

# 令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 北谷町商工業研修等施設及び老人福祉センター含む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：沖縄県北谷町 商工業研修等施設ほか7施設) 【調査主体】沖縄県北谷町

### 調査対象事業の概要／施設の概要

- 調査対象とする施設は、上勢頭（かみせいど）地区に位置する約2.1haの町有地（以降、「現敷地」と表記）内にある8施設（うち、がち米工房（精米所）は社会福祉法人が所有）
- 本事業では、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ほの4施設の複合化を行い、その他の施設は廃止または現敷地外への移転を行うことを計画している
- また、施設の複合化等に伴い創出される余剰地への民間施設の誘致を計画している

所在地	北谷町上勢頭837	
敷地面積	約21,000㎡（うち軍用地：約6,000㎡）	
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ほ ・ 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



### 検討経緯等

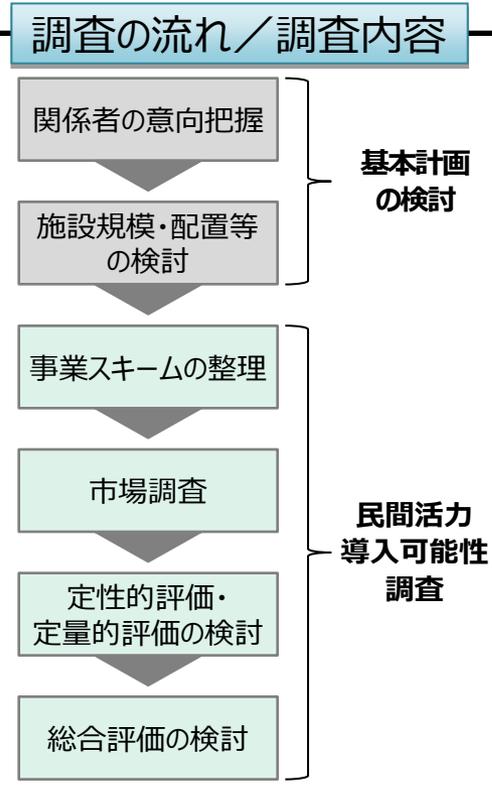
- 町では、「北谷町公共施設等総合管理計画」に掲げている公共建築物の更新・維持管理コストの削減目標の達成に向け、老朽化の進行した公共施設の更新・統廃合・長寿命化を計画的に進めていくこととしている
- 特に、商工業研修等施設及び老人福祉センターの複合施設は、築40年以上経過するなど老朽化が進行しており、今後の維持管理に多額の費用が必要となることが見込まれている。また、当該施設が立地する敷地には、複数の公共施設が点在しており、機能の重複が見られるほか、一部空地があるなど敷地全体を効率的に活用できていない状況にある
- この状況を受けて、町では令和3年度より、商工業研修等施設及び老人福祉センター、現敷地内に隣接する施設、近隣施設を含めた公共施設の再配置に係る検討を進めてきた。令和5年度には、これまでの検討内容を踏まえ、現敷地内の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」を策定した

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

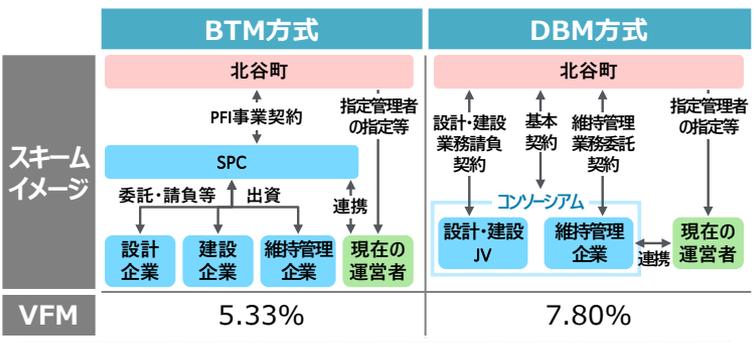
- ① 複合施設および屋外施設の整備計画の精緻化
  - ・ 整備予定地全体における各施設の配置の決定に向け、複合施設の諸室および共用部の規模や配置、複合施設全体の規模について検討する
  - ・ 複合施設の規模を踏まえ、屋外施設の規模や配置について検討する
- ② 複合施設の整備運営手法の検討
  - ・ 既存施設の運営者の意向を踏まえ、複合施設の管理運営への関わり方に関する方針を整理する
  - ・ 先行事例等を基に本事業に適している事業手法について検討を行い、市場調査にて民間事業者の意向を確認するとともに、事業の効果について定量・定性の両面から検証する
- ③ 民間施設の誘致に関する方針の整理
  - ・ 市場調査や町民へのパブリックコメント等を踏まえ、周辺地域の賑わいの創出に資する民間施設の誘致に関する方針を整理する

