

北谷町上勢頭地区公共施設複合化基本構想

【概要版】

北谷町
令和6年3月



目次

1. 複合施設整備の背景・目的	p.3
2. 敷地・既存施設の現況	p.3
2.1. 敷地の現況	p.3
2.2. 既存施設の現況	p.4
2.3. 施設関係者の意向調査	p.5
3. 現状の課題	p.6
4. 複合施設整備の基本的な考え方	p.7
4.1. 複合施設の整備方針	p.7
4.2. 整備予定地	p.7
5. 施設計画	p.8
5.1. 複合化の対象施設	p.8
5.2. 複合施設の機能及び規模	p.8
5.3. 敷地レイアウト	p.9
6. 事業スキーム	p.10
7. 事業スケジュール・今後の検討事項	p.10
7.1. 事業スケジュール	p.10
7.2. 今後の検討事項	p.11

1. 複合施設整備の背景・目的

- ・ **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**しており、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。
- ・ 施設が立地する敷地には、**福祉機能を中心とした類似の施設が点在**しており、機能の重複や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、敷地内の施設の再配置及び複合化に関する検討**を行っています。



2. 敷地・既存施設の現況

2.1. 敷地の現況

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 2023年に策定された「北谷町都市計画マスタープラン」では、現敷地を含む県道23号線北側のエリアは「**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。

項目	内容	
所在地	北谷町上勢頭837	
敷地面積	2.1ha（概算）	
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
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
アクセス（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	
アクセス（自家用車）	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	

2. 敷地・既存施設の現況

2.2. 既存施設の現況

- ・ 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。



商工業研修等施設



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

老人福祉センター



老人の福祉を図ることを目的に、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施設

シルバークラブプラザ



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

障がい者地域活動支援センターたんぽぽ



障がい者等の社会復帰、自立およ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

草木類資源化処理施設



循環資源の適正な利用およ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腐葉土化する施設

がち米工房



障がい者の就労支援（精米作業の実施）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した施設

資源ごみ分別保管場所

町内から収集してきた資源ごみの分別およ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

モデル菜園

草木類を資源化して作られた腐葉土の効能等を町民に知らしめることを目的に、北谷町シルバー人材センターが設置した施設

コンテナ置場

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屋外スペース

2. 敷地・既存施設の現況

2.3. 施設関係者の意向調査

- 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ります。
- 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。

対象施設	所管部署
商工業研修等施設	経済振興課
老人福祉センター	福祉課 高齢者福祉係
シルバーワークプラザ	経済振興課
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
がち米工房	社会福祉協議会
草木類資源化処理施設	保健衛生課
資源ごみ分別保管場所	保健衛生課
モデル菜園	経済振興課・保健衛生課
コンテナ置場	観光課

- 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。
- コンテナ置場を除く既存施設について、**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。

- 障がい者が利用する施設、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
- 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る
- 屋外施設・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ことが必要

商工業研修等施設

- 複合施設として**再整備することについて異論はない**。
- ホール**は生涯学習機能も有しており広く町民の利用があるため、**共用利用できるようにしてもよい**。(経済振興課)

- 複合施設に事務所を設置することに異論はない。(北谷町商工会)

老人福祉センター

- 現敷地において**複合施設として整備することを希望**。
- 施設・諸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**。(福祉課)

シルバーワークプラザ

- 町からの受託事業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**。(経済振興課)

障がい者地域活動支援センターたんぼぼ

- 現敷地において**複合施設として整備することを希望**。
- 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。(福祉課)

がち米工房

- 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**。
- ニライの里への移転ができないのであれば、現敷地に複合施設として整備することを希望。(社会福祉協議会)

草木類資源化処理施設

- 腐葉土保管場所として、隣接民有地を借用し、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**。
- 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。(保健衛生課)

資源ごみ分別保管場所

- 町有地や倉浜衛生施設組合では、破袋作業可能なスペースがなく、**現敷地での整備を希望**。(経済振興課)

モデル菜園

- 行政目的の利用計画がある場合は**廃止・現敷地外への移転もやむを得ない**。(経済振興課・企画財政課)

コンテナ置場

- 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**。(観光課)

3. 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、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段階で定義**（更新時期施設、更新検討施設、維持管理施設）しています。
- **商工業研修等施設と老人福祉センター**は、「**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

- 各施設の機能は、集会機能や執務機能など、**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。

(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、町の負担が低減されるよう、**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。
- **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きています。
- 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。

4. 複合施設整備の基本的な考え方

4.1. 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**
 - 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**
 - 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、**歩行者の安全性を確保**
 - 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**防災に配慮**
- 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。
 - 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。

4.2. 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。
- 一部の施設は、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。

5. 施設計画

5.1. 複合化の対象施設

複合化の対象施設

- 既存施設の状況、施設関係者の意向調査を踏まえ、複合化の対象施設は、以下の施設とします。

- 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ぽぽ

機能移転等を検討する施設

- 既存施設の状況、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。

- 草木類資源化処理施設
- 資源ごみ分別保管場所
- コンテナ置場
- モデル菜園
- がち米工房

5.2. 複合施設の機能及び規模

- 複合施設に導入が想定される機能・諸室は、以下の考え方を基に検討しました。
 - **現施設の持つ機能を中心に構成**
 - 複数の施設で重複している機能は、諸室を共用化することにより、**施設の規模を適正化**
 - 福祉避難所に指定されている施設は、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

