

金武町公共施設跡利用基本構想

令和7年3月

金武町

目次

1. はじめに

1-1. 背景と目的	1
1-2. 本構想の位置づけ	2
1-3. 対象施設	2

2. 対象施設の現況調査

2-1. 対象施設周辺の状況	3
2-2. 施設を取り巻く環境の状況	6
2-3. 各種計画における位置づけ	11
2-4. 施設の老朽化等の状況	22

3. 各施設の活用・課題の整理

3-1. 関係者ヒアリング	29
3-2. 施設の改修に関する留意事項	32
3-3. 現況調査からの課題抽出(基本計画時点含む)	36

4. 施設整備の方向性

4-1. 跡利用の基本的な考え方	42
4-2. 判断基準と活用手法の考え方	43
4-3. 検討の進め方	44
4-4. 各公共施設の施設整備の方向性	47

5. 事業手法の検討

5-1. 官民連携手法の検討	51
5-2. 維持管理・運営手法の検討	56

6. 概算事業費の算出

6-1. 概算事業費の算出	60
---------------	----

1. はじめに

1 - 1. 背景と目的

(1) 背景と課題

金武町では、複合庁舎完成・供用開始を目処に、分散している役場機能の集約化を進めている。この金武町複合庁舎整備事業では、町民の利便性、交流・福祉・防災機能等の向上を図るため、現在業務が分散している「教育委員会」、「保健福祉課」、「こども支援課」、「上下水道課」、「住民生活課生活環境係」等の行政サービス等を集約することとしている。

一方、庁舎移転後に発生する跡施設の管理・運営は喫緊の課題として浮上しており、老朽化や利用効率の低下が進むこれらの施設をどのように地域社会のために活用するかが課題である。

金武町は、自然や歴史文化を活かした地域振興に取り組む一方で、人口減少や高齢化といった課題に直面している。跡施設の適切な活用は、こうした地域課題に対応し、持続可能な地域づくりを推進する可能性がある。特に、地域住民の多様なニーズに応える場として、また地域資源を活かした新たな交流や活性化の拠点としての役割が期待されている。

(2) 本構想の目的

本構想は、金武町における公共施設の現状を把握し、それに基づき適切な課題整理と将来的な整備方針を策定することを目的としている。複合庁舎完成・供用開始を控え、現役場機能が統合される一方で、旧施設の跡地利用は町として喫緊の課題となっている。

本業務では、対象となる6つの公共施設について、現地調査や既存データの分析を通じて現状を可視化し、地域住民や関係団体の意見を反映した利用計画を策定する。さらに、各施設の維持管理や運営に関する具体的なスキームを検討し、金武町の持続可能な地域活性化に貢献する道筋を示す。本業務の成果は、町の行政機能の効率化と住民サービス向上に資するのみならず、金武町全体の地域振興の基盤を構築するものである。

1 - 2. 本構想の位置づけ

公共施設については、「金武町公共施設等総合管理計画」（令和4年3月改定）を策定し、公共財産の管理に関する基本的な方針のほか、既存の施設の維持管理に対する実施方針を定めている。

また、跡施設の利活用については、「金武町複合庁舎建設基本計画」（令和5年3月策定）にて住民アンケート、職員アンケートを実施しており、多様な意見の収集がなされている。

本構想は、これら関連計画を基にしながら、全庁的な視点で、将来の健全財政や今後の維持管理経費等にも十分配慮しながら、対象施設の具体的な利活用方針等を定めるものである。

1 - 3. 対象施設

本構想の対象施設は以下の6施設とする。

	名称	所在地	延床面積（㎡）	築年度
1	金武町役場	字金武 1	3,549 ㎡ (役場庁舎 3,504 ㎡、 3 階増築部分 45 ㎡)	昭和 55 (1980)
2	保健福祉課・こども支援課	字金武 48	285 ㎡ (1 階 199 ㎡、2 階 86 ㎡)	昭和 41 (1966)
3	住民生活課	字金武 50	173 ㎡	昭和 44 (1969)
4	金武町役場上下水道課 (旧金武町ダム事務所)	字金武 4-1	185 ㎡	昭和 56 (1981)
5	金武町立中央公民館	字金武 7758	886 ㎡ (公民館 2,441 ㎡※対象外、 教育委員会 886 ㎡)	昭和 59 (1984)
6	金武町教育文化センター	字金武 4389	2,200 ㎡ (教育文化センター 2,157 ㎡、 機械室 43 ㎡)	昭和 57 (1982)

2. 対象施設の現況調査

2-1. 対象施設周辺の状況

(1) 公共施設の立地状況

対象施設は金武区と並里区に立地している。金武区と並里区の特徴としては、公共施設や学校、公園などが集中して立地する地区となっている。

現役場及びその周辺の対象施設は、国道 329 号の北側に位置する住宅街に立地しており、学校や公民館などの主要施設からはやや離れた場所にある。一方で、中央公民館は、陸上競技場や金武地区公園と隣接しており、これらの施設との連携や活用が期待される立地環境にある。

また、教育文化センターは、国道 329 号と金武バイパスの間に位置し、近隣に公園や町営団地が立地している。

図表 対象施設周辺における公共施設分布図



●対象施設周辺における公共施設リスト（※●複合対象施設除く）

教育・文化施設（4件）

- ・金武小学校
- ・金武中学校
- ・金武町立図書館
- ・金武町立こども園

公民館等（3件）

- ・並里地区公民館
- ・金武地区公民館
- ・金武公会堂

公園（7件）

- ・オランダ森緑地公園
- ・大川児童公園
- ・金武児童公園
- ・スポーツ広場
- ・アクティブパーク
- ・浜田原公園
- ・金武地区公園

体育施設（2件）

- ・金武町営プール
- ・金武町陸上競技場

団地（2件）

- ・金武町営並里団地
- ・浜田団地

その他

- ・金武町有線放送センター
- ・金武町立診療所
- ・金武町研修施設
- ・金武消防署

(2) 観光関連施設の立地状況

金武区と並里区における観光施設の立地状況としては、国道 329 号沿いに飲食店や主要な観光施設が立地しており、来訪客のアクセスが容易となっている。宿泊施設は、金武湾に面した位置に点在しており、街中にはあまり見られない。

図表 対象施設周辺における観光関連施設分布図



対象施設周辺における主な観光関連施設リスト

● 観光資源 (4 件)

- ・ 當山久三の像
- ・ 當山記念館
- ・ ウツカガ
- ・ 観音寺 鍾乳洞
- ・ 新開地

● 宿泊施設 (3 件)

- ・ くがにや
- ・ Guest house 縫 Nui
- ・ オーシャンヒルズ長楽ステイ

● 飲食店

※以下略

(3) 防災関係の状況

指定緊急避難場所は、災害時に住民が一時的に安全を確保するための広場であり、指定避難所は、災害により住居を失った方や帰宅困難者が数日から数カ月間滞在する生活拠点となっている。

並里地区公民館、金武町中央公民館、金武町総合保健福祉センターは、いずれも指定緊急避難場所と指定避難所の役割を兼ねている。

複合庁舎整備にあたっては、大規模災害に備え避難所を含めた防災拠点となる機能を計画している。

図表 対象施設周辺における避難所の分布図



対象施設周辺における避難所等リスト

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 指定緊急避難場所 ・ オランダ森緑地公園 ・ 並里地区公民館 ・ 金武公会堂前広場 ・ 金武児童公園 ・ 金武小学校グラウンド ・ 金武中学校グラウンド ・ 金武町総合保健福祉センター ・ スポーツ広場 ・ 金武アクティブパーク ・ 金武町陸上競技場 ・ 金武地区公園 ・ 浜田原公園 ・ 町営住宅浜田団地 | <ul style="list-style-type: none"> ● 指定避難所 ・ 並里地区公民館 ・ 金武小学校体育館 ・ 金武町立武道館 ・ 金武町総合保健福祉センター (複合庁舎に統合予定) ・ 金武町立中央公民館 ・ 金武町立体育館 |
|--|--|

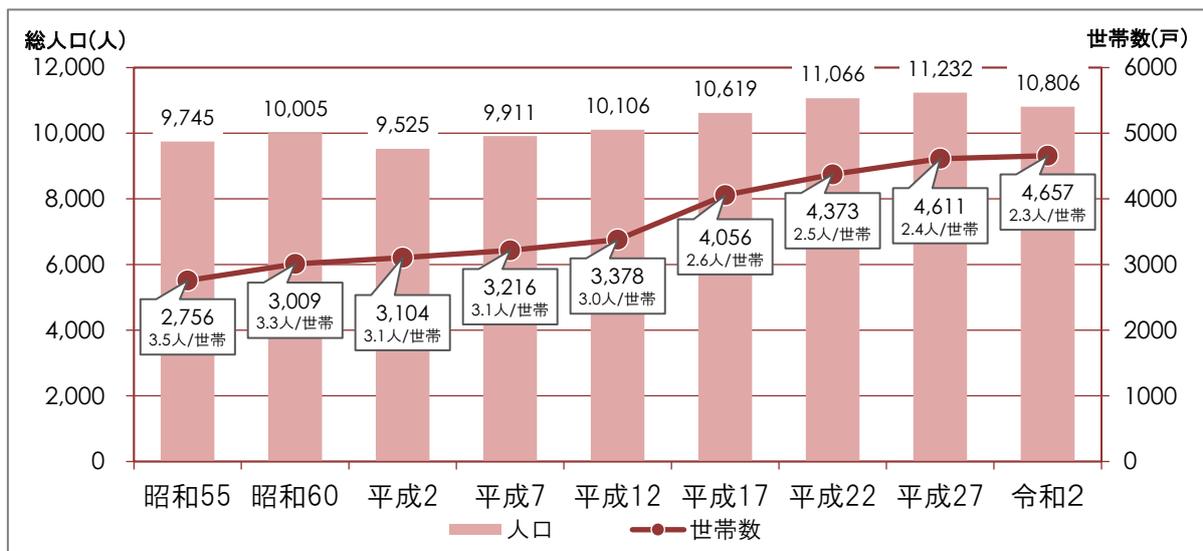
2-2. 施設を取り巻く環境の状況

(1) 人口及び世帯数の推移

令和2(2020)年国勢調査によると、金武町の人口は10,806人で、近年増加傾向にあったものの、減少に転じている。

一方で、世帯数は平成7年以降一貫して増加傾向にあるが、一世帯あたりの人員は、平成12年には世帯当たり人員が3人/世帯を割り、令和2年には2.32人/世帯と減少で推移している。

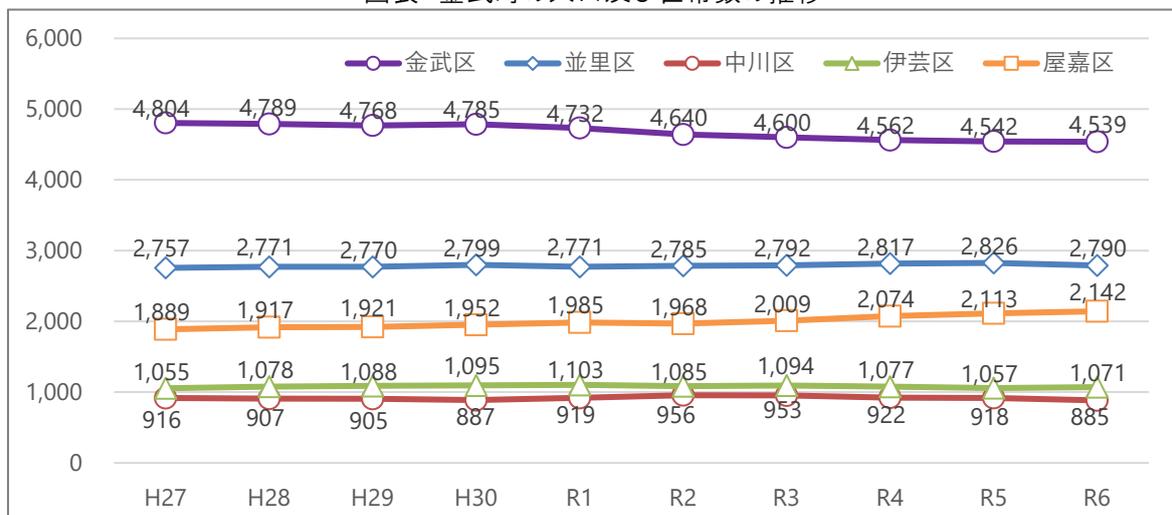
図表 金武町の人口及び世帯数の推移



資料:国勢調査

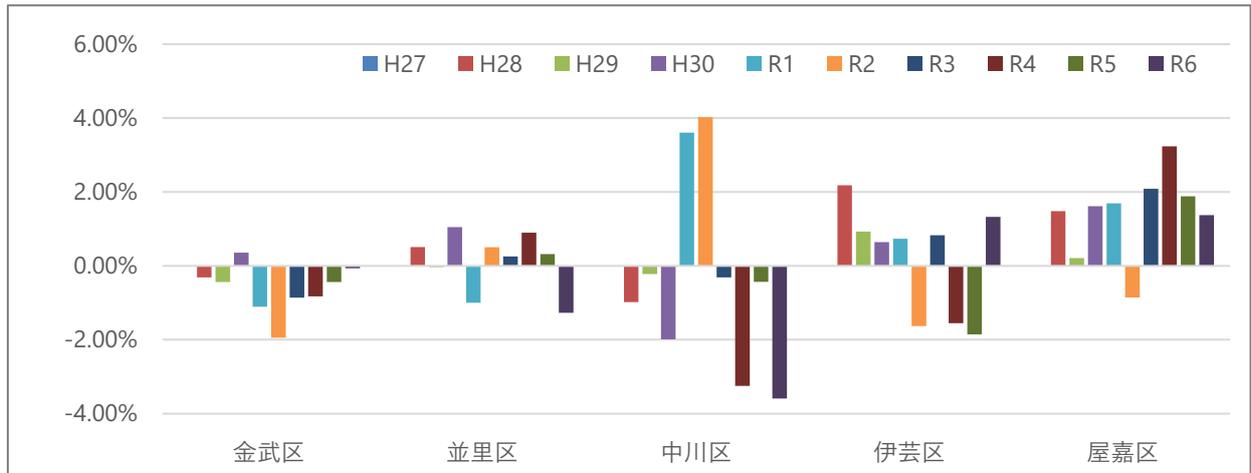
地区別の人口(令和6年3月末)では、金武区が4,539人で最も人口が集中しており、次いで並里区2,790人となっているが、金武区と中川区は減少傾向、屋嘉区は増加傾向にある。

