

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

西原町中央公民館および周辺土地活用に係る民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：西原町与那城)

【調査主体】西原町

調査対象事業の概要／施設の概要

西原町中央公民館は、1978年(昭和53年)建築で、町民交流を図る場として活用されており、町が直営にて管理運営している。公民館は老朽化による屋根の剥離等があり補修工事を実施しているが、それ以外にも修繕箇所が多発しており、さらなる施策検討が求められている。

また敷地内には公民館の他、シルバー人材センターや社会福祉協議会事務所、介護予防施設を有しており、複合的な活用がなされている拠点である。さらに隣接敷地にある西原町役場は、町民交流センター・保健センター・防災センターとの合築建替えを行っており、周辺には西原さわふじマルシェ、さらに近隣で民間事業者の開発計画が進んでいる。

今回調査事業では、公民館の再整備に向けた方針検討と共に、コンパクトシティ化に向けた機能整理、および民間需要を確認することにより、公民館再整備における公民連携した事業方針を検討することにより、周辺一帯の機能性向上と、財政負担縮減を目指す。

検討経緯等

同施設の今後の方針検討が急務となっており、沖縄振興開発金融公庫から助言を受けPPP/PFI手法による公民館の建替の検討を始めていたところ、同じタイミングで、民間事業者より同敷地の活用について打診があったため、施設整備と民間土地活用を1つの事業として実施することが視野に入ってきた。

※ 本町は沖縄振興開発金融公庫と平成28年1月に「地域開発プロジェクト助言業務に関する協定」を締結

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【事業化に向けて解決すべき課題】

- ・公民館、社会福祉協議会、介護予防施設等の整備など2つ以上の事業を同時に進めることの部局間の足並みを揃えられるよう、庁内の体制を整える必要がある。(所管課も異なるため、議会等への丁寧な説明が必要)
- ・集約化のため、今回敷地に関わらず、現在町が有する機能の規模等を詰めていく必要がある
- ・市街化調整区域にあるため、民間事業者がどこまでの事業を実施できるかを明確にする必要がある
- ・町役場、町民交流センター等、図書館、商業施設など、近隣には地域の子ども・若者からお年寄りまでを対象にした既存施設があるため、それらの施設との相互利用・相互交流を図る取組みの検証も視野に入れた施設整備が望まれる

【検討すべき内容】

- ・事業スキームの検討
- ・総事業費の概算
- ・定性的・定量的評価
- ・民間の参入意欲(担い手があるか)
- ・2つの種別の異なる施設が同一敷地内に整備(合築を含む)した場合に、相乗効果がどこまで期待できるか
- ・市街化調整区域内で民間事業者がどの範囲まで事業を提案できるか(付帯事業実施可能性)
- ・事業実施スケジュール



老朽化への対応…



令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

西原町中央公民館および周辺土地活用に係る民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：西原町与那城)

【調査主体】西原町

調査の流れ／調査内容

★R3より組織横断的な取組として「プロジェクトチーム」を組成。

本調査では以下の内容及び流れで実施。

令和3年3月 補助金交付決定
令和3年4月～5月 仕様書、公募型プロポーザル実施要領作成、事業者選定
令和3年6月～ 業務開始

■調査内容等

PPP/PFI…



本調査業務の流れ

令和4年3月 調査内容の整理、報告書作成、業務完了

今後の進め方



※ 区域区分の変更に向けた調整や協議等により、スケジュールに変更が生じる可能性がある。

事業化検討

BTO方式やDBO方式を想定した事業スキームにおける事業の可能性についてサウンディング調査(17社)を実施。(12月～1月)

以下、調査検討結果を総括し民間活力導入可能性について評価

■定性的評価

民間活力導入により、「最適な施設整備の実現」、「町職員等の業務負荷軽減や維持水準の向上」、「複合的な要素を含む総合的なマネジメント」、「賑わい創出やコンパクトシティ化の促進」が期待される。

■定量的評価

従来方式と比較し、一定のVFMが発現することと試算された。

■総合評価

- ・定性的、定量的評価双方において、一定の官民連携手法の導入効果を期待することができる。
- ・事業規模が比較的小さいことから民間側の資金調達やSPC組成等の負担が大きく感じられる可能性がある。今後の基本計画策定等で詳細検討を行い、民間事業者の参加意欲にも留意しながら事業スキームの選択を行う必要がある。

想定される課題

●住民や関係団体の合意形成

住民ニーズの的確な把握及び施設のあり方の検討が必要。

●スピード感をもった事業展開

事業確度を向上させるため区域区分変更の検討にあたり、施設整備の早期実現に向け、関係課と密に連携を図る必要がある。

●官民連携に対する機運醸成

地元民間事業者が本事業へ関心を抱き、積極的に参画できるよう、引き続き官民対話を実施する必要がある。