

北谷町上勢頭地区公共施設複合化基本計画

【概要版】

北谷町
令和7年3月



目次

1. 複合施設整備の背景・目的	p.3
2. 計画の前提となる条件及び方向性	p.3
2.1. 敷地に関する条件	p.3
2.2. 施設関係者の意向調査	p.4
2.3. 複合化に関する方向性	p.5
3. 複合施設整備の基本的な考え方	p.5
3.1. 複合施設のコンセプト	p.5
3.2. 複合施設の整備方針	p.6
3.3. 複合施設に導入する機能及び規模	p.7
4. 施設計画	p.7
4.1. 敷地のゾーニングに関する計画	p.8
4.2. 土地利用に関する計画	p.8
4.3. 施設整備に関する計画	p.8
5. 管理運営主体の検討	p.9

6. 事業スキーム	p.9
6.1. 本事業への採用が想定される事業手法	p.9
6.2. 複合施設の整備及び管理運営手法の比較	p.10
6.3. 民間事業者へのサウンディング調査	p.11
6.4. 事業スキームのイメージ	p.11
7. 事業スケジュール及び今後の検討事項	p.12
7.1. 事業スケジュール	p.12
7.2. 今後の検討事項	p.13

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施設が複数点在しており、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、北谷町公共施設等総合管理計画を踏まえ、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。
- ・ この状況を受けて、商工業研修等施設及び老人福祉センター、現敷地内に隣接する施設、近隣施設を含めた公共施設の複合化や再配置に係る検討を進めてきました。



2. 計画の前提となる条件及び方向性

2.1. 敷地に関する条件

- ・ 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ぽぽ ・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.計画の前提となる条件及び方向性

2.2. 施設関係者の意向調査

- 複合施設の整備や管理運営に関する計画の具体化に当たり、導入機能及び諸室面積、複合施設整備後の管理運営の方針、及び移転に係る方針に対する関係者の意向調査を行いました。

対象施設	ヒアリング先
商工業研修等施設	- 経済振興課 - 北谷町商工会
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 - 北谷町シルバー人材センター
障がい者地域活動支援センターたんぽぽ	- 福祉課 障害福祉係 - 残波かりゆし会
がち米工房	- 福祉課 障害福祉係 - 北谷町社会福祉協議会
草木類資源化処理施設	- 保健衛生課 - 北谷町シルバーセンター
資源ごみ分別保管場所	- 保健衛生課 - 北谷町シルバーセンター
コンテナ置場	観光課

- 商工業研修等施設及び障がい者地域活動支援センターたんぽぽにおける諸室配置や新たな諸室の追加に関する要望がありました。
- いずれの施設も現行の運営者が引き続き関与することを希望する意見がありました。
- 草木類資源化処理施設及びコンテナ置場に関しては、移転に対して反対の意見はありませんでした。
- 一方で、資源ごみ分別保管場所に関しては、シルバーワークプラザとの近接性の観点から再検討を求める意見、がち米工房に関しては、現在地での事業実施を検討している旨の意見がありました。

商工業研修等施設	- 商工ホールと研修室は、場面に応じて諸室内を区切ることができるような構成に、記帳指導室は、面積を変えずに室数を増やすことを希望する - 施設の維持管理は民間事業者に委ね、運営は現行通り商工会が実施する方針としたい
老人福祉センター	40年以上直営にて運営しているが、業務を引き受けてくれる指定管理者がいれば任せても良い
シルバーワークプラザ	- シルバーワークプラザ、草木類資源化処理施設、資源ごみ分別保管場所は、就業者の管理の効率性や安全面等から近接していることが望ましい - 施設を移転させる場合、これらの施設を一体的に取り扱うことを希望する
障がい者地域活動支援センターたんぽぽ	- 防災拠点機能として、緊急一時避難ができるホテル一室程度の小スペース（トイレ・シャワー室含む）の設置を希望 - 現指定管理者が引き続き本施設の管理運営に関与することが適当と考える
がち米工房	- 障がい者福祉施設「ニライの里」の利用者が従事しているため、ニライの里に近い現在地での事業継続を希望する - 事業の中止や精米以外の事業の実施は検討していない
草木類資源化処理施設	- 就業者の管理の効率性や安全面等からシルバーワークプラザと近接していることが望ましい - 施設を移転させる場合、上記施設と一体的に取り扱うことを希望する
資源ごみ分別保管場所	- 就業者の管理の効率性や安全面等からシルバーワークプラザと近接していることが望ましい - 施設を移転させる場合、シルバーワークプラザ、草木類資源化処理施設、資源ごみ分別保管場所と一体的に取り扱うことを希望する
コンテナ置場	コンテナ増設が可能なこと、平坦であること、クレーン車が横付け可能な道路沿いであることを希望する