機能	諸室
執務機能	➤ 各施設の職員の執務場所としての機能 (事務室、会議室、休憩室、休養室、倉庫、書庫)
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 (ホール*、集会室)
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 (研修室、記帳指導室、相談室)
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づくりに関する機能を提供 (機能回復訓練室、音響設備室)
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 (作業室、休憩室*、浴室*、屋外多目的スペース、資源ごみ収集等スペース)
障がい者福祉機能	➤ 「障がい者地域活動支援センターたんぽぽ」としての障がい者への各種支援に関する機能 (作業室、調理研修室、休憩室*、相談室、障がい者用トイレ*、障がい者用シャワー室*、屋外休憩スペース、屋外倉庫)
防災拠点機能	➤ 災害発生時の防災拠点としての機能 (自家発電機室、防災備蓄倉庫、宿直室)

*：避難所開設時に避難者利用を目的として開放する室

5. 施設計画

5.2. 複合施設の機能及び規模

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。
- 駐車場は、現状の利用実態と同等の約100台と想定します。
- 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。

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。
- 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。

【参考】既存施設の機能

施設	執務	集会	産業振興	高齢者福祉	高齢者就業支援	障がい者福祉	防災拠点	廃棄物処理
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 たんぽぽ	○	-	-	-	-	○	○	-
がち米工房	-	-	-	-	-	○	-	-

5.3. 敷地レイアウト

- 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。

所管部署

障がい者福祉施設や高齢者福祉施設は、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り、分棟が望ましい

民間事業者

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

- 上記の所管部署、民間事業者双方の意向を踏まえ、**公共施設と民間施設は分棟で整備する方針**とします。



6. 事業スキーム

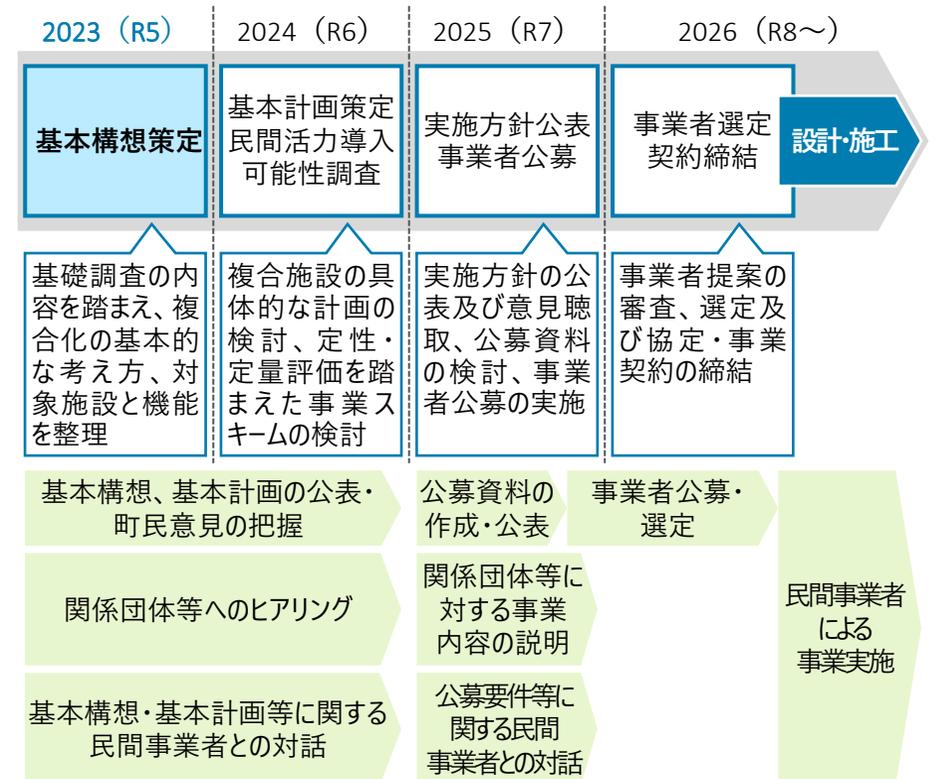
- 複合施設の整備、管理運営、整備予定地に創出される余剰地の利活用に関して、**民間活力の導入を前提とした事業スキームの採用を検討**します。
- なお、管理運営に関しては、既存施設が一体の複合施設として整備されることを踏まえ、**包括的な業務実施**を基本方針とします。

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	○	○	○	○	○
	BOT	○	○	○	○	○
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 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、公共に貸し付ける事業手法 	○	○	○		○
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整備した建物を活用して収益事業等を実施する事業手法 	○	○	○	○	○
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 			○	○	

7. 事業スケジュール・今後の検討事項

7.1. 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の通りです。
 - 2024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年度には、PFI事業者の公募を実施し、選定・契約を行う予定です。
 - 2026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。



7. 事業スケジュール・今後の検討事項

7.2. 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

複合施設およ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、複合施設の諸室および共用部の**規模や配置のあり方を整理し、複合施設の規模を検討**します。特に複合施設には**多くの福祉機能が導入**されることが見込まれるため、**町の福祉政策との整合**を図ります。
- 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。

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年に策定の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。