図表 金武町の人口及び世帯数の推移



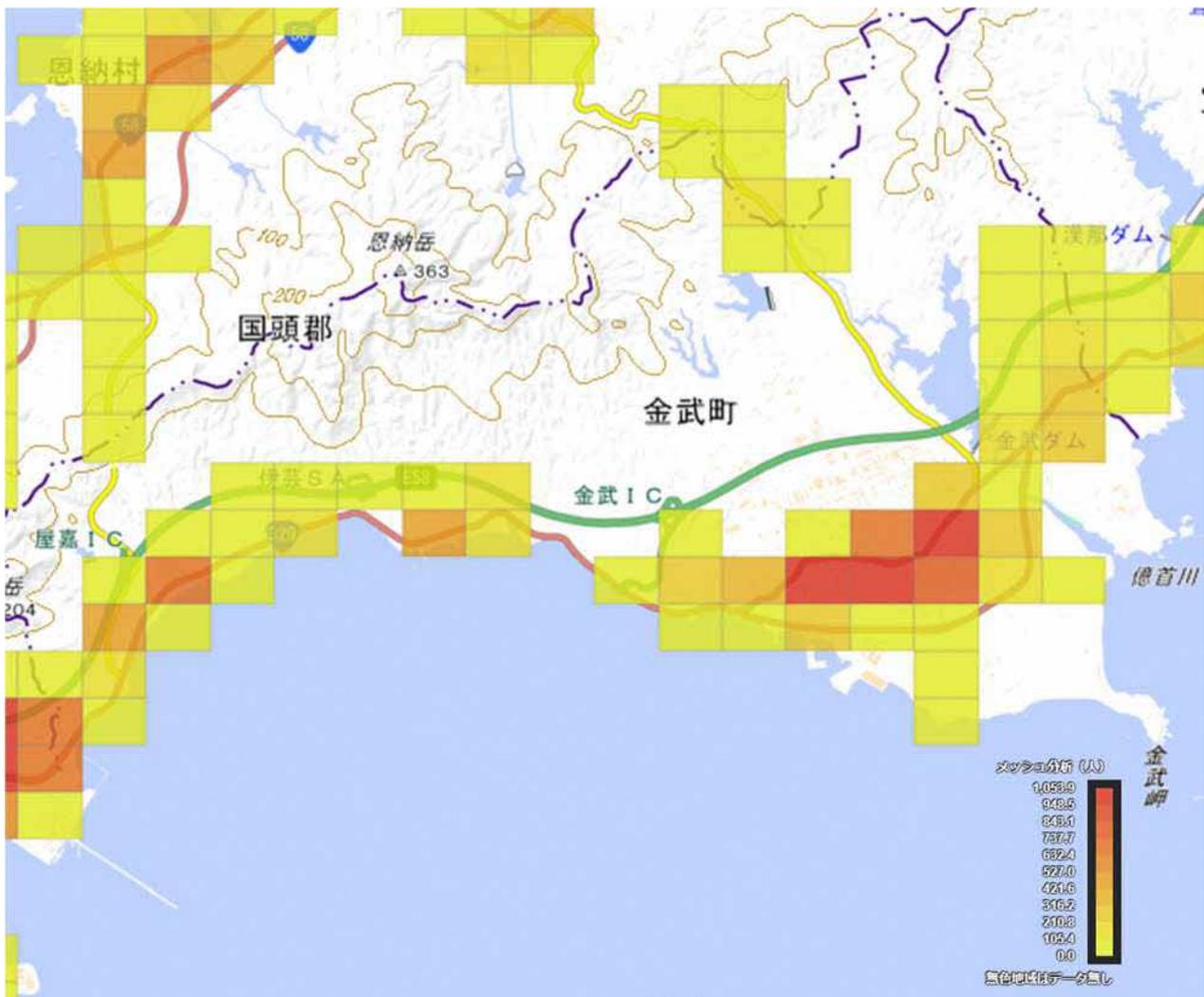
資料:住民基本台帳

図表 地区別増減率(前年度比)



資料:住民基本台帳

図表 金武町のメッシュ人口



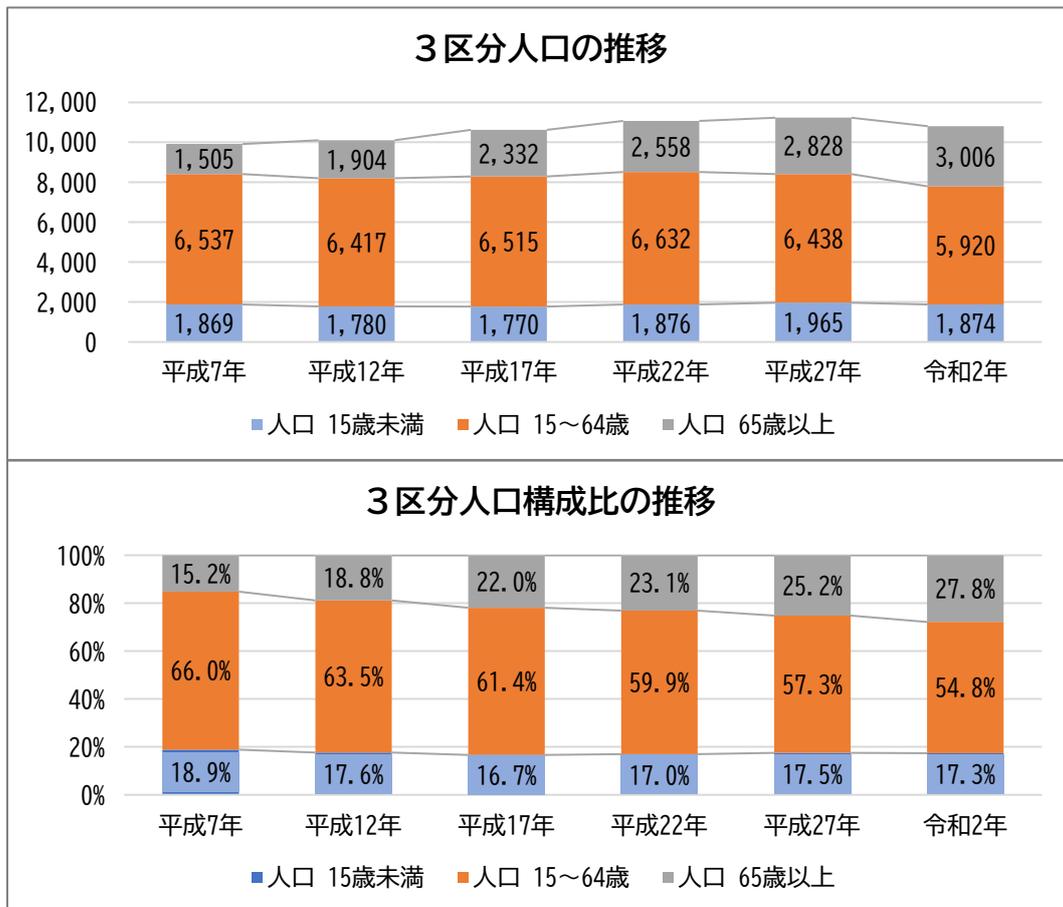
資料:国勢調査

(2) 年齢3区分人口の変遷

令和2年の年齢3区分人口・構成比をみると、年少人口が1,874人（17.3%）、生産年齢人口が5,920人（54.8%）、老年人口が3,006人（27.8%）と超高齢社会となっている。

年少人口は平成7年以降、増減を繰り返しながら1,850人前後を横ばいで推移しており、生産年齢人口では、平成7年から平成27年まで、6,500人前後で横ばいに推移していたものの、令和2年にかけて約500人もの大きな減少がみられる。老年人口は、平成7年1,505人から一貫して増加傾向にあり、令和2年には約2倍の3,006人となっている。

図表 年齢3区分人口の推移



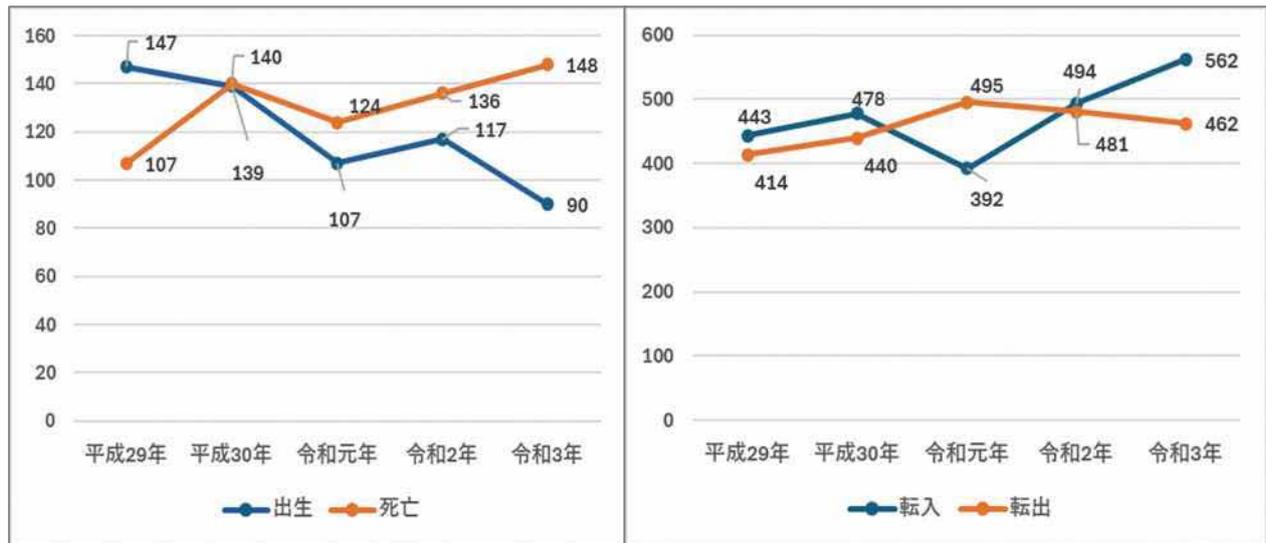
資料：国勢調査

(3) 人口動態

令和3(2021)年の人口動態の内訳として、出生数から死亡数を差し引いた自然増減は-58人であり、死亡数が出生数を上回っている。一方、転入者数から転出者数を差し引いた社会増減は+100人で、転入者が転出者を上回っている。

自然減少が続く一方で、社会増加により全体の人口減少幅が抑えられている状況にある。

図表 金武町の人口動態

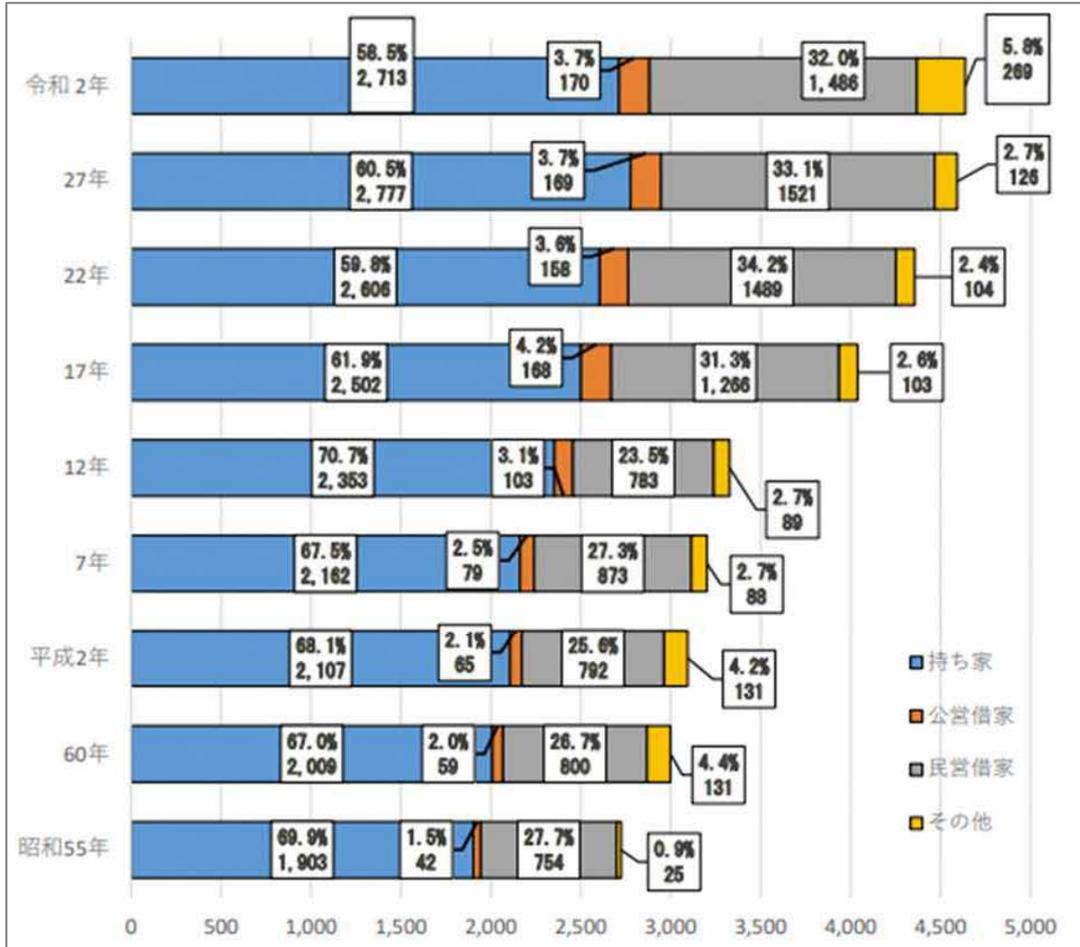


資料:住民基本台帳人口要覧

(4) 住宅の所有関係

令和 2（2020）年の住宅の所有関係の状況を見ると、持ち家率と民営借家率が微減しているのが見られる。

図表 金武町の住宅の所有関係別普通世帯数の推移



資料：令和2年国勢調査

2 - 3 . 各種計画における位置づけ

(1) 金武町複合庁舎建設基本計画（令和5年3月）

1) 概要及び背景

金武町の行政事務所は、町内8か所に分散しており、効率的な町民サービスの提供に支障をきたしている。また、各施設においては老朽化や狭隘化、バリアフリー対応などを抱えている。これらの課題解消のため、分散する行政機能を集約した「金武町複合庁舎」の建設に向けた取組みが進められており、令和3年度には、複合庁舎のコンセプトや方針をとりまとめた「金武町複合庁舎基本構想」を策定している。

本計画は、複合庁舎の建設を進めるにあたり、「金武町複合庁舎基本構想」で示した基本的な考え方に基づき、建設予定地の決定、複合機能及び建設計画を示し取りまとめている。

2) 公共施設跡地の利活用に関する内容

新庁舎に統合される6施設（金武町役場、保健福祉課・こども支援課、住民生活課、上下水道課、金武町立中央公民館、金武町教育文化センター）の跡利用について、関連計画での方針や利活用に関する意見を整理しつつ、今後の具体的な利用方法等については、個別計画で検討する必要があることを示唆している。（次頁以降参照）

図表 金武町役場の現況及び跡利用意見、概算工事費

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年度
金武町役場	金武町字金武 1	3,549(役場庁舎:3,504、 3階増築部分:45)	昭和 55 (1980)
項目	内容		
現況写真			
	左上：正面入口より	右上：1階エントランスより	
			
	左下：2階廊下	右下：4階議場	
基本方針 金武町公共施設等総合管理計画 改訂 (R3)	役場庁舎の老朽化対策として、耐用年数が経過後、建替えを検討している。費用の積立を行っており、建替えを実施する際は、他の施設と統合した複合施設も検討する。		
導入機能に関する意見 庁舎建設に係る 住民アンケート 職員アンケートの意見 より	<ul style="list-style-type: none"> ・資料館、歴史博物館、公文書館等の文化施設 (14) ・子育て関連、児童デイ、子どもの学習の場 (5) ・貸事務所、レンタル会議室、テレワーク施設 (5) ・民間、自治体への売却 (4) ・高齢者のための老人ホームやサークルの場 (4) ・解体 (3) ・防災センター、集会所 (2) ・移民の森をテーマにした公園 (2) ・公営住宅・宿泊施設 (2) ・就労支援などでの飲食店 (1) 		
費用関係 (千円)			
長寿命化改修			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※230 千円/㎡			870,090
建替え (同規模想定)			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※384 千円/㎡			1,452,672
解体			
50 千円/㎡を想定			189,150

