

北谷町上勢頭地区公共施設複合化基本計画

令和 7 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. 基本計画の位置づけ	1
2. 計画の前提となる条件及び方向性	3
2.1. 敷地に関する条件	3
2.2. 施設関係者の意向調査	5
2.3. 複合化に関する方向性	8
3. 複合施設整備の基本的な考え方	9
3.1. 複合施設のコンセプト	9
3.2. 複合施設の整備方針	9
3.3. 複合施設に導入する機能及び規模	10
4. 施設計画	13
4.1. 敷地のゾーニングに関する計画	13
4.2. 土地利用に関する計画	14
4.3. 施設整備に関する計画	14
5. 管理運営主体の検討	16
6. 事業スキームの検討	17
6.1. 本事業への採用が想定される事業手法	17
6.2. 複合施設の整備及び管理運営手法の比較	18
6.3. 民間事業者へのサウンディング調査	20
6.4. 事業スキームのイメージ	21
7. 事業スケジュール及び今後の検討事項	22
7.1. 事業スケジュール	22
7.2. 今後の検討事項	22

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）では、昨今の人口減少や人口構成の変化を受け、「北谷町公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂）」において、2017（平成 29）年度から 2036（令和 18）年度までの 20 年間で公共建築物の更新・維持管理コストを 143 億円削減するという目標を掲げています。この目標の達成に向け、特に老朽化の進行した公共施設については、計画的に更新・統廃合・長寿命化を進めていくこととしています。

特に、上勢頭地区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公共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、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、町では 2021（令和 3）年度より、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。また、検討に際しては、所管課のほか、各施設の運営者や利用者からの意見聴取も行いました。

2023（令和 5）年度には、これまでの検討内容を踏まえ、現敷地に位置する公共施設の複合化に関する方向性を取りまとめた「北谷町上勢頭地区公共施設複合化基本構想」（以下、「基本構想」という）を策定しました。

1.2. 基本計画の位置づけ

本計画は、2023（令和 5）年度に策定した基本構想を踏まえ、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）」の規模や事業手法などに関する具体的な計画案として策定するものです。今後、本計画の内容に基づき、都市計画変更手続きや複合施設の整備・運営を担う民間事業者の選定手続き等に着手します。

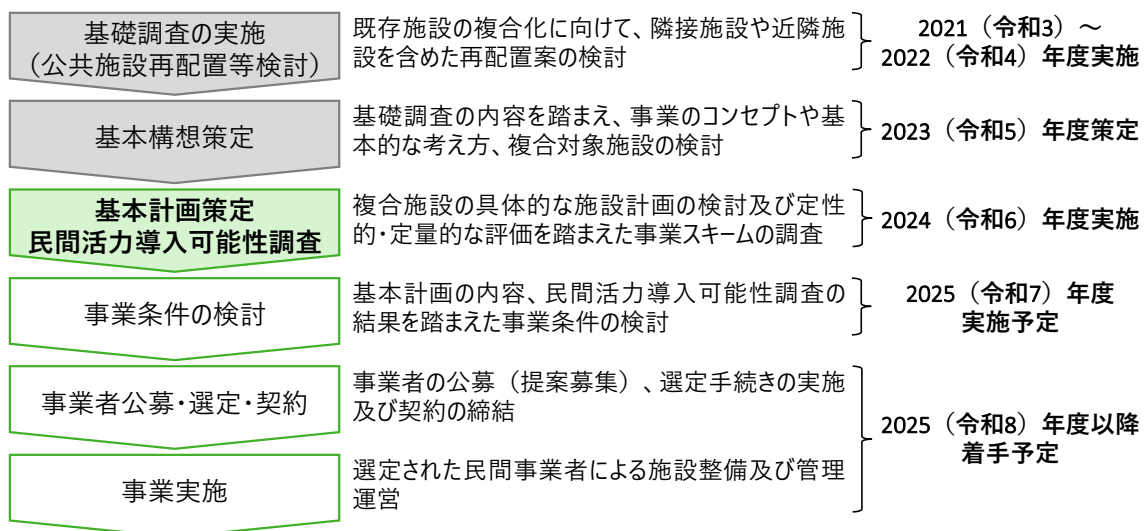


図 1 検討の経緯及び基本計画の位置づけ

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。現敷地の大部分は町が所有しており、公共施設は町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、当該部分は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。