2. 計画の前提となる条件及び方向性

2.3. 複合化に関する方向性

複合化の対象施設

- 基本構想を踏まえ、複合化の対象施設は、以下の4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

現敷地外へ機能移転等を行う施設

- 既存施設の現況や施設関係者の意向及び方針検討を踏まえ、以下の3施設については、複合化の対象とせず、現敷地外への機能移転等を行います。
 - 草木類資源化処理施設
 - コンテナ置場
 - モデル菜園

将来的な機能移転等を検討する施設

- 既存施設の現況や施設関係者の意向及び方針検討を踏まえ、以下の2施設については、将来的に現敷地外への機能移転等を検討する施設と位置付けます。
 - 資源ごみ分別保管場所
 - がち米工房

3. 複合施設整備の基本的な考え方

3.1. 複合施設のコンセプト

- 本事業は、単に老朽化した既存施設の更新、北谷町公共施設等総合管理計画の目指す施設総量の縮減にとどまらず、各種機能の複合化により、高齢者や障がい者、町内の事業者及び町民に対して、質の高い公共サービスの提供を目指すものです。
- 複合施設には、北谷町の産業を支える産業振興機能と高齢者や障がい者等の活動拠点となる福祉機能が導入されることから、幅広い世代の多様な人々の交流を促進する拠点として生まれ変わることを目指し、複合施設のコンセプトを以下のとおり設定します。

町の産業を育み 地域福祉の輪を広げ 交流が生まれる場

3. 複合施設整備の基本的な考え方

3.2. 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建替えに伴い、「[北谷町公共施設等総合管理計画](#)」に基づき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、[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。
- また、総延床面積の減少を実現し、[公共施設保有量の適正化](#)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の利用が多いため、集会機能の拡充等により、[複合施設を地域に開かれた施設](#)として位置付けます。
- 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。
 - 世代や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[民間活力の導入を図り、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[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。

3. 複合施設整備の基本的な考え方

3.3. 複合施設に導入する機能及び規模

- 複合施設には、既存施設の持つ機能に集会機能、防災拠点機能を加えた以下7つの機能を導入します。
- 複合施設の規模は約2,500㎡となる見込みです。

機能	諸室	面積(㎡)
集会機能	▶ <u>ホール、集会室の貸し出しにより町民の交流・集会の場の提供に関する機能</u> (大ホール、研修室、集会室①～③)	700
産業振興機能	▶ <u>町の産業の振興に関する機能</u> (事務室、記帳指導室、個別相談室 等)	200
高齢者福祉機能	▶ <u>高齢者の健康維持や生きがいづくりに関する機能</u> (会議室、事務室、休養室、室内通路 等)	130
障がい者福祉機能	▶ <u>障がい者への各種支援に関する機能</u> (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 等)	260
高齢者就業支援機能	▶ <u>高齢者への就業機会の提供に関する機能</u> (事務室、会議室、作業室、休憩室、屋外多目的スペース 等)	310
防災拠点機能	▶ <u>災害発生時の防災拠点としての機能</u> (自家発電機室、防災備蓄倉庫、宿直室 等)	各機能に分配
共用機能	▶ <u>施設利用者や各施設の職員が共同で使用する機能</u> (ロビー、廊下、トイレ、設備諸室 等)	900
合計		2,500

4. 施設計画

4.1. 敷地のゾーニングに関する計画

- 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。
- 基本構想にも示している通り、公共施設（複合施設）と民間施設は分棟として整備する方針とします。
- 現敷地は、下図に示すように①整備予定地（紺色枠内）、②将来活用ゾーン（緑色枠内）、③軍用地（黄色枠内）の3つに区分されます。
- 整備予定地は、公共施設ゾーンと民間施設ゾーンの2つのゾーンに区分され、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収益施設を、西側に複合施設をそれぞれ整備することとします。



