地区公共施設複合化基本構想

令和 6 年 3 月発行

発行：北谷町

〒904-0192 沖縄県中頭郡北谷町桑江一丁目 1 番 1 号

<https://www.chatan.jp/>

企画・編集：北谷町総務部企画財政課

TEL：098-982-7750 FAX：098-936-7474