※「金武町複合庁舎整備基本計画」から引用

図表 金武町役場 保健福祉課の現況及び跡利用意見、概算工事費

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年度
保健福祉課	金武町字金武 48	285(1階:199、2階:86)	昭和 41 (1966)
項目	内容		
現況写真			
	左上：施設正面より		右上：待合空間
			
	左下：執務空間		右下：相談室
基本方針 金武町公共施設等総合管理計画 改訂 (R3)	役場庁舎の老朽化対策として、耐用年数が経過後、建替えを検討している。費用の積立を行っており、建替えを実施する際は、他の施設と統合した複合施設も検討する。		
導入機能に関する意見 庁舎建設に係る 住民アンケート 職員アンケートの意見 より	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化のため解体 (15) ・売却 (4) ・駐車場 (3) ・海外からの研修生の宿泊所 ・子育て支援施設 ・公園 ・書庫 ・売店か臨時即売所 ・食堂 		
費用関係 (千円)			
長寿命化改修			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※230 千円/㎡			65,550
建替え (同規模想定)			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※384 千円/㎡			109,440
解体			
50 千円/㎡を想定			14,250

※「金武町複合庁舎整備基本計画」から引用

図表 金武町役場 住民生活課の現況及び跡利用意見、概算工事費

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年度
住民生活課	金武町字金武 50	173	昭和 44 (1969)
項目	内容		
現況写真	 <p>左上：施設正面より 右上：執務空間</p> <p>左下：来庁者対応カウンター 右下：給湯室</p>		
	基本方針 金武町公共施設等総合管理計画 改訂 (R3)	役場庁舎の老朽化対策として、耐用年数が経過後、建替えを検討している。費用の積立を行っており、建替えを実施する際は、他の施設と統合した複合施設も検討する。	
導入機能に関する意見 庁舎建設に係る 住民アンケート 職員アンケートの意見 より	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化のため解体 (16) ・売却 (3) ・駐車場 (3) ・子育て支援施設 ・書庫 ・公園 ・売店か即時販売店 		
費用関係 (千円)			
長寿命化改修			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※230 千円/㎡			39,790
建替え (同規模想定)			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※384 千円/㎡			66,432
解体			
50 千円/㎡を想定			8,650

※「金武町複合庁舎整備基本計画」から引用

図表 金武町役場 上下水道課(旧金武町ダム事務所)の現況及び跡利用意見、概算工事費

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年度
金武町役場上下水道課 (旧金武町ダム事務所)	金武町字金武 4-1	185	昭和 56 (1981)
項目	内容		
現況写真			
	左上：前面駐車場		右上：施設正面より
			
	左下：執務空間		右下：地下倉庫
基本方針 金武町公共施設等総合管理計画 改訂 (R3)	役場庁舎の老朽化対策として、耐用年数が経過後、建替えを検討している。費用の積立を行っており、建替えを実施する際は、他の施設と統合した複合施設も検討する。		
導入機能に関する意見 庁舎建設に係る 住民アンケート 職員アンケートの意見 より	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化のため解体 (7) ・書庫・倉庫 (3) ・宿泊施設 (3) ・公園 (2) ・當山記念館の管理事務所 ・「世界若者うちなーんちゅ」の事務局・交流施設 ・水道業務維持管理施設及び資材置き場 ・避難所 ・有料駐車場 		
費用関係 (千円)			
長寿命化改修			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※230 千円/㎡			37,950
建替え (同規模想定)			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※384 千円/㎡			63,360
解体			
50 千円/㎡を想定			8,250

※「金武町複合庁舎整備基本計画」から引用

図表 金武町立中央公民館の現況及び跡利用意見、概算工事費

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年度
金武町立中央公民館	金武町字金武 7758	3,327 (公民館:2,441、 教育委員会:886)	昭和 59 (1984)
項目	内容		
現況写真			
	左上：施設正面より		右上：1階管理事務所
基本方針			
	左下：2階来庁者対応カウンター		右下：2階打合せスペース
金武町公共施設等総合管理計画 改訂 (R3)	施設や設備において点検・診断・維持・修繕のデータを活用し、予防的な修繕や大規模改修等、計画的な修繕を実施し長寿命化に努める。		
導入機能に関する意見 庁舎建設に係る 住民アンケート 職員アンケートの意見 より	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内団体の会議室、団体室 (4) ・ サークル活動等の公民館の一部として利用 (3) ・ スポーツ、文化振興施設 ・ 中学生の学習施設 ・ 学習塾の集結 (そろばん塾、英語塾など) 		
費用関係 (千円)			
長寿命化改修			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※230 千円/㎡			765,210
建替え (同規模想定)			
金武町公共施設個別計画 (R2) ※384 千円/㎡			1,277,568
解体			
50 千円/㎡を想定			166,350

※「金武町複合庁舎整備基本計画」から引用

図表 金武町教育文化センターの現況及び跡利用意見、概算工事費

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年度
金武町教育文化センター	金武町字金武 4389	2,200 (教育文化センター:2,157、機械室:43)	昭和 57 (1982)
項目	内容		
現況写真			
	左上：作業室	右上：保管庫	
			
	左下：対応カウンター	右下：執務空間	
基本方針 金武町公共施設等総合管理計画 改訂 (R3)	金武町教育文化センターは老朽対策のため、建替えを予定している。文化財資料保管のため、資料館設置を行う必要がある。		
導入機能に関する意見 庁舎建設に係る 住民アンケート 職員アンケートの意見 より	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化のため解体 (2) ・文化センターとして継続利用 ・資料館 ・琉球リハビリテーション ・居酒屋・食堂 		
費用関係 (千円)			
長寿命化改修 金武町公共施設個別計画 (R2) ※230 千円/㎡			506,000
建替え (同規模想定) 金武町公共施設個別計画 (R2) ※384 千円/㎡			844,800
解体 50 千円/㎡を想定			110,000

※「金武町複合庁舎整備基本計画」から引用

(2) 金武町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）

当該計画は、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって計画的に更新・統廃合・長寿命化などを行うことで、財政負担の軽減・平準化につなげることを目的とし、公共施設等の総合的かつ計画的な管理推進の基本方針を取りまとめたものである。

当該計画は、本庁の上位計画である「金武町総合計画」を下支えする計画であり、「金武町人口ビジョン・総合戦略」等と連動して、各政策分野の中で公共施設面の取り組みに対して横断的な指針を提示するものである。計画期間は2016年度（平成28年度）～2055年度（令和37年度）である。

図表 施設整備、施設の維持・更新についての基本方針

基本方針	内容
1. 既存施設の長寿命化	原則として数十年後の建物の更新費用を考慮し、施設を増やさず、既存建物の長寿命化を図り、施設の維持・更新に係る費用を削減する。
2. 施設の建替え・新規整備について	施設の老朽化に伴う建替えを実施する場合は、一棟の建物に複数の機能を盛り込む「複合化」によって、町民ニーズの変化に適切に対応することも検討する。さらに、住民からの要望、財政状況等も踏まえ、新設を行う場合は、特定の用途のみにしか使用できない建物ではなく、柔軟に「用途（機能）転用」が行える建物の新設を検討する。
3. 公平性に基づく受益者負担の適性化	公共施設の使用料などは、公共施設を利用する人としいない人との公平性を考慮して施設利用者には公平で適正な負担を求めることが重要と考えられる。そのため、各施設の維持管理経費や利用者人数等の調査を毎年実施し、利用実態に合わせて必要に応じ、使用料などを見直す。
4. PPP/PFI の活用	PPP/PFI などの手法を用いた民間事業者の技術やノウハウ等を施設の整備や管理に積極的に導入するなど、財政負担の軽減と住民サービスの向上を図る。

■各公共施設の今後の方針（抜粋）

各施設の今後の維持管理又は更新等に関する方針が以下のように示されている。

施設	今後の方針
金武町役場 保健福祉課・こども支援課 住民生活課 上下水道課	役場庁舎の老朽化対策として、耐用年数が経過後、建替えを検討している。費用の積立を行っており、建替えを実施する際は、他の施設と統合した複合施設も検討する。
金武町立中央公民館	施設や設備において点検・診断・維持・修繕のデータを活用し、予防的な修繕や大規模改修等、計画的な修繕を実施し長寿命化に努める。
金武町教育文化センター	金武町教育文化センターは老朽対策のため、建替えを含め予定している。文化財資料保管のため、資料館設置を行う必要がある。

(3) 金武町公共施設個別計画（令和3年3月）

当該計画は、金武町総合管理計画の下位計画として位置づけられている。

当該計画では、総合管理計画に掲げる建物施設の内、学校教育施設、社会教育施設、公営住宅、上下水道施設を除く施設に対し、維持管理方針を示すとともに、施設ごとの更新・改修等の優先度や対策内容、実施時期、対策費用を示す。計画期間は2021年度（令和3年度）～2030年度（令和12年度）の10年間となっている。

1) 改修などの対策の優先順位

劣化状況の評価指標である施設健全度や施設重要度、単位あたりのコストを考慮して、改修等の対策の優先順位を検討している。

下記の保全優先度判定表にて、①群に分類した施設の優先度が最も高く、②群以降は、その各番号順に優先度は低くなる。各群内での優先度は原則として、単位あたりのコストが高い施設を優先するが、各施設の状況等を考慮して判断するものとする。

図表 保全優先度判定表

			施設健全度			
			I (40点未満)	II (40点以上 50点未満)	III (50点以上 60点未満)	IV (60点以上)
施設 重要度 I	単位あたり のコスト	高	①	②	③	④
		低				
		その他 ※				
施設 重要度 II	単位あたり のコスト	高	②	③	④	⑤
		低				
		その他 ※				
施設 重要度 III	単位あたり のコスト	高	③	④	⑤	⑥
		低				
		その他 ※				
保全優先順位 表の見方			①群に分類した施設が最も保全優先度が高く、②群以降は、その各番号順に優先度は低くなります。各群内での優先度は、原則として、単位あたりのコストが高い施設を優先しますが、各施設の状況等を考慮して判断します。			

※「その他」は、利用人数またはコスト情報が把握できないため単位あたりのコストが測定できない施設

※「金武町公共施設個別計画(令和3年3月)」より引用

保全優先度判定表にて、本計画に関する施設の保全優先度は以下の通りである。

図表 保全優先度(抜粋)

保全優先度①	保健福祉課、金武町ダム事務所（水道課）
保全優先度②	（なし）
保全優先度③	金武町役場

図表 保全優先度判定表

		施設健全度			
		I (40点未満)	II (40点以上50点未満)	III (50点以上60点未満)	IV (60点以上)
施設重要度 I	高	・金武町役場 保健福祉課		・金武町役場	・金武町ヘルスケアセンター
	低				・喜瀬武原地区農民集会所 ・金武町総合保健福祉センター ・金武町地域医療施設
	その他	・金武町ダム事務所（水道課）			・金武町伊豆地区集会所 ・金武町立診療所
施設重要度 II	高	・金武町研修施設 ・喜芸こども園 ・金武火葬場			・ネイチャーみらい館 ・金武町特産品物産センター ・金武町特用林産物生産出荷施設 ・子育て支援センター ・金武町海洋療法児童リハビリセンター
	低				・金武町特産品加工施設 ・金武町埴部センター ・漁村総合センター ・金武町商工業研修等施設 ・荷捌場施設 ・金武町屋敷地区共同作業施設 ・金武こども園 ・金武町葬斎場
	その他		・金武農団田地		・家畜ふん尿処理施設（金武地区） ・前原地区家畜ふん尿処理施設 ・漁船安全修理施設 ・家畜ふん尿処理施設（伊豆地区） ・家畜ふん尿処理施設（笠原地区） ・家畜ふん尿処理施設（屋敷地区） ・家畜ふん尿処理施設（屋敷地区2） ・金武町フィッティングセンター ・伊豆海浜公園
施設重要度 III	高	・倉庫（金武町役場駐車場内） ・宮城原公園 ・シツチ公園 ・屋敷公園	・金武地区公園 ・伊豆地区農業集落排水処理施設	・ごみ処理場管理小屋	
	低	・作業用庫物及び管理棟（向宮苗圃） ・金武町役場 有線放送センター ・オランダ森林地公園 ・大川児童公園 ・屋敷西児童公園 ・モーシヤ森公園 ・浜田原公園	・中川近隣公園 ・伊豆地区公園	・スポーツ広場	・金武児童公園 ・がじまる公園 ・金武アクティブパーク
	その他	・富山記念館 ・埴部会 ・バキュームカー車庫 ・庫場 ・雄飛が丘ふれあいガーデン ・伊豆地区簡易浄水場施設 ・宇崩/前原地区灌漑施設	・福花原公衆トイレ1 ・いしじゃ公衆トイレ	・武田原公衆トイレ1 ・武田原公衆トイレ2 ・福花原公衆トイレ2	・パークゴルフ場 ・上又毛公園 ・中川児童公園 ・仲畑原公園 ・屋敷児童公園 ・屋敷地区灌漑施設 ・金武ダム倉庫

※「金武町公共施設個別計画(令和3年3月)」より引用

2) 今後10年の実施計画内訳

《保健・福祉施設》

連番	建物名称	所属課	延床面積(m ²)	構造	建築年月日	築年数	劣化調査健全度	今後の方針	今後10年の更新費用合計(千円)
1	総合保健福祉センター	保健福祉課	3,377	RC	2000/4/1	20	79	複合化	1,296,768
2	総合保健福祉センター(増築)	保健福祉課	62	RC	2005/3/31	16	-	複合化	23,808

《行政施設》

連番	建物名称	所属課	延床面積(m ²)	構造	建築年月日	築年数	劣化調査健全度	今後の方針	今後10年の更新費用合計(千円)
1	役場庁舎	総務課	3,504	RC	1981/3/31	40	53	複合化	1,682,122
2	役場庁舎(渡り廊下)	総務課	0	RC	1980/4/1	40	-	複合化	0
3	3階増築部分	総務課	45	RC	2004/4/1	16	-	複合化	21,600
4	生活環境・農業委員	総務課	173	RC	1969/9/10	51	-	複合化	82,992
5	保健福祉課(1階)	保健福祉課	199	SRC	1966/6/1	54	-	複合化	95,731
6	保健福祉課(2階)	保健福祉課	86	SRC	1984/3/1	37	-	複合化	41,400
7	上下水道課	総務課	165	RC	1982/3/31	39	-	複合化	79,200
8	有線放送センター	総務課	162	RC	1976/3/31	45	-	現状維持	0

※「金武町公共施設個別計画(令和3年3月)」より引用

2-4. 施設の老朽化等の状況

(1) 老朽化等の状況

令和6(2024)年11月12日に対象施設について、目視にて対象施設の現況を調査した。

結果をみると、金武町役場及び保健福祉課・こども支援課については、施設本体(構造部材、雨水の侵入を防ぐ部材、落下の恐れがある部材、扉・窓等、床・階段、壁・天井)に係る評価について、対象外を除く全ての区分においてC評価となっており、特に老朽化の進行がうかがえる。