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るほか、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。

また、現敷地の県道 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。このほか、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）。

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	約 21,000 m ² （うち軍用地：約 6,000 m ² ）	
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	

2.2. 施設関係者の意向調査

(1) 調査概要

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、基本構想の内容を踏まえた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意見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、表2に示す既存施設の所管課、指定管理者等の運営者、及び施設の利用者を対象にヒアリングを行いました。

表2 意向調査の対象

No.	対象施設	ヒアリング先
①	商工業等研修施設	・ 経済振興課 ・ 北谷町商工会
②	老人福祉センター	・ 福祉課
③	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
④	障がい者地域活動支援センターたんぼぼ	・ 福祉課 ・ 残波かりゆし会
⑤	がち米工房	・ 福祉課 ・ 北谷町社会福祉協議会
⑥	草木類資源化処理施設	・ 保健衛生課 ・ 北谷町シルバー人材センター
⑦	資源ごみ分別保管場所	・ 保健衛生課 ・ 北谷町シルバー人材センター
⑧	コンテナ置場	・ 観光課

(2) 調査結果

意向調査の結果得られた意見は表3に示す通りです。

導入機能及び諸室面積について、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ぼぼの所管課、運営者から諸室の配置や新たな諸室の追加に関する要望がありましたが、その他の施設に関する意見・要望はありませんでした。

複合施設整備後の管理運営の方針について、いずれの施設の所管課、運営者から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。なお、老人福祉センターの所管課からは、新たに指定管理の導入も検討し得るとの意見がありました。

移転に係る方針について、草木類資源化処理施設及びコンテナ置場の所管課からは、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の所管課及び利用者（北谷町シルバー人材センター）からは、複合施設内に配置する予定となっている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ありました。また、がち米工房の所有・運営者である北谷町社会福祉協議会からは、引き続き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。

表 3 意向調査の結果

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	【導入機能・諸室面積について】 - 追加・修正要望は特になし 【複合施設整備後の管理運営の方針について】 - 商工会の事務所機能を有しているため、商工会の意向を確認する必要がある - 複合施設整備後の商工会事務所の賃料が高額になる見込みがあるのであれば、例えば現在の指定管理業務の範囲を拡大するなど、商工会の負担が軽減されるような取組みについて検討すること考えられる
北谷町商工会	【導入機能・諸室面積について】 - 商工ホールと研修室は、稼働率自体は高いが、収容人数が実際のニーズに即していないことが多い。場面に応じて諸室内を区切ることでできるような構成とすることを希望する - 記帳指導室について、多くの利用者を一度に受け入れることができるよう、面積は変えずに室数を増やすことを希望する 【複合施設整備後の管理運営の方針について】 - 施設の維持管理（警備、清掃、設備保守など）は民間事業者に委ね、運営（予約受付、来訪者対応など）は現行通り商工会が実施する方針としたい
② 老人福祉センター	
福祉課	【導入機能・諸室面積について】 - 追加・修正要望は特になし 【複合施設整備後の管理運営の方針について】 40 年以上直営にて運営しているが、他自治体では指定管理者制度を適用し、運営業務を民間事業者に任せている事例もあるため、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
③ シルバーワークプラザ	
経済振興課	【導入機能・諸室面積について】 - 追加・修正要望は特になし 【複合施設整備後の管理運営の方針について】 - 追加・修正要望は特になし 【移転に係る方針について】 - 事務所機能を有するシルバー人材センター及び同センターに業務委託を行っている保健衛生課との調整が必要
北谷町シルバー人材センター	【移転に係る方針について】 シルバーワークプラザとシルバー人材センター会員が活動している他の施設（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、上記施設と一体的に取り扱うことを希望する
④ 障がい者地域活動支援センターたんぽぽ	
福祉課	【導入機能・諸室面積について】 - 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（トイレ及びシャワー室含む）の設置を希望する 【複合施設整備後の管理運営の方針について】 - 平成 20 年度から現在までの実績を踏まえ、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