# 令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

北谷町商工業研修等施設及び老人福祉センター含む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：沖縄県北谷町 商工業研修等施設ほか7施設) 【調査主体】沖縄県北谷町

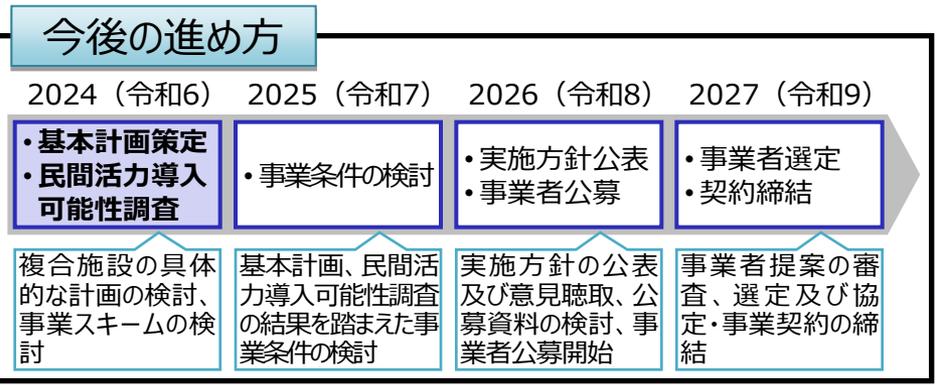


- ### 事業化検討
- 複合施設および屋外施設の整備計画の精緻化**
    - 関係者との調整や簡易的な測量を行い、複合施設の延床面積は約2,500㎡、屋外施設を含めた公共施設の整備面積(敷地面積)は約7,100㎡を見込む
    - 概算事業費は約20.3億円(土地造成やインフラ整備に係る費用は除く)を見込む
  - 複合施設の整備運営事業手法の検討**
    - 関係者の意向や市場調査の結果を踏まえ、業務範囲から運営業務のみを除いたBTM方式とDBM方式の可能性について検討した
    - 両手法のスキームイメージと、財政負担縮減効果(VFM)は右記の通り
    - どちらの手法を採用した場合もVFMは見込まれるものの、民間事業者からはDBM方式を希望する声が多く寄せられた
  - 民間施設の誘致に関する方針の整理**
    - 市場調査の結果、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、教育施設の誘致可能性があることが明らかになった
    - 民間事業者からは、交通アクセスの良さから十分な集客が期待できるとの声が多く寄せられており、公共施設と連動した賑わいの創出が期待される



### 本事業の地域の経済・社会へのメリット

地域の経済的価値の向上	地域の社会的価値の向上
<ul style="list-style-type: none"> <li>町内・県内企業の参画による地域経済の振興</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の防災機能強化による安心・安全なまちづくりへの貢献</li> <li>民間施設の進出による賑わいの創出</li> </ul>



- ### 想定される課題
- 事業手法の確定 (BTM方式 or DBM方式)
  - 民間事業者参画に向けた取り組み (県内企業の参画促進)
  - 整備予定地に係る用途地域の変更 (第1種低層住居専用地域から準住居地域への変更)
  - 雨水排水のあり方の検討 (雨水排水施設の整備に係る基礎的検討)
  - 敷地境界の確定 (土地造成に係る測量及び土木設計)
  - 軍用地の取り扱いの確定 (軍用地の利用に係る沖縄防衛局との調整)