■既存施設現況調査票一覧

区分	対象項目	金武町役場	保健福祉課・こども支援課	住民生活課	上下水道課	金武町立中央公民館	教育文化センター
1.構造部材	外壁	C	C	C	B	B	C
	軒裏	C	C	C	B	A	C
	屋根	C	C	B	-	B	B
2.雨水の浸入を防ぐ部材	屋上、外部仕上げ、シーリング等	C	C	B	B	C	C
	ルーフドレン、とい	C	C	C	C	C	C
3.落下の恐れがある部材	パラペット、笠木等	C	C	対象外	B	B	C
	高架水槽、冷却塔、手すり、煙突等	C	対象外(未設置)	C	C	C	B
	防護柵、手すり、広告塔等	C	C	B	B	B	B
4.扉、窓等	扉、窓、自動扉、シャッター	C	C	B	B	C	B
	防火扉、防火シャッター	C	対象外(未設置)	対象外(未設置)	対象外(未設置)	対象外(未設置)	対象外(未設置)
5.床、階段	床仕上げ(カーペット、タイル他)	C	C	C	C	A	B
	階段	C	C	B	対象外	B	B
6.壁、天井	内壁、天井	C	C	C	B	C	C
7.付帯施設	塀、擁壁等の工作物	B	B	対象外	対象外	A	対象外
8.敷地	敷地及び地盤面等	B	A	A	A	-	B
	駐車場及び敷地内通路	C	A	A	A	対象外	B
9.昇降機等	定期報告の有無	A	対象外(未設置)	対象外(未設置)	対象外(未設置)	対象外(未設置)	対象外(未設置)

※判定欄凡例 A:支障なし、B:経過観察、C:要相談、未:未判定、-:該当箇所なし

※既存施設現況調査結果表(建築、設備、現況写真)は、「施設管理者のための建築物の容易な劣化判定ハンドブック(平成31年版) 一般財団法人建築保全センター」に準拠する。

図表 金武町役場 本庁舎 現況写真

	
<p>構造部材/北側・西側 外壁面(タイルの汚れ)</p>	<p>雨水の侵入を防ぐ部材/PH階 ルーフドレン(詰まり、サビ、汚れ、スラブ面の塗装劣化、クラック)</p>
	
<p>壁、天井/階段(1階⇔地階) 壁面(塗装劣化)</p>	<p>扉、窓等/1階・税務課 窓(サッシ雨漏り)</p>
	
<p>床、階段/3階廊下 床面(タイル剥離)</p>	<p>壁、天井/4階ホール 壁面(亀裂)</p>

図表 金武町役場 保健福祉課 現況写真

	
<p>構造部材/ 屋外スラブ(設備機器のサビ、防水の剥がれ)</p>	<p>扉、窓等/1階屋外扉(サビ)</p>
	
<p>壁、天井/1階 壁面(壁面亀裂)</p>	<p>床、階段/1階・会議室(南) 床(タイル劣化)</p>
	
<p>壁、天井/2階 トイレ 天井(壁面タイル亀裂・剥離)</p>	<p>壁、天井/2階 トイレ 天井(天井亀裂・剥離)</p>

図表 金武町役場 住民生活課 現況写真

	
<p>構造部材/屋外(汚れ)</p>	<p>構造部材/1階軒裏(はく離、き裂、塗装劣化)</p>
	
<p>壁、天井/1階トイレ(壁面剥離)</p>	<p>壁、天井/1階天井(天井しみ)</p>
	
<p>床、階段/2階床(汚れ、床ふくれ)</p>	<p>雨水の侵入を防ぐ部材/ 外部階段(ポリカ折半屋根汚れ、鉄骨支柱サビ)</p>

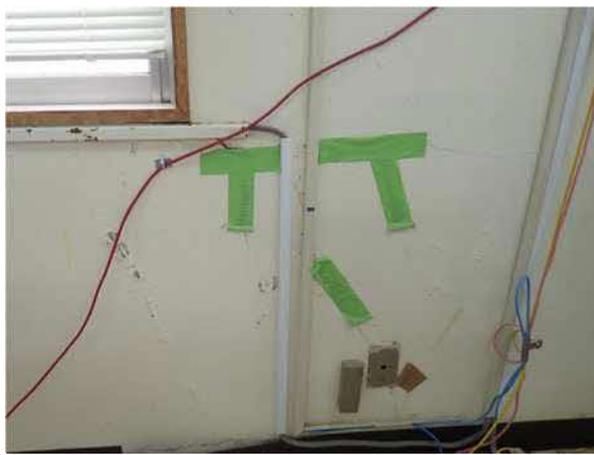
図表 金武町役場 上下水道課 現況写真



構造部材/屋根、パラペット(汚れ)



雨水の侵入を防ぐ部材/縦樋(破損)



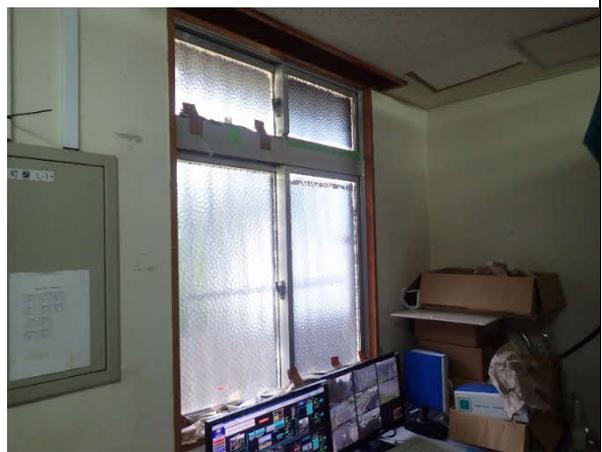
壁、天井/1階壁面(壁面亀裂、塗装劣化、補修痕)



床、階段/1階床(タイル剥離)

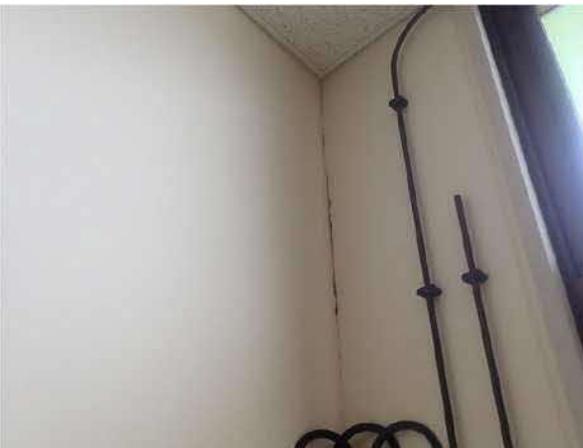


扉、窓等/1階ドア(ドア雨漏り、漏水)



扉、窓等/1階窓(サッシ雨漏り跡)

図表 金武町立中央公民館 現況写真

	
<p>機械設備/3 階(サビ)</p>	<p>構造部材/2 階西側バルコニー (手すり壁・床の汚れ)</p>
	
<p>壁、天井/2 階事務所ベランダ 壁面(塗装劣化)</p>	<p>壁、天井/2 階休憩室 壁面(壁面亀裂)</p>
	
<p>雨水の侵入を防ぐ部材/2 階北側バルコニー(サッシの漏水)</p>	<p>構造部材/2 階西側バルコニー(接合部のサビ)</p>

図表 金武町教育文化センター 現況写真



構造部材/中庭 壁面(アルカリシリカひび割れ)



構造部材/中庭 壁面(はく離、き裂)



構造部材/中庭 スラブ(き裂)



壁、天井/1階文化財係 壁面(天井漏水痕)



壁、天井/2階廊下 窓枠(窓枠破損)



壁、天井/2階休憩室 壁面(壁面亀裂)

3. 各施設の活用・課題の整理

3-1. 関係者ヒアリング

(1) 金武町教育委員会

1) 各施設の利活用に関する自由意見

《金武町役場》

① 移民・民俗資料館の機能について

- 資料館の機能として、図書・資料等の保管スペース（収蔵庫）、交流スペース等を考えている。
- 教育委員会としては、観光振興よりは、地域住民の利用（学習、交流等）を大切にすることが重要と考えている。
- 駐車場はバスが複数台駐車できるスペースが必要で、駐車場からバリアフリーでアクセスできるよう2階にエントランスを設けることも考えている。1階を倉庫にすれば前面駐車場にて荷物運搬もしやすい。
- 受入人数の規模は、中学校1学年で130人程度。うちな一んちゅ大会で訪れる県人会・町人会は大型バス（50人乗り）3～4台程度。資料館として活用する場合は、収蔵環境を整える改修は前提である。
- 中央公民館に不登校支援を行う教育相談室があるが、資料館になればここに移設することも考えられるし、そのまま中央公民館に残すかもしれない。不登校児の通いやすさを考慮して検討する。
- 中央公民館や金武公会堂で実施している「金武町未来塾」を資料館に移すことも検討できる。会議室が3部屋あればローテーション可能。通常は一般貸出、夕方頃から金武町未来塾で使用するイメージ。
- 資料館の事務室スタッフは、職員定数の15名以内と想定。現状9名だが増員は必要である。
- 展示分野のテーマとしては、自然、歴史、移民、民俗の4つである。展示の仕方としては時代とともに作り変えることができるようにしたい。
- 移民に関しては、昔の話だけでなく、現在も海外の県人会や町人会とつながっているので、今の話として連携させたい。
- 資料館の展示や映像資料については、初めに作りこむというイメージではなく5年に1回程度リニューアルして、町民が何度も来たくなる施設にしたい。
- 収蔵庫は「見せる収蔵」にしたい。浦添市港川にある「浦添市歴史にふれる館」では厨子甕を見せる収蔵としている。
- 教育委員会としては、いかに埋蔵文化財を守るか、移民教育の拠点になれるかを考えており、学校教育との連携、町民の利用が重要である。町外の学校の受入も考えられる。

《上下水道課》

- 埋蔵文化財のクリーニング作業場所として使用できるとよい。その場合、室内と駐車場の両方必要。

《金武町立中央公民館》

- 比較的大きな地域団体（文化協会、PTA 連合会、子ども会育成連絡協議会など）においては、専用の部屋がなくて困っており、団体の道具を置く倉庫も足りていない。
- 事務室（30～35 平米）を複数設けて、事務や共同作業する場として使えるようにしたい。地域団体が利用できる貸会議室も必要である。

《金武町教育文化センター》

- 全て琉球リハビリテーション学院へ貸出す。
- 当施設は以前、県の養護学校であったものを町に移管している。元々、文科省補助金にて整備されており、用途は教育機関に限定されている。

（２）金武町商工会

1) 各施設の利活用に関する自由意見

《金武町役場》

- 屋台村をイメージしたお酒の提供を含む飲食ブースの設置。
- 天候や外気温に影響されずに小規模イベントができる大型イートインスペースの設置。
- 町内での滞在時間を長くするための宿泊施設。
- 町役場跡でにぎわいを創出し、牛納通りの活性化を図る。
- 當山久三記念館もあるため、金武町役場跡に民俗資料館を整備して一体的に集客アップを図る。
- 国道 329 号からの間口が狭いため、併せて進入路の整備を行う必要がある。

《保健福祉課・こども支援課、住民生活課、上下水道課》

- 建物を解体して、金武町役場周辺の活用を促進するための駐車場の整備。
- 住民からの要望があれば民間への払い下げによる宅地化。

《金武町立中央公民館》

- 公園が近いという立地を活かして、特産品・お土産の販売、飲食店の設置。
- 宿泊施設。
- 「道の駅」的な施設。
- 既存施設をギンバル地区に移転して一帯を再開発。

《金武町教育文化センター》

- マンゴーやお米等の特産品を加工するための施設の設置。
- これまで収集・収蔵されている文化財等を整理した民俗資料館や博物館。
- 琉球リハビリテーション学院への払い下げ。

2) 町への意見・要望

- 民間に跡利用に関する公募をかける際は、町民からはじめに声をかけてほしい。
- 現在の金武町役場周辺は、移転による影響が大きいと思われるため、当該エリアが明るくなるような活用を検討してほしい。

(3) 金武町観光協会

1) 各施設の利活用に関する自由意見

《金武町役場》

- 修学旅行の受入れを行っているが、雨天の際に案内できる場が少ない。そのため、金武町のまちの現状や展示があり、100名程度の受入れが可能な博物館を整備してほしい。
- 屋上では金武町全体を見渡すことができ、修学旅行生への説明の場としては最適である。

《保健福祉課・こども支援課、住民生活課》

- 金武クリニック周辺の路上駐車が多いため、駐車場を整備してほしい。

《上下水道課》

- 當山記念館の管理事務所がよいのではないかと。また、県で移民資料館を整備しようと構想があるが、金武町が先駆けて資料収集等を積極的に行い、機能拡充を図ってほしい。

《金武町立中央公民館》

- 現在、金武町観光協会を設置している建物が老朽化しており、雨漏りなどで困っている。そのため、金武町立中央公民館に事務所を移転したい。ガイド養成講座等の活用も考えられる。
- 全館利用できるのであれば、サッカーを主とした合宿施設がよいのではないかと。金武町内にサッカー場が3面あり、近隣の恩納村や名護市にも1面ずつあるため、連携すると大きな大会が開催できる。大学生の大会が開催された際には、町内に大学生のニーズに対応できる宿泊施設(1泊2食付き6,000円程度)がないため、他市町村に流れてしまっていた。金武町にお金が落ちるよう宿泊施設が必要である。

3-2. 施設の改修に関する留意事項

(1) 用途変更及び積載荷重について

積載荷重については、建築基準法において、建物の用途・居室の種類・構造計算の対象ごとに計算用の数値が定められている。

用途変更を行う場合は、変更後の用途においても、変更前に行われた構造計算で想定した荷重の範囲内で安全性が担保される計画とする必要がある。

変更後の建物用途における積載荷重が、変更前に想定した積載荷重の範囲内に収まるかどうかについては、床用・柱はり用・地震用など検討対象となる積載荷重の種類ごとに、増加する重量（単位重量換算）に荷重の偏りや衝撃等を考慮した係数を適宜割り増すなど、妥当性のある検討を行う必要があることに留意する。

図表 一般的な積載荷重(単位:N/m²)

室の種類	床版(小梁)計算用	大梁・柱・基礎計算用	地震力計算用	出典	備考	
(1) 住宅の居室 住宅以外の建築物の寝室又は病室	1800	1300	600	基準法 令85条		
(2) 事務室	2900 (≒300kg/m ²)	1800 (≒180kg/m ²)	800 (≒80kg/m ²)	基準法 令85条	各施設の現状は「事務室」となっている	
(3) 教室	2900	2100	1100	基準法 令85条		
(4) 百貨店 又は 店舗の売場	2900	2400	1300	基準法 令85条		
(5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場公会堂、集会場その他これらに類する用途に供する建築物の客席又は集会	固定席	2900	2600	1600	基準法 令85条	
	その他	3500	3200	2100	基準法 令85条	
図書閲覧室	5900	5400	4900	基準法 令85条		
一般書庫、倉庫等	7800	6900	4900		通常の階高の室に満載の書架を配慮した場合を想定	
移動書架を設置する書庫 電算室の空調機室、用具庫等	11800	10300	7400		一般書庫の1.5倍	
機械室、電算室	4900	2400	1300		機械の平均的な重量(基礎含まず)	
(6) 自動車書庫及び自動車通路	一般	5400	3900	2000		
	乗用車専用	4000	3000	1500		
(7) (3)から(5)に掲げる室に連絡する廊下、玄関又は階段	3500	3200	2100	基準法 令85条		

資料:建築基準法施行令第85条を基に作成

(2) 各公共施設にて留意する事項

各公共施設の跡利用については、建物の用途変更及び積載荷重の取り扱いについては、安全性及び構造上の観点から以下を留意事項とする。

1. 用途変更後の積載荷重については、現状（事務室）の設定を超えないこと。
2. 用途変更可能な室の種類と積載荷重の関係性について、以下を留意すること。

(1) 住居、宿泊施設、病室、事務所、会議室

これらの用途は、現状の積載荷重（原則 180kg/m²以下、局所的には 300kg/m²まで）を満たすため、問題なく利用可能である。ただし、集会室としての利用は認められない。