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	【移転に係る方針について】 建物の所有者が社会福祉協議会であるため、社会福祉協議会の意向の確認が必要
北谷町 社会福祉協議会	【移転に係る方針について】 - 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することが望ましい - 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
⑥ 草木類資源化処理施設	
保健衛生課	【移転に係る方針について】 - 移転に向けて、庁内および業務委託を行っている北谷町シルバー人材センターと調整を進めている - 移転先では事業規模を縮小した上で事業を継続したいと考えており、腐葉土保管場所等の必要面積を含め、事業規模を精査中
北谷町シルバー 人材センター	【移転に係る方針について】 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
⑦ 資源ごみ分別保管場所	
保健衛生課	【移転に係る方針について】 - 業務に従事する作業員が高齢者であることを踏まえ、問題発生時等に対応できるよう、事務所機能（シルバーワークプラザ）と隣接していた方が望ましい。シルバー人材センターからも同様の希望あり - 移転を行う場合には、シルバー人材センターとの調整が必要
北谷町シルバー 人材センター	【移転に係る方針について】 就業者の管理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
⑧ コンテナ置場	
観光課	【移転に係る方針について】 - 移転に向けて関係者と調整を進めている - 移転先となる敷地に関する条件として、コンテナの増設が可能なこと、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、の3点を希望する

(3) 調査結果とその後の検討を踏まえた方針

① 導入機能・諸室面積について

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ぼぼの所管課、運営者から受領している諸室の配置や新たな諸室の追加に関する要望等を踏まえ、複合化における各機能・諸室構成及び規模を決定します。

② 複合施設整備後の管理運営の方針について

いずれの施設の所管課、運営者からも、現行の運営者が引き続き施設運営に関与する方針が確認できました。一方で、共用機能である集会機能の運営業務及び複合施設の維持管理業務等は、必ずしも現行の運営者で実施する必要がないことからこれらの業務項目を整理し、適切な役割分担を検討します。

③ 移転に係る方針について

基本構想を踏まえ、草木類資源化処理施設及びコンテナ置き場については、規模や移転先候補地の具体化を関係者とともに進めています。一方、資源ごみ分別保管場所およびがち米工房については、移転先の調整や関係者との協議に時間を要しており、将来的に機能移転等を検討する施設として、ゾーニングや土地利用計画の中で引き続き検討します。

2.3. 複合化に関する方向性

(1) 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、以下に示す 4 施設とします。

表 4 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ぽぽ	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

(2) 現敷地外への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。

表 5 現敷地外への機能移転等を行う施設

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）
コンテナ置場	コンテナ
モデル菜園	菜園、物置

(3) 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。

表 6 将来的な機能移転等を検討する施設

施設名	現行の諸室等
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
がち米工房	精米作業所、作業室、更衣室、休憩室

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

3.2. 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。

- 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) 民間活力の導入

施設の整備・管理運営にあたって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、その利活用にあたっては、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。

3.3. 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。

これらの機能を備えた複合施設の規模は、表 7 に示す通り約 2,500 m²となる見込みです。そのほか、屋外に配置する諸室、スペース等の規模は 120 m²となる見込みです。なお、上記の規模は概ねの面積を示すもので、設計段階で変更が生じる可能性があります。

(1) 集会機能

ホール、集会室の貸し出しにより町民の交流・集会の場を提供するための機能です。産業振興機能や高齢者福祉機能を補完する施設として、ホールや町内団体向けの貸室、町民を対象とした各種趣味・交流教室、サークル活動等を行う貸室等を整備します。