4. 施設計画

4.2. 土地利用に関する計画

- 1 **現敷地内に残存する既存施設の配置**
 - ・ 将来活用ゾーンには、**資源ごみ分別保管場所**と**がち米工房**を配置します。
 - ・ 資源ごみ分別保管場所は、現在の位置からの移転を伴いますが、がち米工房は既存のままとします。
- 2 **アクセス動線**
 - ・ 幅員の大きい**県道**を**主要なアクセス動線**とし、**副動線**として、現敷地**東側の町道からのアクセス**も可能とします。
 - ・ 公共施設ゾーンと民間施設ゾーンは、相互に往来ができるよう**車両動線**及び**歩行者動線**を確保します。
- 3 **造成**
 - ・ 現敷地は**東側から西側**にかけて**傾斜がある**ため、施設の建設に当たって**造成**を行います。
 - ・ **整備予定地及び軍用地北側の一部**が**斜面**であるため、切り崩しや法面補強等、**適切な措置**を講じます。
- 4 **雨水排水**
 - ・ 現敷地内には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。
 - ・ 現敷地内の雨水を**適切に処理**する方策について検討します。具体的な方策について**沖縄県と調整**のうえ決定します。
- 5 **軍用地の利用**
 - ・ 軍用地については、**構造物の設置が認められない**可能性が見込まれることから、**現行通り駐車場**として利用する方針とします。

4.3. 施設整備に関する計画

- 1 **階数の設定**
 - ・ 高齢者福祉機能及び障がい者福祉機能を有する諸室は、**利用者の利便性・安全性を考慮し、1階に設置**します。
 - ・ 集会機能及び産業振興機能を有する諸室は、**建築面積削減による土地の有効利用を図るため、2階に設置**します。
 - 2 **交流空間の創出**
 - ・ メインエントランスをはじめとする**共用部にゆとりを持たせる**ことで、町民が気軽に利用でき、**多世代の交流が生まれる空間**を創出します。
 - 3 **建物内動線及びゾーニング**
 - ・ 各施設の利用者が各機能に**容易にアクセスできる**わかりやすい施設構成とします。また、各施設の利用者の特性を踏まえ、建物出入口、館内通路等の**動線計画に配慮**します。
 - ・ また、**同種の機能**を有する諸室を**まとめて配置**することで、**管理の効率性の向上**を図ります。
- ・ 複合施設の整備に係る**概算事業費**は、建設工事費と外構工事費を合わせて**約24億円**となる見込みです。
- ・ なお、概算事業費には土地造成や上下水道等のインフラ整備に係る費用は含まれていないため、今後さらなる精査が必要です。

項目	金額	算出の考え方
建設工事費	約16.2億円	・ サウンディング調査から得られた施工単価に複合施設の延床面積（2,500㎡）を乗じて算出
外構工事費	約7.8億円	・ サウンディング調査から得られた施工単価に公共施設ゾーンの敷地面積（7,100㎡）を乗じて算出
合計	約24.0億円	・ 建設工事費と外構工事費の合計

5. 管理運営主体の検討

- 複合施設の**維持管理業務**については、維持管理、修繕等を効率的に行うため、民間事業者により**包括的に実施**する方針とします。
- 複合施設の**運営業務**については、既存施設の所管課、運営者、使用者の意向も踏まえ、**現在の運営者が引き続き担う**方針とします。
- 集会機能**に係る業務については、いずれかの**既存施設の運営者**による業務実施を優先的に検討します。

	業務	管理運営者	概要
維持管理	1. 建築物保守管理業務 2. 建築設備保守管理業務 3. 什器・備品等保守管理業務 4. 外構・植栽維持管理業務 5. 環境衛生・清掃業務 6. 警備保安業務 7. 修繕業務(大規模修繕除く) 8. その他、上記の業務を実施する上で必要な業務	民間事業者	公共施設全般の維持管理を包括的に実施
運営	1. 各公共機能に係る運営業務 a. 産業振興機能 b. 高齢者福祉機能 c. 障がい者福祉機能 d. 高齢者就業支援機能	現在の運営者	- 各公共施設の運営は現在の運営者が継続して実施 - 指定管理者の指定に係る経済条件等は今後調整予定
	2. 集会機能に係る業務 a. 総合案内・受付業務 b. 施設・備品貸出業務 c. 駐車場運営業務 d. その他、上記の業務を実施する上で必要な業務	既存施設の運営者 または 民間事業者	いずれかの既存施設の運営者による業務実施を優先的に検討