なお、具体的な配置計画や重量物の設置場所については、事前の承認が必要である。

(2) 展示スペース、勉強室、物販・飲食店、交流スペース（集会室に該当）

これらの用途については、利用する面積や配置を考慮し、条件付きで利用可能とする。

積載荷重の上限は原則 180kg/m²以下とし、什器などが集中する箇所では局所的に 300kg/m²まで許容することができる。

なお、具体的な配置計画や重量物の設置場所については、事前の承認が必要である。

(3) 議会棟1階のピロティ駐車場等、地下が存在しない部分

これらの箇所は構造的制約を受けないため、積載荷重に関する制限は設けないものとする。

(3) 耐震改修について

金武町役場の事務棟と議会棟は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第9条の規定に基づき、沖縄県所管区域内の要安全計画記載規模建築物として、耐震診断結果を公表している。

それによると、金武町役場の事務棟のIs/Iso値（構造耐震判定指標）が1.119であることから、評価は「Ⅲ. 大規模の地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」となっている。議会棟のIs/Iso値は0.500であることから、評価は「Ⅰ. 大規模の地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」となっている。

図表 金武町役場(事務棟、議会棟)の耐震診断結果(令和6年3)

No.	建築物の名称	建築物の位置	建築物の主たる用途	耐震診断の方法の名称	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価結果	耐震改修等の予定		備考
						内容	実施時期	
1	名護警察署庁舎	名護市東江5丁目21番9号	庁舎	(一財)日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	Is/Iso=0.895 CTU・SD=0.64	建替え	令和7年～ 令和11年	用途指標U=1.25として診断
2	石垣市役所(3棟)	石垣市美崎町14番地	庁舎	—	—	移転、 除却	令和5年度～令 和6年度(除却)	令和3年11月移転済
3	伊良部支所庁舎	宮古島市伊良部字長浜1296番地	庁舎	—	—	除却	令和4年11月	除却済み
4	金武町役場庁舎	金武町字金武1番地	庁舎	(一財)日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	Is/Iso=1.119 CTU・SD=0.29	—	—	—
	事務棟					—	—	用途指標U=1.0として診断
	議会棟					耐震改修	令和7年3月	用途指標U=1.0として診断
5	北中城村役場第一庁舎	北中城村字喜舎場426番地2	庁舎	—	—	建替え、 除却	令和3年	建替え及び除却済み
6	与那原町役場	与那原町字上与那原16番地	庁舎	—	—	建替え	令和3年	令和3年3月完成

附表 耐震診断の評価の結果と構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価

耐震診断の方法の名称	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性		
	I	II	III
(一財)日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」(1996年版、2011年版)	$I_s < 0.3$ 又は $q < 0.5$	左右以外の場合	$0.6 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$
(一財)日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(2001年版)	$I_s/Iso < 0.5$ 又は $C_{TU} \cdot S_D < 0.15 \cdot Z \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/Iso$ かつ $0.3 \cdot Z \cdot G \cdot U \leq C_{TU} \cdot S_D$
(一財)日本建築防災協会による「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」(2009年版)	鉄骨が非充 腹材の場合 $I_s/Iso < 0.5$ 又は $C_{TU} \cdot S_D < 0.14 \cdot Z \cdot R_t \cdot G \cdot U$	左右以外の場合	$1.0 \leq I_s/Iso$ かつ $0.28 \cdot Z \cdot R_t \cdot G \cdot U \leq C_{TU} \cdot S_D$

- I. 大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
- II. 大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
- III. 大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

資料:沖縄県ホームページより

金武町役場は、用途変更後に防災拠点として指定する予定はないことから、耐震改修は必須条件とはならないが、「金武町耐震改修促進計画」の方針に基づくと、耐震改修の実施が望ましいと考えられる。

図表 金武町における建築物の対策

第4款 建築物の対策

1. 建築物の耐震化の促進

「沖縄県耐震改修促進計画」に準じて、地域内の住宅、特定建築物の耐震化目標の達成に向け、町有施設等の耐震化の現況を把握し、県と連携して、計画的な耐震化を図る。

また、建築物の耐震改修の促進に関する法律により耐震診断が義務付けられた要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の所有者・管理者に対し、診断結果の報告を指導し、結果を公表する。

資料:「金武町耐震改修促進計画」より抜粋

3-3. 現況調査からの課題抽出（基本計画時点含む）

（1）金武町役場

1) アンケート意見の整理

分類	跡利用のアイデア
文化・教育施設	資料館、歴史博物館、公文書館等の文化施設(14)
子育て・福祉施設	子育て関連、児童デイ、子どもの学習の場(5)
	高齢者のための老人ホームやサークルの場(4)
ビジネス・商業施設	貸事務所、レンタル会議室、テレワーク施設(5)
	就労支援などでの飲食店(1)
公共・防災機能	防災センター、集会所(2)
公園・公共スペース	移民の森をテーマにした公園(2)
住宅・宿泊施設	公営住宅・宿泊施設(2)
老朽化・解体対象	解体(3)
売却対象	民間、自治体への売却(4)

2) ヒアリング意見の整理

教育委員会からは、移民・民俗資料館として整備し、収蔵庫や交流スペースの設置、地域住民の学習・交流を重視する意見を確認した。

商工会からは、當山記念館との相乗効果を狙った移民・民俗資料館の整備とともに、国道 329 号からの進上路改善の必要性が指摘された。また、周辺の賑わい創出を意図とした飲食ブースや大型イーフトインスペースの設置、宿泊施設の整備等の内容が提案された。

観光協会からは、移民・民俗資料館の整備を前提に、修学旅行生の受け入れ強化のための雨天時でも案内可能な 100 名規模の施設の整備、屋上を展望スペースとして活用する案があげられた。

3) 跡利用に関する課題

①移民・民族資料館について

金武町役場の跡利用として最も意見が多いのが「資料館、歴史博物館、公文書館等の文化施設」である。

隣接する「當山記念館」は移民文化や地域の歴史を象徴する重要な施設であり、その立地特性を活かした「移民・民俗資料館」の整備は、地域文化の継承と発信、町内外の方々による文化的交流を促進する役割が期待できる。

②複合的な利活用について

アンケートでは、複数のアイデア（子育て・福祉施設、ビジネス・商業施設、防災、住宅・宿泊など）があがっているが、住宅街に位置し、国道329号沿いの立地であることから、地域住民向けの利活用は地域に好影響をもたらす可能性がある。「移民・民俗資料館」を基本としつつも、具体的な利活用の提案・要望があった場合には、駐車場跡地や有線放送センター、空き部屋等の余剰スペースにて、柔軟に検討するものとする。

③耐震性能・安全性について

役場庁舎と議会棟は、旧耐震基準（昭和55年度建築）である。耐震診断の結果、議会棟が耐震基準を満たしていないことが判明した。なお、沖縄県建築確認検査センターの見解では、用途変更に伴う耐震改修の義務付けはなく、法的要件としての改修義務は発生していない、とのことであった。

しかしながら、目視調査においても老朽化の進行が顕著であったことから、建物の安全性確保と利用者の安全・安心を考慮し、議会棟については必要な耐震改修を実施する予定である。役場庁舎の耐震改修は今後、検討する予定である。

「移民・民俗資料館」として用途変更する場合、積載荷重の制約を受ける可能性が高いため、展示物等の重量物の設置、保管等については、慎重な検討が必要である。

また、施設利用の安全性や利便性の確保から、バリアフリーに対応したエレベーター、スロープ、段差解消などの整備が必要である。

（２）保健福祉課・こども支援課

1) アンケート意見の整理

分類	跡利用のアイデア
子育て・福祉施設	子育て支援施設
ビジネス・商業施設	売店か即時販売店
	食堂
公園・公共スペース	公園
住宅・宿泊施設	海外からの研修生の宿泊所
駐車場	駐車場(3)
老朽化・解体対象	老朽化のため解体(15)
売却対象	売却(4)

2) ヒアリング意見の整理

既存施設を解体し、跡地活用として地域活性化や賑わい創出を図ることと、駐車場不足への対応としての整備を求める意見が出された。また、要望があれば民間へ払い下げするという意見が確認された。

3) 跡利用に関する課題

①耐震性能・安全性について

現施設は、旧耐震基準（昭和 41 年度建築）であり、目視調査においても老朽化の進行が顕著であったことから、建物を利活用する場合は耐震改修が必要である。耐震改修する場合、相当な費用負担が想定されるため、費用対効果を踏まえた検討が必要となる。

また、耐震改修後も施設を維持管理するための費用負担が発生するため、ライフサイクルコスト（維持管理費、修繕費、更新費等）を考慮した中長期的な運営計画が必要である。

②民間事業者の利活用について

住宅地に近い立地を活かした商業店舗等としての利活用が想定されるが、周辺の商業需要が不明瞭であり、民間事業者の参入意欲の把握等が課題となる。

また、町が建物の所有権を保有したまま民間に貸し付ける場合、耐震性能が不足している状態で不測の事態が発生した際には、町の管理責任が問われる可能性がある。

(3) 住民生活課

1) アンケート意見の整理

分類	跡利用のアイデア
子育て・福祉施設	子育て支援施設
ビジネス・商業施設	売店か即時販売店
公園・公共スペース	公園
駐車場	駐車場(3)
老朽化・解体対象	老朽化のため解体(16)
売却対象	売却(3)

2) ヒアリング意見の整理

既存施設を解体し、跡地活用として地域活性化や賑わい創出を図ることと、駐車場不足への対応としての整備を求める意見が出された。また、要望があれば民間へ払い下げするといった意見が確認された。

3) 跡利用の課題

①耐震性能・安全性について

現施設は、旧耐震基準（昭和 41 年度建築）であり、目視調査においても老朽化の進行が顕著であったことから、建物を利活用する場合は耐震改修が必要である。耐震改修する場合、相当な費用負担が想定されるため、費用対効果を踏まえた検討が必要となる。

また、耐震改修後も施設を維持管理するための費用負担が発生するため、ライフサイクルコスト（維

持管理費、修繕費、更新費等)を考慮した中長期的な運営計画が必要である。

②民間事業者の利活用について

住宅地に近い立地を活かした商業店舗等としての利活用が想定されるが、周辺の商業需要が不明瞭であり、民間事業者の参入意欲の把握等が課題となる。

また、町が建物の所有権を保有したまま民間に貸し付ける場合、耐震性能が不足している状態で不測の事態が発生した際には、町の管理責任が問われる可能性がある。

(4) 上下水道課 (旧金武町ダム事務所)

1) アンケート意見の整理

分類	跡利用のアイデア
公共・防災機能	水道業務維持管理施設及び資材置き場
	避難所
	當山紀念館の管理事務所
	「世界若者うちなーんちゅ」の事務局・交流施設
公園・公共スペース	書庫・公園(3)
住宅・宿泊施設	宿泊施設(3)
駐車場	有料駐車場
老朽化・解体対象	老朽化のため解体(7)

2) 跡利用の課題

①耐震性能・安全性について

現施設の建築確認交付日は昭和 57 年 1 月 13 日となっていることから、耐震基準を満たしていると思なす。

目視調査の結果では、評価区分は「B：経過観察」が多く、一部は「C：要相談」と判断された箇所も見られた。今後の利活用に向けては、施設の安全確保や長寿命化に向けて、具体的な改修計画を検討する必要がある。

②施設の利活用について

移民・民俗資料館の附属施設として位置づけることを基本としつつ、今後の検討次第では、継続して上下水道課の事務所として活用する可能性もある。具体的な用途については、移民・民俗資料館の施設整備計画や行政内での調整を踏まえて決定する必要がある。

(5) 金武町立中央公民館

1) アンケート意見の整理

分類	跡利用のアイデア
文化・教育施設	スポーツ、文化振興施設
	中学生の学習施設
	学習塾の集結(そろばん塾、英語塾など)
会議・交流スペース	町内団体の会議室、団体室(4)
	サークル活動等の公民館の一部として利用(3)

2) ヒアリング意見の整理

町内の地域団体（PTA、文化協会、子ども会育成連絡協議会など）が事務や共同作業を行う事務室の設置など、地域団体が活動しやすい環境を整備することへの意見が出された。また、中央公民館では不登校支援を行う教育相談室があるが、不登校児の通いやすさを考慮し、今後も継続使用する可能性がある。その他、スポーツ合宿施設や観光協会事務所移転等の意見も出された。

3) 跡利用の課題

①地域団体の活動支援について

町内の地域団体（PTA、文化協会、子ども会育成連絡協議会など）が日常的に利用できる事務室や貸会議室など、十分な活動スペースの確保が必要である。例えば、事務室（30～35 平米）を複数設け、事務や共同作業する場として活用することが想定される。

また、地域団体の活動に伴う道具等の保管場所が不足しているため、団体専用の倉庫スペースを整備する必要がある。

②教育的な支援について

教育的支援が必要な不登校児童が安心して通えるよう、専用の教育相談室や個別学習スペースなど、心理的にも落ち着ける空間の確保が必要である。

(6) 金武町教育文化センター

1) アンケート意見の整理

分類	跡利用のアイデア
文化・教育施設	資料館
	文化センターとして継続利用
ビジネス・商業施設	居酒屋・食堂
老朽化・解体対象	老朽化のため解体(2)

2) ヒアリング意見の整理

琉球リハビリテーション学院へ貸し出す関係を継続する意見が主であった。

3) 跡利用の課題

①教育機関の継続利用について

琉球リハビリテーション学院の継続利用を基本とするが、町から学院へ管理運営の責任を移転させる必要がある。また、建築物の増築・改修に伴う建築確認申請や消防法適用など、法令に基づく各種申請及び認可手続きの義務・責任についても、町から学院へ責任主体を明確に移転させる必要がある。

4. 施設整備の方向性

4-1. 跡利用の基本的な考え方

今回対象とする公共施設については、公共・民間活用とも、今後具体的な事業計画の検討が想定されること、また、特に民間事業者による活用については、経済情勢等の影響によって事業期間が変更となる場合も想定される。従って、本基本構想においては「利活用の大きな方向性を示す方針」として、全体の計画期間や個別の跡利用に関する着手時期等は定めないこととし、今回示す方向性の中で、早期に活用が図られるよう取り組んでいく必要がある。

公共施設跡利用の基本的な考え方については、町民の貴重な財産であることから、将来のまちづくりや政策課題への対応を基本に、各地域の意見も伺う中で、町民全体の利益、地域活性化に資するよう有効活用の実現を図ることを目的に、以下の区分による検討を進める。

(1) 公共・公共的団体等による活用

対象施設において、公共施設等の建て替えなど町が行政目的で活用する場合や、他の公共団体や公共的な団体、福祉・教育施設など公共的な事業を民間事業者等が行うことが検討される場合は、これら事業展開の可能性を優先して検討する。

(2) 民間事業者等による活用

公用・公共的な活用が見込まれない跡地については、売却を基本に民間事業者等による活用を検討する。

その際、大規模な跡地については、人口定住など政策推進への寄与や、地域に与える影響などを十分考慮した上での活用とし、財政負担軽減のため、解体を前提とした建物付きでの売却や、必要に応じて利用条件付き入札などの売却方法も検討する。

(3) 当面町で管理し暫定的に利用

高台などの立地条件や災害危険区域の指定などの問題から、現時点において公共・民間とも活用が見込まれない跡施設については、当面は町で保有し、建物の閉鎖措置や早期解体の検討、定期巡回等による適切な管理に努めながら、本格的な活用に至るまでの間は、事業者への貸付などを進めていくものとする。