(2) 産業振興機能

町の産業の振興に寄与するための機能です。当該機能は、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す。

(3) 高齢者福祉機能

高齢者の健康維持や生きがいづくりに寄与するための機能です。当該機能は、高齢者に関する各種の相談に応ずるとともに、高齢者に対して、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」に指定されます。

(4) 高齢者就業支援機能

高齢者への就業機会を提供するための機能です。当該機能は、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す。

(5) 障がい者福祉機能

障がい者への各種支援を行うための機能です。当該機能は、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」に指定されます。

(6) 防災拠点機能

主に町の指定福祉避難所として、一般の避難所では避難生活が困難な高齢者や障がい者等を受け入れるための機能です。この機能は、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ぼぼが町の指定福祉避難所であることを踏まえて導入するものです。

(7) 共用機能

施設利用者や各施設の職員が共同で使用する機能です。この機能を持つ諸室として、ロビー、廊下、トイレ、設備諸室等が該当します。

表 7 各機能・諸室の概要及び規模

機能	諸室名称	m ² /室	室数	面積(m ²)	備考
集会機能	合計			700	
	大ホール	100	3	300	仕切り可能
	研修室	60	2	120	仕切り可能
	集会室①	150	1	150	現老人福祉センター和室
	集会室②	70	1	70	現老人福祉センター機能回復訓練室
	集会室③	60	1	60	現老人福祉センター音響設備室
産業振興機能	合計			200	
	事務室	80	1	80	
	記帳指導室	10	1	10	現記帳指導室を個別相談室（計4室）へ
	個別相談室	10	3	30	現記帳指導室を個別相談室（計4室）へ
	書庫・資料室	30	1	30	書庫・資料室・保管庫
	応接・相談室	20	1	20	
	共用部			30	室内通路等
高齢者福祉機能	合計			130	
	会議室	10	1	10	
	事務室	45	1	45	
	宿直室	10	1	10	
	休養室	20	1	20	
	防災備蓄倉庫	20	1	20	
	共用部			25	室内通路等
高齢者就業支援機能	合計			310	
	事務室	60	1	60	
	理事長室	15	1	15	
	会議室	50	1	50	
	作業室	50	1	50	
	作業用倉庫	20	1	20	
	休憩室	10	1	10	
	倉庫・書庫	40	1	40	
	倉庫・書庫	10	1	10	
	共用部			25	室内通路等
	屋外多目的スペース	80	1	80	屋外施設
障がい者福祉機能	合計			260	
	事務室	25	1	25	
	作業室	90	1	90	
	調理研修室	20	1	20	
	休憩室	15	1	15	
	相談室	10	1	10	
	専用トイレ	10	1	10	
		10	1	10	
	専用シャワー室	10	1	10	
	保護室	15	1	15	
	防災備蓄倉庫	20	1	20	
	作業用倉庫	10	1	10	
	共用部			25	室内通路等
	屋外休憩スペース	40	1	40	屋外施設
諸室合計				1,600	屋外施設は除く
共用部				900	ロビー、廊下、トイレ、シャワー室、防災備蓄倉庫、電気室、機械室、自家発電機室等
延床面積合計				2,500	

4. 施設計画

4.1. 敷地のゾーニングに関する計画

(1) 建物配置

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。

(2) ゾーニングの考え方

現敷地は、図4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。このうち、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。



図4 現敷地のゾーニング

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、2.3. 複合化に関する方向性において「将来的な機能移転等を検討する施設」に位置付けた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なります。

(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。また、歩道の切り下げは原則既存位置とします。

整備予定地内の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。また、整備予定地及び軍用地北側の一部が斜面となっているため、設計内容に応じて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。そのため、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高いことから、現行通り駐車場として利用する方針とします。なお、正式な方針の決定には沖縄防衛局を介して米軍との調整が必要であるため、方針の内容に変更が生じる可能性があります。