6. 事業スキーム

6.1. 本事業への採用が想定される事業手法

- 基本構想にも示している通り、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事業手法は以下の通りです。
- 複合施設の**運営業務**は**現在の運営者が引き続き実施**することが望ましいと考えられるため、民間事業者の業務範囲から**運営業務を切り離れた事業手法**である**PFI-BTM方式**もしくは**DBM方式**の採用を検討します。
- 民間施設ゾーン**で実施される事業については、公共施設と民間施設は分棟にて整備する方針であることから、民間事業者に対して町有地を貸し付ける**定期借地権設定方式**の採用が想定されます。

【本事業への採用が想定される事業手法】

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	BTM	- Build Transfer Maintenanceの略称であり、民間事業者の資金及びノウハウを活用した事業手法。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を行う事業方式	○	○	○		○
DBM		- Design Build Maintenanceの略称であり、設計・建設・維持管理を包括的に発注する手法 - 公共が資金調達を負うという点でPFIと大きく異なる	○	○	○		

6. 事業スキーム

6.2. 複合施設の整備及び管理運営手法の比較

	従来方式	PFI-BTM方式	DBM方式
イメージ			
概要	- 業務段階ごとに町と民間事業者が請負・委託契約を締結、設計・建設・維持管理を個別に実施 - 請負・委託費用は各業務の終了時に町が支払う - 各業務段階で柔軟な対応が可能 - 運営は、現在の運営者が担当	- 民間事業者は、資金調達・設計・建設・維持管理を包括的に実施 - 事業費はサービス購入料として事業期間にわたって町が支払 - 運営は、SPCとの連携を前提に現在の運営者が担当	- 民間事業者は、設計・建設・維持管理を包括的に実施 - 設計・建設費は設計・建設期間中に町が支払 - 維持管理費は、各年度終了時に町が支払 - 運営は、維持管理企業との連携を前提に現在の運営者が担当
メリット	- 業務段階ごとに発注者の意向の反映が容易 - 各業務段階で柔軟な対応が可能 - 起債等が活用可能	- 性能・包括発注に基づく民間ノウハウの発揮により、コスト縮減及びサービス水準向上に寄与 - 民間資金を活用した財政負担の平準化が可能 - 民間施設ゾーンで実施される事業と一体的な事業とすることで相乗効果が期待できる - 多くの町内事業者が本事業へ関与することにより、地域経済への好影響が期待できる	- 性能・包括発注に基づく民間ノウハウの発揮により、コスト縮減及びサービス水準の向上に寄与 - 起債等が活用可能 - 民間施設ゾーンで実施される事業と一体的な事業とすることで相乗効果が期待できる - 多くの町内事業者が本事業へ関与することにより、地域経済への好影響が期待できる
デメリット	- 民間ノウハウの発揮できる範囲が限られる - 施設整備費（初期費用）の資金調達の負担が大きい	- 事業者選定手続きに時間と労力を要する - 契約後の柔軟な意向反映が難しい - 民間資金を活用した部分については、起債等を活用した部分と比べて金利負担が増加	- 事業者選定手続きに時間と労力を要する - 契約後の柔軟な意向反映が難しい - 施設整備費（初期費用）の資金調達の負担が大きい
VFM*	—	5.33%	7.80%