4-2. 判断基準と活用手法の考え方

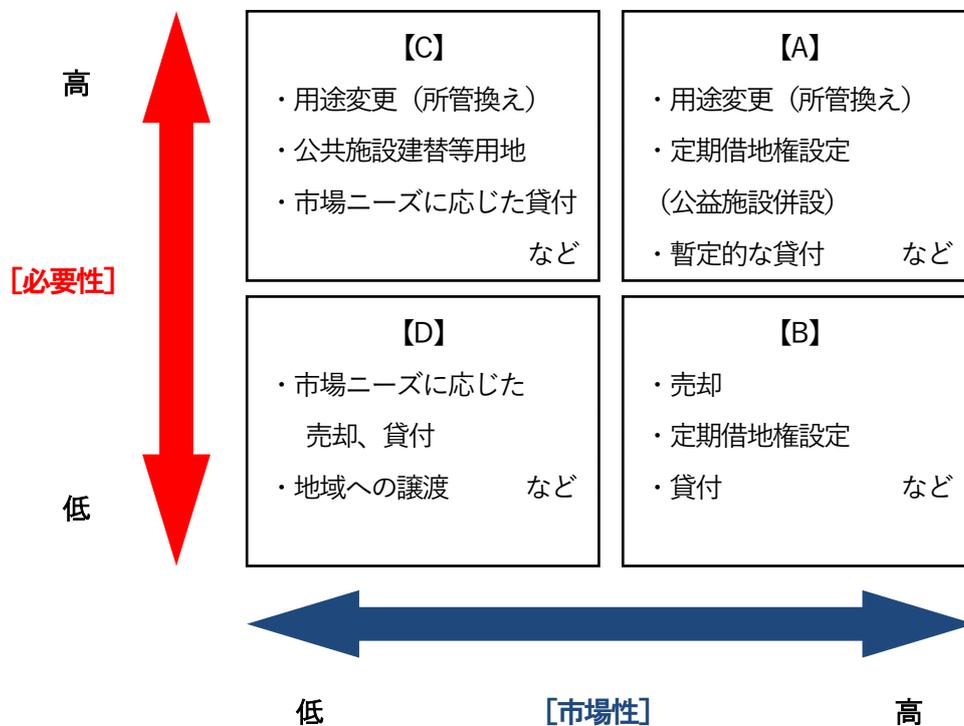
(1) 公共施設跡の利活用の判断基準

公共施設跡の利活用の判断基準としては、以下のような「必要性」と「市場性」の組合せをイメージしながら検討する。

必要性：町が継続保有し、公用又は公共的に活用する必要性の度合い。

市場性：町有財産の立地や用途地域、面積、形状など、個々の特性により、市場において評価される価値。

図表 判断基準のイメージ図



図に示すA～Dについて、一般的な利活用の考え方は次のとおりである。

【A】 必要性が高く市場性も高い **（公共・公共的団体等による活用）**

町で継続保有した上で、他の行政用途での活用のほか、一部公益施設の整備を条件とした定期借地権の設定や暫定的な貸付等により、町民サービスの向上と安定的な歳入の確保を図るのに適している。

【B】 必要性が低く市場性が高い (民間事業者等による活用)

事業者への売却に適しているが、売却後に町が再び取得することは困難であることから、将来の町による活用可能性や周辺への影響を十分検討したうえで、町で継続保有すべき財産については、定期借地権の設定や貸付等により、歳入の確保を図ることとする。

【C】 必要性が高く市場性が低い (当面町で管理し暫定的に利用)

他の行政用途での活用のほか、将来の公共施設の移転先として継続保有することに適している。事業者のニーズ把握に努め、定期借地権の設定により、公益施設を併設した民間施設整備の可能性を検討するほか、当面活用見込みのない場合には、維持管理コスト等を考慮し、暫定的な貸付を行うこととする。

【D】 必要性が低く市場性も低い (民間事業者等による活用)

活用が困難な財産であることから、事業者や地域のニーズ把握に努め、事業者への売却、貸付、譲渡等を含めた利活用を検討する。

4 - 3. 検討の進め方

(1) 公共・公共的団体等による活用意向の把握

庁内照会や各部署とのヒアリング等による公共での活用意向の把握、また、各部署において関係団体等の公共的な活用意向も調査しながら、政策推進本部会議を通じて検討を進める。

(2) 民間事業者等による活用意向の把握

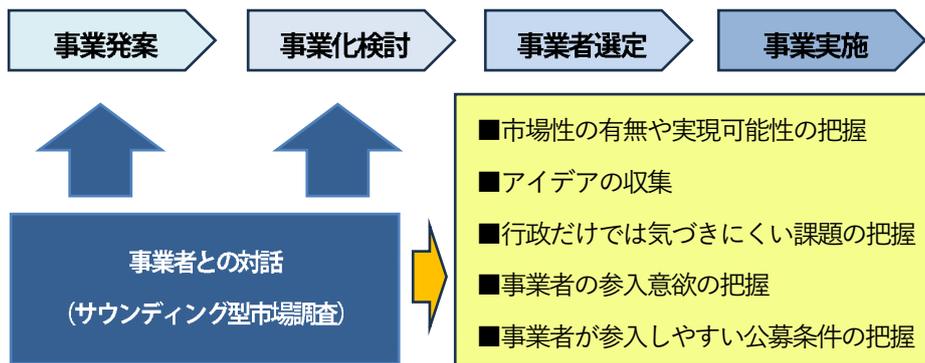
金武町商工会や金武町観光協会などと連携を図り、ヒアリングやアンケートなどを通じて、民間事業者等の活用意向を伺い、事業内容の妥当性や実現性も考慮した中で検討を進める。

その他、民間事業者等の活用意向の把握においては、サウンディング型市場調査や民間提案制度の活用が考えられる。

1) サウンディング型市場調査の活用

最適な活用手法を選択するためには、個々の町有財産に対する事業者のニーズを的確に把握することが重要である。そのため、町有財産の活用策の検討にあたっては、必要に応じて、適切なタイミングで「サウンディング型市場調査」を実施し、対話により得られた事業者のアイデアや意見を、案件形成や公募条件の設定等につなげることとする。なお、事業者の生の声を直接聞くことに意義があることから、サウンディング型市場調査を業務委託の一部として実施する場合にも、事業者との対話は可能な限り町職員が直接行うこととする。

図表 サウンディング型市場調査の実施タイミングと効果



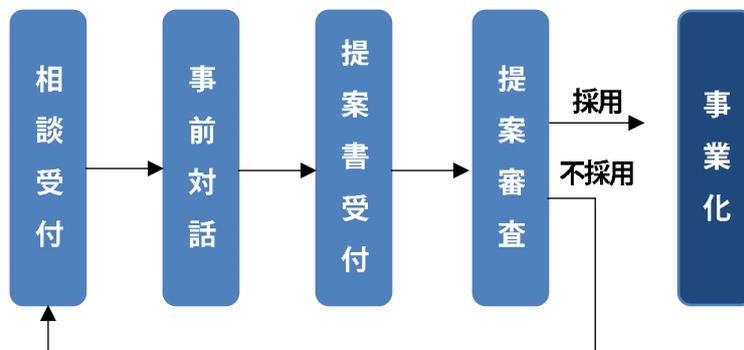
資料:「地方公共団体のサウンディング型市場の手引き」(国土交通省)を参考に作成

2) 民間提案制度の活用

町において一定の市場性を見込む町有財産については、サウンディング型市場調査等を通じて市場ニーズや課題を確認し、最適な事業手法による利活用につなげることが可能であるが、町有財産の中には、町では気付かない市場価値を有するものが存在する可能性がある。

民間提案制度は、町有財産等の利活用に係る自由な提案を事業者から受け付け、本町における事業化を検討する手法であり、町有財産等が有するポテンシャルを最大限に活かした活用が期待できる。

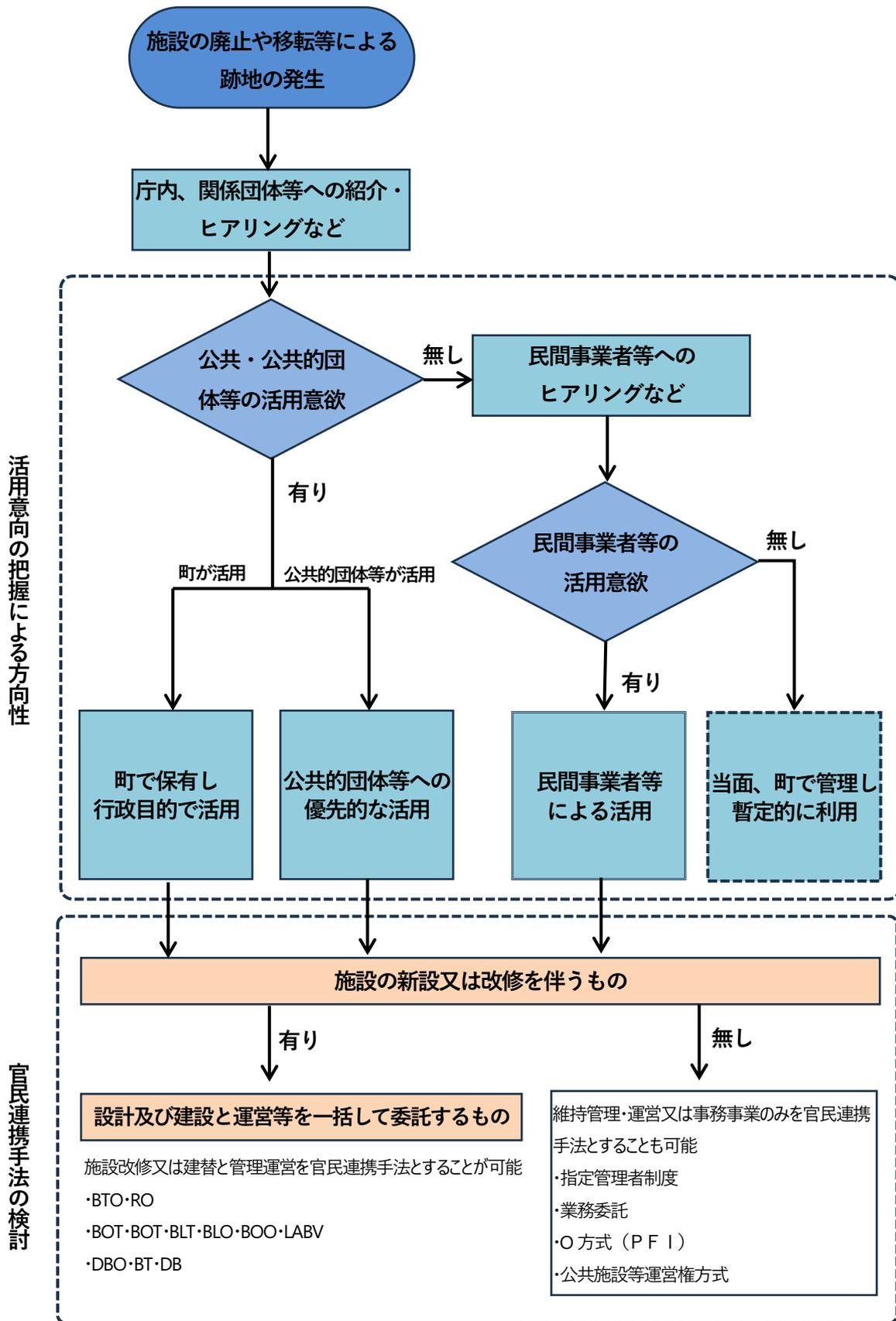
図表 民間提案制度の流れのイメージ



(3) 住民意見の把握

大規模な公共施設跡等の利活用検討にあたっては、防災機能や地域活動など、これまでの役割や地域との関わりも踏まえ、自治会等との意見交換などを通じて、地域の意見を十分に伺いながら検討を進める。

図表 公共施設の跡利用検討フロー図



4-4. 各公共施設の施設整備の方向性

1) 各公共施設の用途・機能、利活用イメージの設定

各公共施設の現況調査結果や公共・公共的団体等の利活用意向のヒアリング調査結果から、各公共施設の用途・機能、既存建物・土地の扱い、利活用イメージを以下に整理する。

図表 各公共施設の意向内容と既存建物・土地の扱い

対象施設	意向内容	既存建物の扱い	土地の扱い
1.金武町役場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移民・民俗資料館として改修 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政目的で活用 ・ 耐震改修が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が保有
2.保健福祉課・こども支援課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共・公共的団体等の活用は未定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町保有のまま活用(民間への賃貸含む)する場合は耐震改修が必要 ・ 建物解体し、駐車場用地とする可能性有 ・ 民間への貸出又は売却の可能性有 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が保有又は民間への譲渡・賃貸の可能性有
3.住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共・公共的団体等の活用は未定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町保有のまま活用(民間への賃貸含む)する場合は耐震改修が必要 ・ 建物解体し、駐車場用地とする可能性有 ・ 民間への貸出又は売却の可能性有 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が保有又は民間への譲渡・賃貸の可能性有
4.上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育委員会、上下水道課による活用の意欲有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町保有のまま活用(民間への賃貸含む)する場合は耐震改修が必要 ・ 建物解体し、駐車場とする可能性有 ・ 民間への貸出又は売却の可能性無し 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が保有
5.金武町立中央公民館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育委員会、町内の地域団体による活用の意欲有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政目的で活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が保有
6.金武町教育文化センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者による活用の意欲有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間と連携しながら活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が保有