4.3. 施設整備に関する計画

(1) 基本的な考え方

① 階層の設定

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。

(2) 概算事業費

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の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。

表 8 概算事業費

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関する情報を基に、着工予定時期までの物価上昇を加味した施工単価を算出 ・ 上記の単価に現時点での複合施設の延床面積（2,500 m ² ）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関する情報を基に、着工予定時期までの物価上昇を加味した施工単価を算出 ・ 上記の単価に現時点での公共施設ゾーンの敷地面積（7,100 m ² ）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、日常清掃や定期点検、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。なお、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。

表 9 管理運営主体の検討方針

業務		管理運営者	概要
維持管理	1. 建築物保守管理業務	民間事業者	・ 公共施設全般の維持管理（警備・清掃・設備保守等）を包括的に実施
	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		
運営	1. 各公共機能に係る運営業務		・ 各公共機能に係る運営（予約受付、来訪者対応等）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
	a. 産業振興機能に係る業務	商工会 （指定管理）	
	b. 高齢者福祉機能に係る業務	福祉課 （直営または 指定管理）	
	c. 障がい者福祉機能に係る業務	残波かりゆし会 （指定管理）	
	d. 高齢者就業支援機能に係る業務	シルバー人材センター （指定管理）	
	2. 集会機能に係る業務		・ 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
	a. 総合案内・受付業務	既存施設の運営者 または 民間事業者	
	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		

6. 事業スキームの検討

6.1. 本事業への採用が想定される事業手法

(1) 民間活力の導入を前提とした事業手法の整理

基本構想にも示している通り、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は、民間活力の導入を前提とした事業手法を採用します。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事業手法は以下の通りです。

表 10 民間活力の導入を前提とした事業手法の例

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	・ Design Build Operate の略称であり、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という点で PFI と大きく異なる ・ 民間事業者の業務範囲から運営業務を除いた DBM (Design Build Maintenance) という手法もある	○	○	○	○	
リースバック	・ 民間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 ・ 投資回収後に公共へ所有権を移転する場合もある	○	○	○		○
定期借地権設定方式	・ 公有地を民間事業者へ貸し付け、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	・ 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			○	○	

(2) 事業手法の採用に関する基本的な考え方

複合施設の整備及び管理運営については、民間事業者による包括的な業務実施が期待できる PFI 方式もしくは DBO 方式の採用が想定されます。なお PFI 方式については、BOT 方式に比べ、民間事業者の固定資産税等の負担が少なく、事業参画しやすい BTO 方式が想定されます。

一方で、5. 管理運営方針に示す通り、複合施設の運營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營業務を切り離れた事業手法の採用を検討します。具体的には、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、4. 施設計画に示す通り、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。

表 11 本事業で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	○	○	○		

6.2. 複合施設の整備及び管理運営手法の比較

(1) 手法の概要

従来方式、PFI-BTM 方式、DBM 方式それぞれの概要は以下の通りです。

表 12 複合施設の整備及び管理運営手法の概要

従来方式	PFI-BTM 方式	DBM 方式
北谷町 設計業務請負契約 建設業務請負契約 維持管理業務委託契約 指定管理者の指定等 設計企業 建設企業 維持管理企業 現在の運営者	北谷町 PFI事業契約 指定管理者の指定等 SPC 委託・請負等 出資 連携 設計企業 建設企業 維持管理企業 現在の運営者	北谷町 設計・建設業務請負契約 基本契約 維持管理業務委託契約 指定管理者の指定等 設計・建設 JV 維持管理企業 現在の運営者 連携
- 業務段階ごとに町と民間事業者が請負・委託契約を締結し、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、現在の運営者が担う（直営または指定管理）	- 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町が事業期間にわたって支払う - 運営は、SPC との連携を前提に現在の運営者が担う（直営または指定管理）	- 民間事業者は、設計・建設・維持管理を包括的に実施 - 設計・建設費用は、設計・建設期間中に町が支払う - 維持管理費用は、各年度終了時に町が支払う - 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う（直営または指定管理）

