

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	沖縄県中頭郡西原町 総務部企画財政課
②事業名	西原町中央公民館等再整備事業
③本事業の現在の検討ステージ	1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	<p>○本事業（新たな施設整備）では、「学び」「交流」「健康」等をコンセプト（案）に、従来の生涯学習拠点としての位置づけを継承しつつ、介護予防（健康増進）機能の強化、子育て機能等の拡充を図り、地域住民に親しまれ、新たな交流と賑わいが生まれる施設整備を目指しています。</p> <p>○再整備を想定している「西原町中央公民館」「介護予防拠点施設」で現在行われている生涯学習事業（講座・サークル等の市民活動）や介護予防事業（高齢者向け健康増進）の充実を図るため、新たな施設の当該機能部分において効果的・魅力的なサービス提供（企画・運営）が可能となる運営体制を確保したいと考えています。</p> <p>○本サウンディングでは、上記を踏まえ、効率的な運営体制を重視した事業化（設計や建設も運営に配慮した計画）となるよう民間事業者からの助言、現実的な提案及び本事業への参画意欲を醸成していただくことを目的としています。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>○既存施設の集約・複合化に加え、介護予防機能の強化や子育て機能（学童・子育て支援センター等）の誘導を図り、さらに施設利用者の便益性を高める民間収益施設（独立採算を想定）の導入による魅力度向上を期待していますが、新たな施設に対する町民ニーズ（求めたい機能等）を踏まえつつ、有益かつ実現性の高い民間機能導入の可能性についてご意見・ご提案をいただきたい。</p> <p>○建物については、既存施設を「公共棟」として、新たに導入を検討している民間収益機能部分を「民間棟」として、別棟整備を想定していますが、効率的な運営を見据えた有効な施設配置提案がありましたらご提案いただきたい（民間収益機能部分の規模感によっては合築整備の可能性も想定しています）。</p> <p>○「公共棟」は町所有を想定しておりますが、一部の機能（介護予防）に関しては、現行機能の強化案として、民間独立採算でフィットネスジム等を整備運営していただき、加えて、町からの業務委託として介護予防サービスの提供も実施（受託）していただくスキームを検討しておりま</p>

	<p>○中央公民館の隣接・近接地には、「介護予防拠点施設」「社会福祉センター」「西原町役場」「西原町立図書館」等が立地しており、会議室などの機能重複が見られ、効率的な稼働環境に課題がある。【諸室・機能の重複】</p> <p>○中央公民館、介護予防拠点施設、社会福祉センターでは、施設管理の専門職員が不在なため、日常的なメンテを含め維持管理業務が相当な負担となっており、本来業務に注力できない状況がある。【施設管理への対応】</p> <p>○中央公民館や介護予防拠点施設では、一部のサークル会員や高齢者向けの事業展開であることから、利用者の高齢化・固定化が顕著であり、広く町民に利用される環境となっていない。【利用者の固定化・高齢化】</p> <p>○本事業では、それら複数施設を集約・複合化し、効率的な施設管理環境を整えながら、生涯学習事業の充実や介護予防を含めた健康増進事業の取組強化を図りつつ、多くの町民に利用される交流と賑わいの拠点となる施設再整備を目指したいと考えています。</p>
<p>⑦前提条件</p> <p>※事業化にあたって事業者考虑到してほしい事項等を簡潔にご記入ください</p>	<p>○新たな施設は、町の「生涯学習の拠点」としての位置づけを継承した施設を想定しています。(一方で、現在、社会教育法に基づく公民館ですが、コミュニティセンター化などを想定しています。)</p> <p>○介護予防拠点施設も含めた再整備であるため、当該機能の包含は必須となりますが、再整備に合わせて機能強化(現在、介護予防であるため満40歳以上の方が対象ですが、介護予防事業の内容充実や一般利用者も利用可能とするサービス拡充)も想定しています。</p> <p>○社会福祉センターも含めた再整備を想定していますので、当該事務機能の整備は必須であり、当該施設利用者に対するプライバシー配慮(動線管理等)も検討が必要と考えています。</p> <p>○「学び」「交流」「健康」等の施設コンセプト(案)を念頭に、生涯学習や健康増進等に資する活動拠点となることを想定していることから、「生きがい(市民活動等)活動を希望する町民」や「健康増進に取り組む町民」、また、子育て機能の誘導も考えていることから、「子どもや子育て世帯」など、多世代の町民に利用される施設整備を考えています。</p> <p>○地域防災計画上、「福祉避難所」としての指定を想定(調整中)しており、構造・設備基準等への留意及び災害時の施設開放など運営における協力体制が必要になると想定しています。</p>
<p>⑧事業スケジュール(予定)</p>	<p>令和3年度 民間活用導入可能性調査の実施 令和4~5年度(~9月) 基本計画の策定 令和5年度(10月~) 公募資料(案)の作成 令和6年度 公募資料の決定、公募・審査・事業者特定・契約 令和7年度 着工(~令和9年度中竣工)</p>
<p>(2) 対象地</p>	
<p>①所在地(交通情報含む)</p>	<p>沖縄県中頭郡西原町字与那城 124 番地 (那覇空港から車で約30分) (那覇バス・西原町役場前バス停から徒歩1分)</p>
<p>②敷地面積</p>	<p>約 13,250 m²</p>