図表 各公共施設の施設整備の方向性一覧

名称	1. 金武町役場	2. 保健福祉課・子ども支援課	3. 住民生活課	4. 上下水道課	5. 金武町立中央公民館	6. 金武町教育文化センター
施設概要	築年度:昭和 55(1980) 延床面積:3,549 m ² (役場庁舎:3,504 m ² 、 3 階増築部分:45 m ²)	築年度:昭和 41(1966) 延床面積:285 m ² (1 階:199 m ² 、2 階:86 m ²)	築年度:昭和 44(1969) 延床面積:173 m ²	築年度:昭和 56(1981) 延床面積:185 m ²	築年度:昭和 59(1984) 延床面積:886 m ² (教育委員会)	築年度:昭和 57(1982) 延床面積:2,200 m ² (教育文化センター-2,157 m ² 、機械室43 m ²)
用途・機能	移民・民俗資料館 (用途変更に係る申請が必要)	未定	未定	事務所等	事務所等	民間への賃貸
利活用のイメージ	基本方針 ・ 當山記念館が隣接する立地を生かし、「移民・民俗資料館」として再整備し、地域の歴史・文化の学習拠点、文化交流の拠点として活用する。 導入機能 ・ 展示スペース ・ 学習・研修スペース ・ 交流スペース ・ その他、余剰空間等は官公庁または民間企業の誘致を検討する。 関連施設の活用 ・ 有線放送センターは、駐車場または多目的施設等として、地域学習や文化交流を促進する機能として活用する。 ・ 周辺駐車場は、移民・民俗資料館の附属施設として、企画展示や交流イベント時の臨時駐車場として活用する。	基本方針 ・ 駐車場整備、民間活用、または売却の可能性を検討する。 ・ 民間活力の導入においては、市場ニーズの把握を踏まえながら事業手法を検討する。	基本方針 ・ 駐車場整備、民間活用、または売却の可能性を検討する。 ・ 民間活力の導入においては、市場ニーズの把握を踏まえながら事業手法を検討する。	基本方針 ・ 上下水道課の現場職員の待機場所、又は、移民・民俗資料館の付帯施設としての機能配置を検討する。	基本方針 ・ 町内の社会教育団体の活動支援の拠点として会議室や事務室を整備するとともに、不登校児童生徒のための教育支援機能の拡充を検討する。 導入機能 ・ 社会教育団体の活動拠点(会議室・団体用事務スペース等) ・ 教育支援室(不登校児童生徒を支援するための学習スペース・相談スペース等) ・ 地域交流スペース(地域住民や子どもたちの交流・居場所づくりを促進するフリースペース等)	基本方針 ・ 琉球リハビリテーション学院との連携を継続し、地域の医療福祉を支える人材育成拠点として支援する。
留意事項	・ 旧耐震基準(築年度:昭和 55 年) ・ 耐震診断の結果、議会棟が耐震基準を満たしていないため任意の耐震改修を実施予定(沖縄県建築確認検査センターより、用途変更による耐震改修の指導はなし) ・ 台帳記載証明書があるため、用途変更等の際は民間機関へ申請可能 ・ 資料や展示物等の重量物については積載荷重の面で制約を受ける可能性が高い	・ 旧耐震基準(築年度:昭和 41 年) ・ 引き続き町が建物を継続保有し、町が使用する・民間に貸付する場合は、耐震診断及び耐震改修が必要となる可能性あり ・ 台帳記載証明書がないため、用途変更等が必要な活用の場合は、予め北部土木事務所と建築基準法 12 条 5 項による協議が可能か要確認	・ 旧耐震基準(築年度:昭和 41 年) ・ 引き続き町が建物を継続保有し、町が使用する・民間に貸付する場合は、耐震診断及び耐震改修が必要となる可能性あり ・ 台帳記載証明書がないため、用途変更等が必要な活用の場合は、予め北部土木事務所と建築基準法 12 条 5 項による協議が可能か要確認	・ 新耐震基準(築年度:昭和 57 年) ・ 台帳記載証明書はあるが、検査済証がないため、用途変更等が必要な活用の場合は、予め北部土木事務所に現況図面(既存不適格の状態)を提出し建築基準法 12 条 5 項による協議が可能か要確認	・ 新耐震基準(築年度:昭和 59 年) ・ 台帳記載証明書があるため、用途変更等の際は民間機関へ申請可能	・ 新耐震基準(築年度:昭和 57 年) ・ 台帳記載証明書があるため、用途変更等の際は民間機関へ申請可能 ・ 一部エリアを琉球リハビリテーション学院に賃貸しており、金武町史編さん室の移転後、施設全体を貸借する予定
概算(万円)	約 11 億 3540 万円 (詳細については、概算事業費を参照)	【建物を活用する場合※1】 約 1230 万円 【建物を解体する場合※2】 約 1910 万円 【駐車場整備を整備する場合※3】 約 300 万円	【建物を活用する場合※1】 約 650 万円 【建物を解体する場合※2】 約 1180 万円 【駐車場整備を整備する場合※3】 約 142 万円	【建物を活用する場合※1】 約 670 円 【建物を解体する場合※2】 約 1130 万円 【駐車場整備を整備する場合※3】 約 381 万円	(改修や修繕等については、仕様未定のため未算定)	(改修や修繕等については、賃借人が負担)

※1 保健福祉課・子ども支援課、住民生活課、上下水道課については、導入機能や改修の規模等が決まっていないため、屋上・外壁劣化調査及び屋上防水・外壁改修工事のみを計上

※2 建物を解体する場合については、解体設計費、解体費用、アスベスト含有調査業務費を計上

※3 駐車場を整備する場合については、撤去工、舗装工、処分費を計上

5. 事業手法の検討

5-1. 官民連携手法の検討

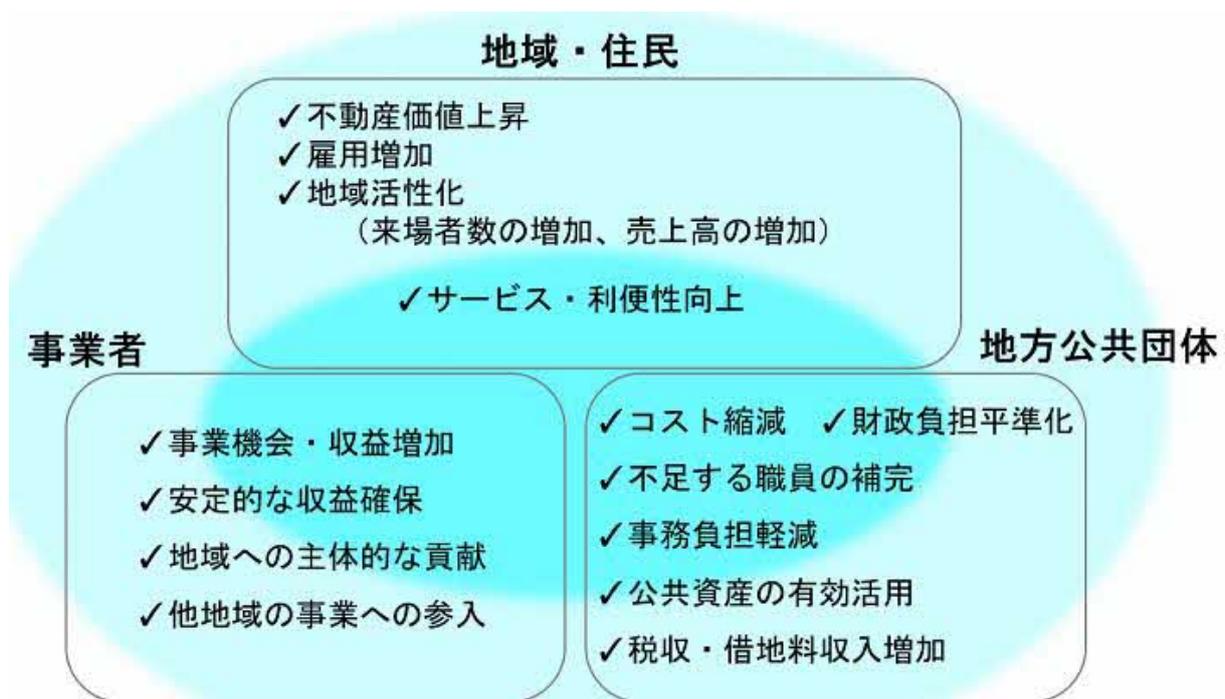
(1) 官民連携手法について

1) 官民連携手法導入の目的

老朽化した施設の維持管理費や改修費は、財政への影響が大きくなることから、効率的な施設整備や管理運営のあり方を検討する必要がある。

また、毎年の指定管理料や指定管理者の人材確保の難しさなど、公共だけの施設整備・運営には限界があり、持続可能で質の高い公共サービスの提供においては、民間事業者等が保有する資金力、運営ノウハウ、アイデアなどを積極的に活用することが求められている。

図表 官民連携手法導入の効果

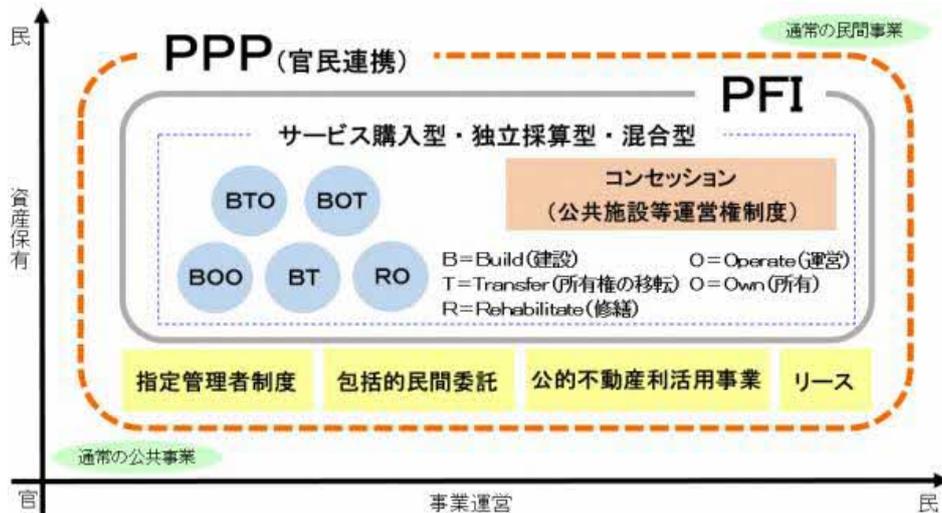


資料:国土交通省

2) PPP/PFI の概念

PFI (Private Finance Initiative) とは、PPP (Public Private Partnership) の一形態で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法である。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI 法)」により事業の枠組みが設けられている。

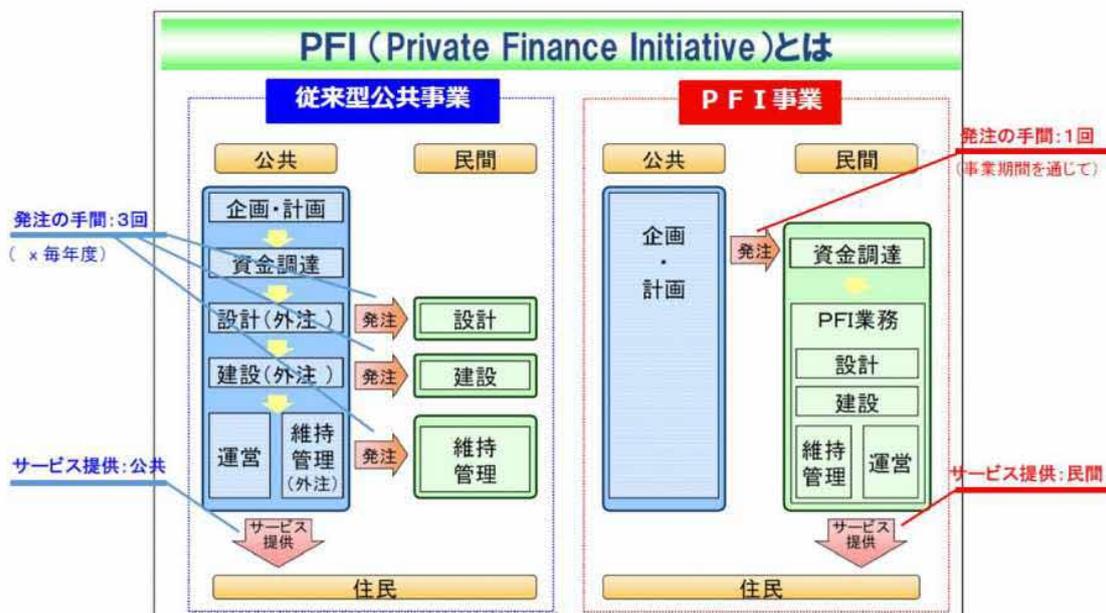
図表 PPP/PFI の概要図



出典: 山口県山陽小野田町ホームページ

PFI 事業の主要な特徴は、従来型公共事業では設計・建設・運営の業務ごとに毎年度発注を行っていたものが、PFI 事業方式では複数年で複数の業務をまとめて性能規定で発注する点と、事業範囲によってサービス提供から資金調達も民間に委ねる点である。

図表 従来型公共事業とPFI事業の違い



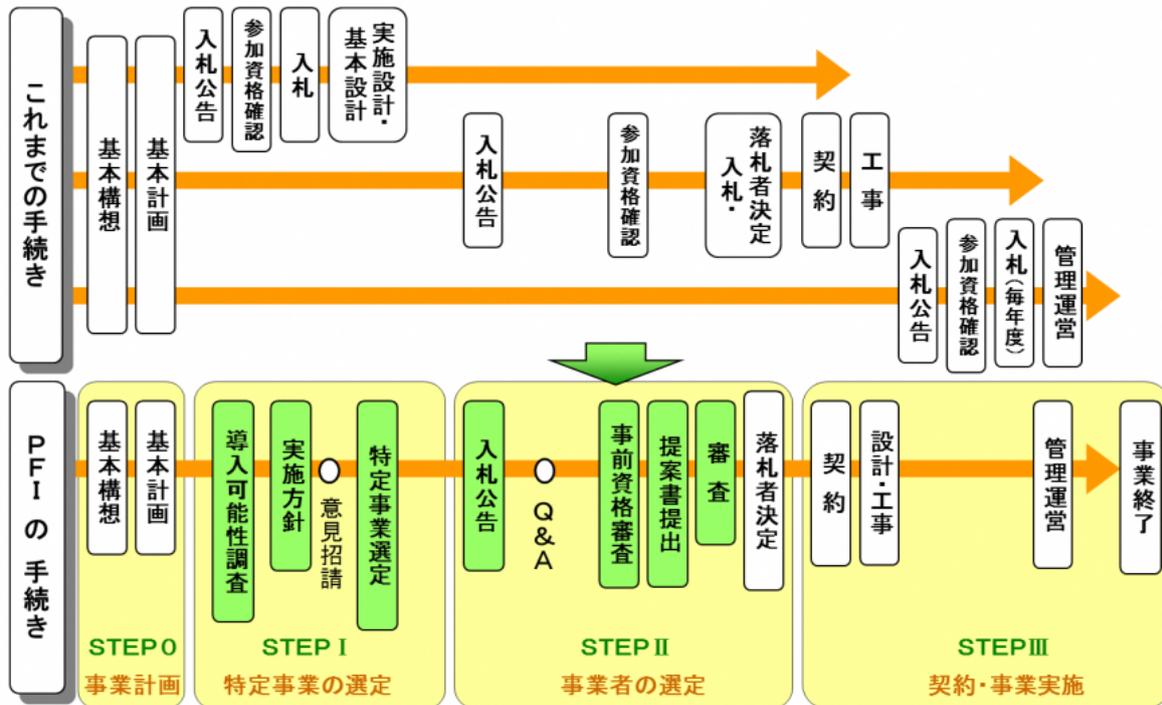
資料: 内閣府「PPP/PFI の概要」

3) 従来事業と PFI 実施の比較

従来事業と PFI 実施のプロセスを比較すると、基本構想や基本計画を策定するところは同じであるが、PFI 事業では、特定事業の選定、事業者の選定、契約・事業実施のステップに細分化される。

PFI 事業では事業手法選択や事業者選定で公平性や透明性を確保する必要があり、いくつかの段階を経た検討を行うため、一定の時間と手数料がかかる。

図表 従来事業と PFI 実施のプロセス



資料:内閣府資料

図表 官民連携手法導入検討のスケジュールイメージ

区分	1年度目	2年度目	3年度目	4年度目
議会対応	・ 基本構想説明	・ 基本計画説明	・ 特定事業説明	・ 提案内容等説明 ・ 事業契約
町の計画	・ 基本構想・基本計画の策定			
委員会	・ 事業手法の評価	・ 事業手法の評価・決定		
官民連携事業		【可能性調査実施】 ・ 事業者説明 ・ 民間事業者サウンディング調査 ・ VFM の算定	【アドバイザー業務実施】 ・ 実施方針公表 ・ 公募前対話 ・ 特定事業の選定 ・ 募集要項公表 ・ 提案書受付	・ 提案審査 ・ 優先交渉権者選定 ・ 基本協定締結 ・ 事業契約締結
住民対応			・ 住民説明会	・ 結果公表

※このスケジュールは、各年度に必要な経費に係る予算を当初予算で実施することを想定したもので、これに限らず、補正予算で対応する等により、期間を短縮することができる。