(2) 定性面での比較

従来方式、PFI-BTM 方式、DBM 方式それぞれのメリット及びデメリットは以下の通りです。

表 13 手法ごとのメリット及びデメリットの比較

	従来方式	PFI-BTM 方式	DBM 方式
メリット	・業務段階ごとに発注者の意向を反映しやすい ・各業務段階で柔軟な対応が可能である ・起債等が活用できる	・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が期待できる ・起債等に加え、民間資金を活用した財政負担の平準化を図れる ・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、町内事業者の受注拡大、民間活力導入事業に関するノウハウの蓄積等、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が期待できる ・起債等が活用できる ・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、町内事業者の受注拡大、民間活力導入事業に関するノウハウの蓄積等、地域経済への好影響が期待できる
デメリット	・民間事業者の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	・事業者選定のための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が高くなり、その負担を負うこととなる	・事業者選定のための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

(3) 定量面での比較

一般的に、民間活力を導入した場合、従来手法で事業を実施するよりも財政負担軽減効果が見込まれるとされています。この財政負担軽減効果のことを Value For Money (VFM) といいます。

本事業を従来手法によって実施した場合の事業費をベースに、PFI-BTM 方式で実施した場合の事業費及び DBM 方式で実施した場合の事業費と比較を行ったところ、PFI-BTM 方式で実施した場合に 5.33%、DBM 方式で実施した場合に 7.80%の財政負担軽減効果が見込まれることが示されました。

表 14 事業手法ごとの財政負担軽減効果

	従来手法	PFI-BTM 方式	DBM 方式
VFM	—	5.33%	7.80%

6.3. 民間事業者へのサウンディング調査

(1) 調査概要

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、小売、金融の 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。

表 15 サウンディング調査の概要

項目	内容
調査対象	・ 建設・不動産 6 社（全国規模事業者：2 社／県内事業者：4 社） ・ 小売 2 社（県内事業者：2 社） ・ 金融 2 社（県内事業者：2 社）
調査項目	① 本事業への関心及び想定役割 ② 事業スキーム ③ 事業期間 ④ 事業範囲及び事業リスクの考え方 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 ⑥ 建設工事費
調査時期	2024（令和 6）年 11 月

※本調査は、整備予定地の用途地域を準住居地域に変更することを前提として実施

(2) 調査結果

サウンディング調査の結果得られた意見は以下の通りです。

表 16 民間事業者の意見概要

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 ヶ月、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図 5 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。