*：Value For Moneyの略で、民間活力を導入した場合の、従来手法による事業効果と比較した際の財政負担軽減効果を示す

6. 事業スキーム

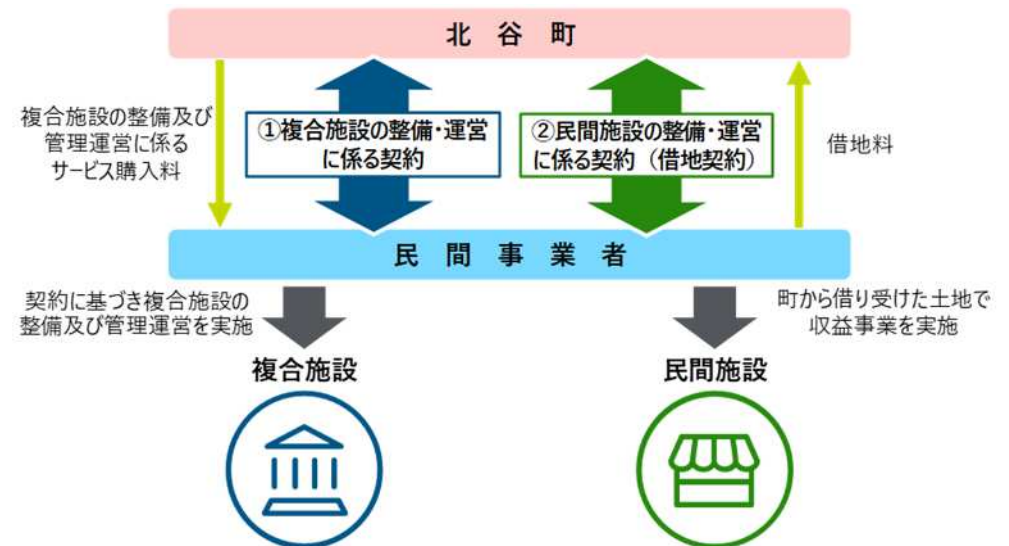
6.3. 民間事業者へのサウンディング調査

- 事業スキームの検討に際して、民間事業者の参画可能性及び本事業への意見を聴取することを目的に、建設・不動産（6社）、小売（2社）、金融（2社）の3業種、計10社を対象にサウンディング調査を実施しました。

項目	意見概要
①本事業への関心及び想定役割	- 業種を問わず非常に高い関心を持っているが、事業条件が未確定のため、コンソーシアム組成や事業性の確認等は進んでいない - 民間施設ゾーンの借地料が事業性の確認において特に重要である
②事業スキーム	- 複合施設の整備及び管理運営手法としては、資金調達リスク、SPCの設立・運営コスト負担の観点からDBM方式が最も望ましい - 民間施設ゾーンで実施する事業については、定期借地権設定方式が望ましい
③事業期間	- 複合施設の整備及び管理運営の期間として、民間事業者にとって望ましい事業期間は、設計：10～24ヵ月、建設：2年、維持管理：20年である - 民間施設ゾーンで実施される事業の期間としては、少なくとも30年が必要である
④事業範囲及び事業リスクの考え方	軍用地における土地利用方法や権利関係について、設計等スケジュールに大きく影響を与える要素であるため、方向性を早急に提示してほしい
⑤民間施設ゾーンへの導入機能、複合施設との合築可能性	- 複合施設と民間施設の合築は設計上可能ではあるが、リスク分担の考え方、両施設の動線の考え方、両施設の管理上の相違点等を踏まえると、分棟が望ましい - 民間施設ゾーンへの導入機能として、オフィス、ドラッグストアやスーパー等の小売店舗、カフェ等の飲食店舗、教育施設が考えられる
⑥建設工事費	今後も継続すると見込まれる建設物価の高騰に対して、適切な予算措置等を講じてほしい