③土地利用上の制約	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（再整備に伴い地区計画設定予定） ・景観条例に基づく高さ制限（12mを超える場合は審査会案件） ・建蔽率 60% ・容積率 200%
④所有者	<p>【土地】西原町（計画地全域）</p> <p>【建物】西原町（西原町中央公民館、介護予防拠点施設） 社会福祉協議会（社会福祉センター）</p>
⑤周辺施設等	<p>（近接地）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西原町役場 ・西原町立図書館 ・さわふじマルシェ（農水産物・流通・加工観光拠点施設） <p>（近傍地）おおむね1 km圏内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西原シティ（大型商業施設） ・ザ・ビッグ エクスプレス西原店 ・マックスバリュ 兼久店 ・小学校3校、中学校2校 ・きらきらビーチ <p>（補足）</p> <p>本町は四方約5 km²のコンパクトな町（15.90 km²）であり、町内には就学前施設、小学校、中学校、高等学校、短期大学、大学など一貫した教育施設が所在しています。</p>
⑥対象地周辺の環境	<p>○本町は県都那覇市の隣接ベッドタウンとして、1970年代頃から人口増加を続けており、保育所から大学まで一貫した教育施設を有する「文教のまち にしはら」として発展してきました。</p> <p>○町内では、西原西地区土地区画整理事業（23.7ha）や国道329号西原中城バイパス整備事業（幅員27.5m、延長3.6km）が進行中であり、東海岸に面するマリントウンエリアには沖縄県による大型MICE施設整備計画も予定されています。</p> <p>○対象地は、市街化調整区域であり、周辺は閑静な住宅地であるものの、都市計画上是中心核として公共公益施設が集約するエリアであり、さわふじマルシェのオープン（令和2年度）や進捗中の前面道路改良工事により海浜部（きらきらビーチや大型MICE施設建設予定地）からのアクセス性向上が期待されるなど、今後益々の集客や賑わい創出のポテンシャルを持つエリアとなっています。</p>
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<p>（町内で進行中の外部要因による主な事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大型MICE施設（沖縄県による整備計画） ○東海岸サンライズベルト構想対象区域（沖縄県による本島中南部東海岸地域の振興計画：本町区域は「スポーツコンベンション拠点」や「ビーチフロント観光の形成」が謳われています。） ○沖縄都市モノレールてだこ浦西駅周辺土地開発（浦添市） ○一般県道幸地インター線インターチェンジ（沖縄県）

【参考資料】

【資料 1】 参考資料（位置図・事業概要等）

【資料 2】 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報告書

（URL）<http://www.town.nishihara.okinawa.jp/news/220331/06-news.html>

【資料 3】 アンケート調査結果

（URL）<http://www.town.nishihara.okinawa.jp/news/220801/06-news.html>

【資料 4】 町民ワークショップ開催結果

（URL）<http://www.town.nishihara.okinawa.jp/news/230213/06-news.html>