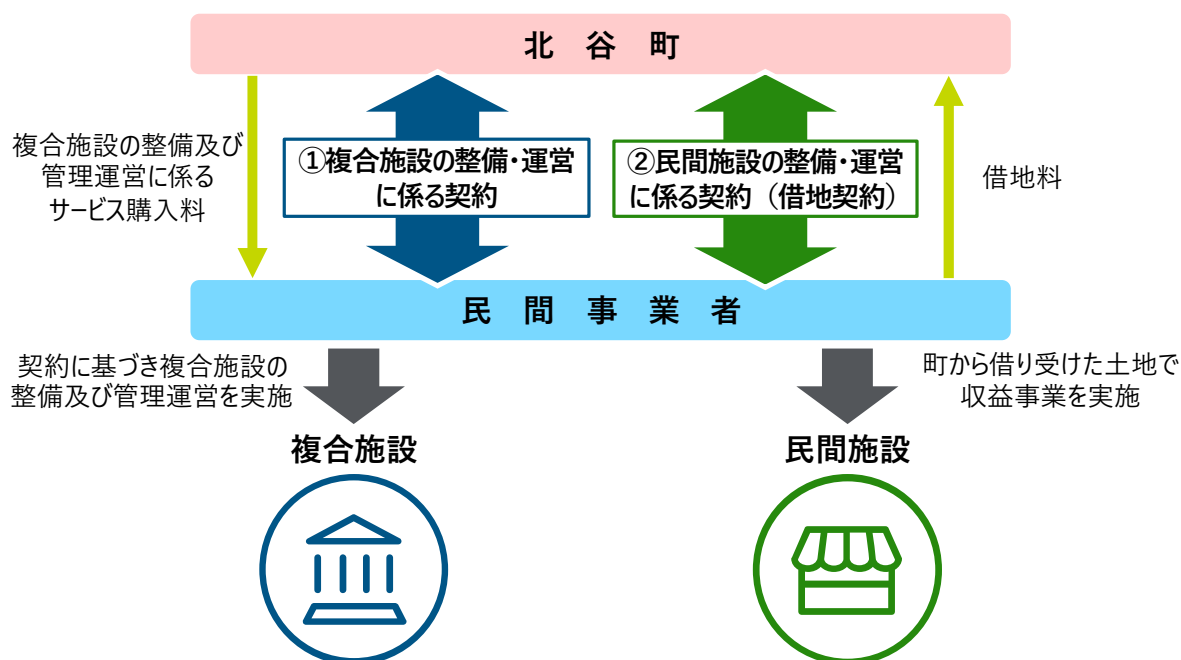


図 5 事業スキームのイメージ

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図 6 以下に示す通りです。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し、2026（令和 8）年度には、PFI 事業者の公募を実施し、選定・契約を行い、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。

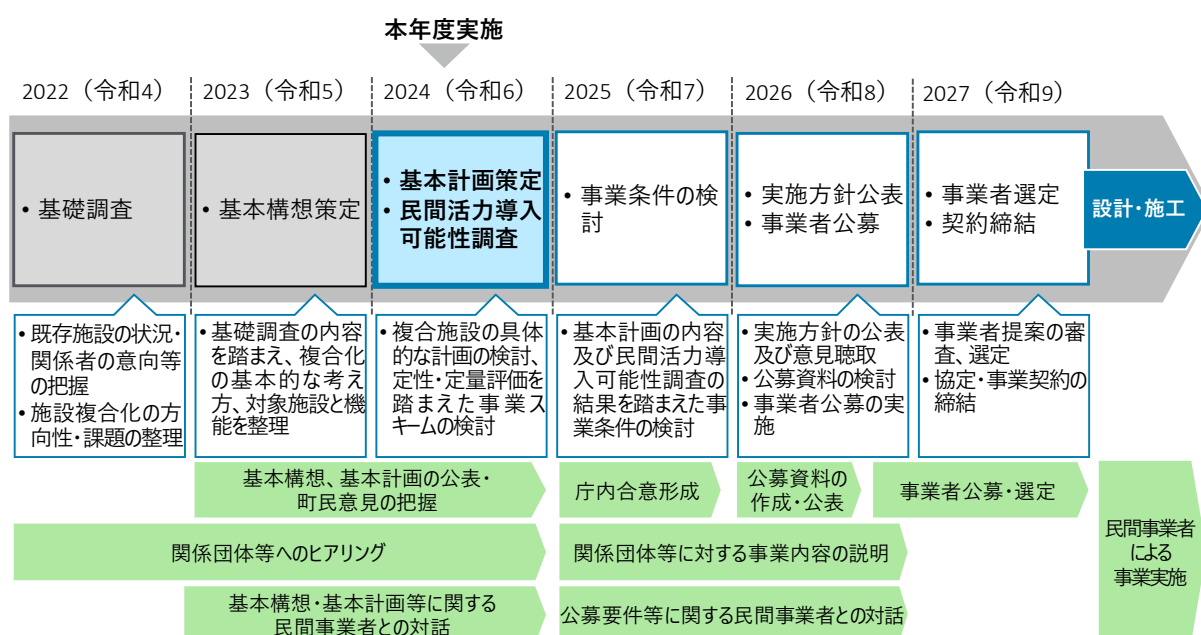


図 6 事業スケジュール

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。

北谷町上勢頭地区公共施設複合化基本計画

令和 7 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