6.4. 事業スキームのイメージ

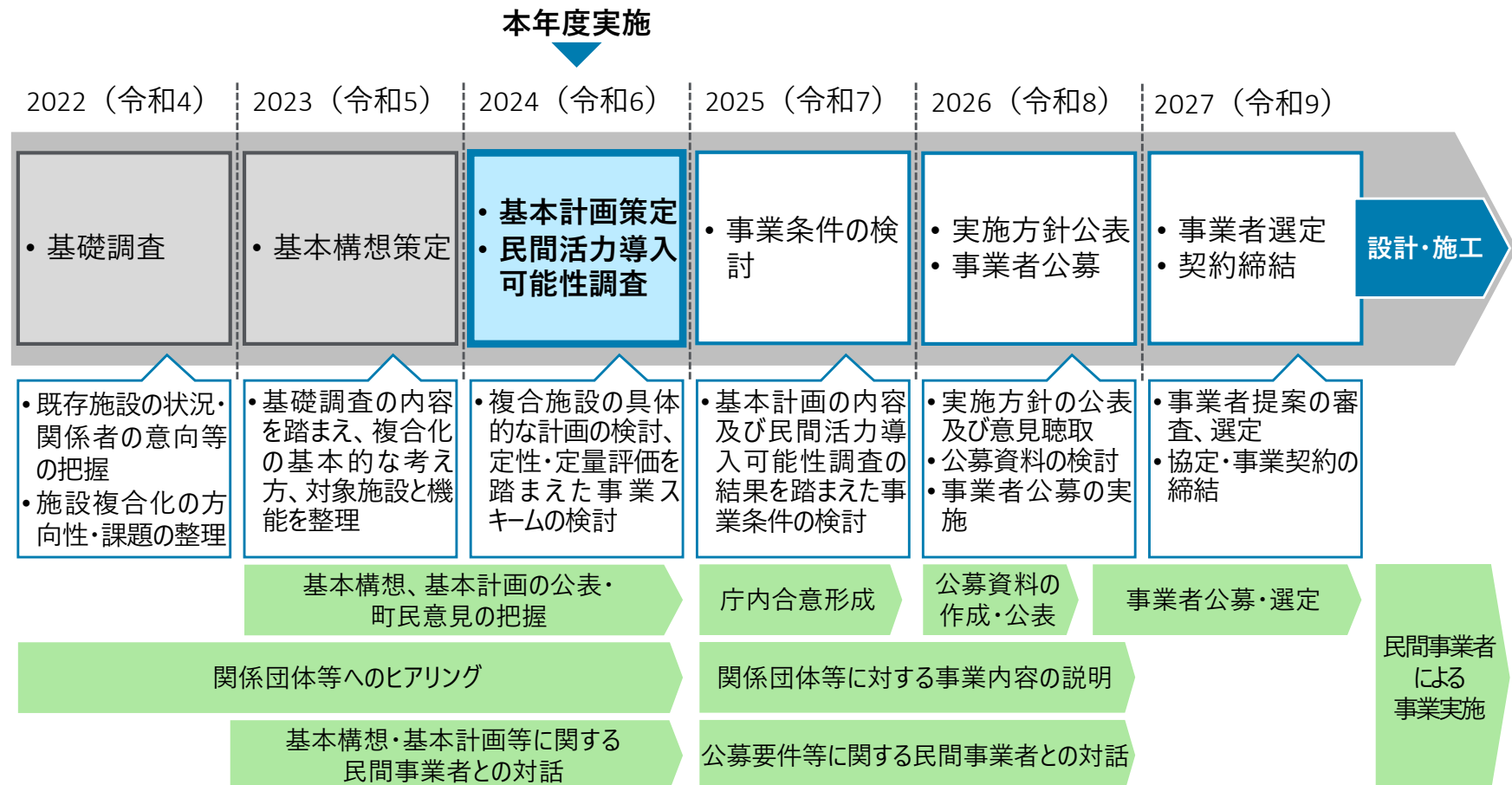
- 本事業を民間活力導入手法（PFI-BTM方式もしくはDBM方式）によって実施する場合の事業スキームのイメージは下図に示す通りです。
- 複合施設整備・運営と民間施設整備・運営の事業リスクを明確にするため、町と民間事業者は、①複合施設の整備・運営に係る契約と②民間施設の整備・運営に係る契約（借地契約）の2本の契約を締結します。
- 民間事業者は、契約①に基づき複合施設の整備・運営を行うとともに、契約②に基づき町から借り受けた土地で民間施設の整備・運営を行います。
- 町は、契約①に係る複合施設の整備・運営に係るサービス購入料として、民間事業者に事業期間にわたって支払います。
- 民間事業者は、契約②に係る借地料を町に支払います。



7. 事業スケジュール及び今後の検討事項

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（令和6）年度は基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実施しました。
 - 2025（令和7）年度には7.2.今後の検討事項等、事業条件の検討を実施する予定です。
 - 2026（令和8）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。
 - 2027（令和9）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. 事業スケジュール及び今後の検討事項

7.2. 今後の検討事項

1

事業手法の確定

- 事業手法については、従来方式、PFI-BTM方式、DBM方式の比較において、事業者の意向、定量的評価（VFM）の面でDBM方式の評価が高い結果となりました。
- 一方、PFI-BTM方式も定量的な効果がみられ、町の財政負担の平準化が可能となることから有力な選択肢のひとつとなっています。2025年度（令和7年度）の事業条件の検討も踏まえ、実施方針策定に向けた事業手法の選定を行います。

2

民間事業者参画に向けた取り組み

- 2024年度（令和6年度）に実施した導入可能性調査において、民間事業者からの一定の参画意向が伺えました。県内企業の参画に向け、複合施設の整備方針及び整備計画を踏まえ、民間施設の誘致に関する方針を整理します。特に、近年の物価高騰の傾向を踏まえた適切な事業費の積算に留意します。
- また、適切な借地料の設定が民間事業者の参画の要となるため、不動産鑑定評価を実施します。

3

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、本計画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。

4

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。

5

敷地境界の確定

- 現敷地における整備予定地（公共施設ゾーン、民間施設ゾーン）、将来活用ゾーン、軍用地の境界確定に向け、敷地内の高低差を明確にするための測量調査およびゾーニングの実現に必要な土地造成に係る土木設計を実施します。

6

軍用地の取り扱いの確定

- 現敷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。