※基本構想や基本計画を策定しない維持管理、運営や事務事業の見直しについては、「基本構想」「基本計画」を「見直し計画等」と読み替えて検討を進めるものとする。

4) 官民連携の事業方式の概要

事業方式	方式の概要	業務範囲				施設 所有権	
		設計	建設	維持 管理	運営		
従来型 従来方式(分離分割発注型)	・通常の実施手法で、町の資金調達により、設計・建設・維持管理・運営について、分離分割して民間事業者へ委託、発注する方式	町	町	町	町	町	
PFI 手法	BTO方式 (建設 Build- 移転 Transfer- 運営等 Operate)	・民間事業者が自ら資金調達し、公共施設等の設計・建設(Build)を一体的に行い、施設完成後、施設の所有権を町に移転(Transfer)し、事業契約に定める期間、当該施設の維持管理・運営(Operate)を行う方式	民間	民間	民間	民間	町
	BOT方式 (建設 Build- 運営等 Operate- 移転 transfer)	・民間事業者が自ら資金調達し、公共施設等の設計・建設(Build)を一体的に行い、施設完成後、維持管理・運営(Operate)し、事業契約に定める事業期間終了後、当該施設の所有権を町に移転(Transfer)する方式	民間	民間	民間	民間	民間
	BOO方式 (建設 Build- 所有 Own- 運営等 Operate)	・民間事業者が自ら資金調達し、公共施設等の設計・建設(Build)を一体的に行い、施設完成後、民間事業者が施設の所有権(Own)を有しながら維持管理・運営(Operate)し、事業契約に定める事業期間終了後、当該施設等を解体・撤去する方式	民間	民間	民間	民間	民間
	BLT(リース方式) (建設 Build- リース Lease- 移転 Transfer)	・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)し、町に当該施設をリース(Lease)した上で、PFI事業者が契約期間、維持管理・運営(Operate)を行う方式で町からのリース代金で資金回収後、施設の所有権を町に移転(Transfer)	民間	民間	町	町	民間
	BLO(リース方式) (建設 Build- リース Lease- 運営等 Operate)	・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)し、町に当該施設をリース(Lease)した上で、民間事業者が契約期間、維持管理・運営(Operate)を行う方式	民間	民間	町	町	民間
	BT方式 (建設 Build- 移転 Transfer- 民間建設買取方式)	・民間事業者が公共施設等の設計・建設し、施設完成後、施設の所有権を町に移転する方式 ・維持管理・運営は、町が直営(委託)で実施	民間	民間	—	—	町
	RO方式 (改修 Rehabilitate- 運営等 Operate)	・民間事業者が自ら資金調達し、町が所有権を有する既存の公共施設等を民間事業者が改修・補修(Rehabilitate)し、改修後、民間事業者が維持管理・運営(Operate)する方式	民間	民間	民間	民間	町
PFI 以外の 手法	DBO方式 (設計 Design- 建設 Build- 運営等 Operate)	民間事業者に公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を一括して発注する方式	民間	民間	民間	民間	町
	DB方式 (設計 Design- 建設 Build)	・民間事業者に公共施設等の設計・建設を一括して発注する方式 ・維持管理・運営は、町が直営(委託)で実施する方式	民間	民間	町	町	町
	リース方式	・民間事業者が自ら資金調達し、施設を建設し、町に当該施設をリースする方式 ・運営は、町が直営(委託)で実施	民間	民間	民間	町	民間

事業方式	方式の概要	業務範囲				施設 所有権
		設計	建設	維持 管理	運営	
民間提案制度	事業者の主体的な発意による町民サービス向上や業務効率化の提案を受け、随意契約を前提に公募する制度	-	-	-	-	-

(2) 土地の活用パターンについて

公共施設の跡利用の事業手法においては、土地の所有関係等により大きく異なるため、公有地等において想定される土地の活用パターンを整理し、想定される留意点と手法について検討を行う。

公有地等における土地の活用パターンとしては、下表のとおり、土地を売却し底地を民間事業者が所有する場合や、底地は公共所有のまま民間事業者へ借地、あるいは、公有地等そのまま活用する形が考えられる。

図表 公有地等における土地の活用パターン

	概要	留意点	手法
売却	<ul style="list-style-type: none"> 土地を民間事業者に売却するパターン。 土地売却の収益や、固定資産税等の収入が得られるが、町として土地利用のコントロールが困難。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が土地を買い受け、民有地として開発事業を行うことが想定される。 民間事業者に土地を売却した場合は、買戻し特約などを付けない限り、町が将来的に公有地として活用することが困難となるため、売却にあたっては、将来の土地の活用方針なども踏まえて検討することが必要である。 民間事業者は、事業採算性の見通しがある施設用途を整備することを想定して、土地を取得することとなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ①一般競争入札 <ul style="list-style-type: none"> 有資格参加者を対象として入札を行い売却する方法 ②条件付一般競争入札 <ul style="list-style-type: none"> 用途等の条件を付して入札を行い売却する方法 ③提案公募売却 <ul style="list-style-type: none"> 公募による応募者からの活用に対する事業提案を審査し、優秀提案者を選定したうえで売却する方法
借地	<ul style="list-style-type: none"> 土地を民間事業者に貸し付けるパターン。 借地期間中は地代収入が得られる。 契約終了後は、原則として、更地の状態で土地が返還されるため、その後の土地の利活用が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 新たに整備する建物は、民間事業者が所有する建物となる。 一般的に借地の場合は、整備した建物を除去し、原状回復した上で土地を返還することになるため、民間事業者としては、新たに整備する建物に係る租税公課の他、借地期間終了後の解体費用や、借地期間中に支払う地代などを考慮した上で、施設規模や事業計画を検討することとなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ①通常の貸付 <ul style="list-style-type: none"> 一定期間貸付を行うこと。長期の場合は、原則3年毎に契約更新が必要となる。普通財産だけでなく行政財産の余剰空間についても貸付が可能。 ②定期借地権設定 <ul style="list-style-type: none"> 10年以上の長期にわたり、土地の貸付を行う方法。期間満了とともに貸主に土地が返還される。公正証書の作成が必要。
公有地のまま活用	<ul style="list-style-type: none"> 公有地そのまま活用するパターン。 町の意向に沿った活用が可能であるが、民間収益施設としての活用があまり見込めず、また、公共事業として財政負担が大きい。 	-	-

5 - 2. 維持管理・運営手法の検討

(1) 想定される維持管理・運営手法

1) 直営（一部業務委託）

直営とは、従来の公共事業の手法で、基本的に自治体職員が直接業務を遂行する方式である。ただし、技術的・人力的に町職員による業務の遂行が困難である場合などには、一部業務（警備や清掃等）を委託することができる。この場合、町が業務の手順等を細かく定めた仕様を作成し、請け負う事業者は仕様通りに業務を遂行することが求められる。これを仕様発注という。

直営のため、自治体の方針を直接運営に反映でき、その他の公共施設や施策等との連携が図りやすい。一方で、行政特有の規則などにより運営における柔軟性に欠ける場合や、住民ニーズ等の外的環境の変化に応じた事業内容の見直しの際の人員確保が難しい場合があり留意する必要がある。

2) 指定管理者制度

指定管理者制度は、地方公共団体が設置する公の施設の管理運営について民間事業者等への包括的な委任を可能とする地方自治法の制度で、民間事業者を指定管理者として指定することで、施設等の管理権限を委託し業務を指定管理者が実施する手法である。管理業務の範囲は各地方公共団体等が条例で定める。

通常の委託において委託可能な業務はもちろん、指定管理者制度を活用しなければ民間が実施できない業務も委ねることができる。性能発注による業務の実施、複数年度の指定管理が一般的である。

指定管理者制度を導入した場合、町は要求する業務が正しく実施されているかを監督・評価するモニタリングを定期的に行う。これにより、自由裁量のもとに事業者が逸脱したサービスを行う、あるいはサービスの質を低下させることのないようチェックしていく必要がある。

本町においては、これまでも各区の公民館や公園等で指定管理者制度を利用し、各区や民間などの団体が管理運営を行っている。

図表 指定管理者制度利用施設(資料:金武町公共施設等総合管理計画 令和4年3月改定)

施設分類	施設名	担当課
町民文化系施設	金武地区公民館、並里地区公民館、中川地区公民館、伊芸地区公民館、屋嘉地区公民館	社会教育課
	伊芸地区集会所	総務課
社会教育系施設	金武区学習等供用施設(金武公会堂)、並里地区学習等供用施設、伊芸地区学習等供用施設、屋嘉地区体育館(学習等供用施設)、並里地区青年・婦人会館	社会教育課
スポーツ・レクリエーション系施設	並里区民広場、屋嘉地区運動場	社会教育課
	伊芸地区運動場	建設課
	金武町パークゴルフ場、ネイチャーみらい館、億首川プロムナード	商工観光課
農業系施設	金武町特産品物産センター、金武町研修施設、金武町商工業研修等施設	商工観光課
	喜瀬武原地区農民集会所、金武町屋嘉地区共同作業施設	農林水産課

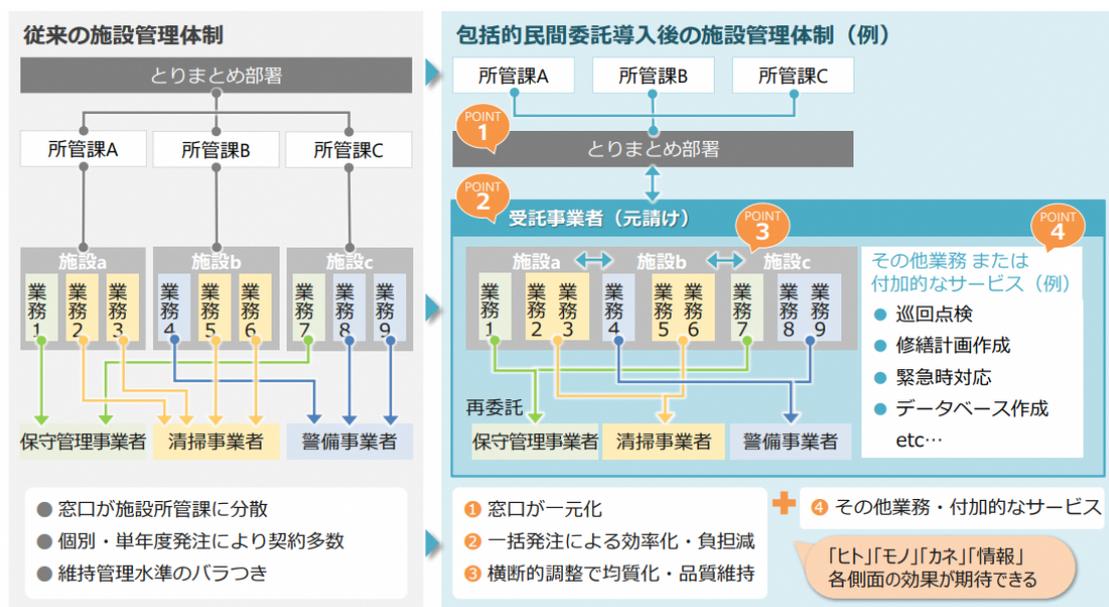
施設分類	施設名	担当課
	設、漁村総合センター、水産物荷捌き施設、漁船保全修理施設及び捲揚施設、船溜場、魚場監視船	
子育て支援施設	中川地区放課後児童健全育成事業施設	こども支援課
保健・福祉施設	金武町フィットニングセンター、海洋療法児童リハビリセンター	保健福祉課
医療施設	金武町立診療所	保健福祉課
公園	金武児童公園、中川地区公園、大川児童公園、屋嘉西児童公園、屋嘉児童公園、伊芸地区公園、モーシヌ森公園、上ヌ毛公園、ふれあいの森公園、大川長命の泉公園、大川西公園、ティダガー森林公園、トムスズ緑地公園、伊芸海浜公園、がじまる公園、仲畑慶原公園	建設課
簡易水道施設	伊芸地区簡易水道施設	総務課
下水道施設	伊芸地区農業集落排水処理施設	上下水道課
その他	金武公会堂前広場	建設課
	金武町公共駐車場	商工観光課

3) 包括的民間委託

包括的民間委託とは、公共施設の管理・運営を受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に実施できるよう、各所管課が施設別、業務別に単年度で契約していた維持管理業務（施設の設備の保守点検、警備、清掃等）を包括的に委託することである。

対象施設・対象業務について、複数年にわたる契約を一本化し、事業者等に一括発注することで、契約事務等の効率化や特定の事業者等が対象施設・業務を横断的にマネジメントすることによる維持管理水準のバラツキの解消や維持管理業務の質の向上を図ることができる。その一方で、公募及び事業開始に係る業務負担が大きく、事業内容や規模によっては包括管理できる事業所が限られてしまうことが考えられる。

図表 包括的民間委託導入後の維持管理体制(例)



資料:文化施設分野における包括的民間委託導入に向けた手引き 令和4年3月(文部科学省)

4) O方式 (PFI)

O方式とは、「Operate」方式の略で、選定事業者は、施設的设计・建設や保有は行わず、施設の維持管理及び運営のみを事業期間終了時まで行う事業方式である。

5) 公共施設等運営権 (コンセッション方式)

公共施設等運営権とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「PFI法」という。）第16条（公共施設等運営権の設定）において規定される仕組みで、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定することができる。

本手法については、国が仙台空港等で活用を図っているほか、大阪市が美術館、横浜市が MICE 施設で活用を行っている。

(2) 維持管理・運営手法の比較

金武町役場及び金武町立中央公民館（教育委員会）の維持管理・運営において、官民連携の手法のメリットデメリットを以下に整理する。

	1)町の直営方式	2)指定管理者制度	3)包括的民間委託	4)O方式(PFI)	5)公共施設等運営権
法の根拠	—	地方自治法	—	PFI法	PFI法
導入分野の例	—	公園、港湾等		公営住宅、庁舎等	空港、道路、下水道等
施設所有	行政	行政	行政	行政/民間	行政
運営年数	—	5年程度が一般的	単年度	事業期間による	10年以上が一般的
公共性の確保 (政策の反映)	◎ 直接運営に反映できる	○ 協定書の内容による	△ 複数業務の一括委託のため指示系統が煩雑になる可能性がある	△ 民間事業者の自由度が高い	△ 民間事業者の自由度が高い
町の財政面での支援	× 行政負担	△ 行政が指定管理料を支払う	△ 行政が委託料を支払う	◎ 民間事業者が調達	◎ 民間事業者が調達
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 施設の管理方針を一元的に決定可能 公的責任を果たせる 	<ul style="list-style-type: none"> 民間のノウハウ活用によるサービス向上 施設の収益性向上が期待できる 運営コストの削減 	<ul style="list-style-type: none"> 低コストで専門性の高い業務運営が可能 行政の負担軽減 	<ul style="list-style-type: none"> 行政の財政負担軽減 民間のノウハウ活用による効率化 長期契約による安定運営 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の収益化が可能 パブリックサービスの品質向上 財政負担軽減
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 財政負担が大きい 専門知識・技術が不足している 効率性に課題 	<ul style="list-style-type: none"> 公共性の確保が課題(営利目的の強まり) 施設の改修・修繕に関する責任負担の解消になりやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 契約内容に応じた業務範囲の制限 長期的な技術継承が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 契約が複雑になりがち 万が一の柔軟性確保が課題 民間企業の経営危機リスク 	<ul style="list-style-type: none"> 公共性の確保が課題 運営事業者のリスク

6. 概算事業費の算出

6-1. 概算事業費の算出

対象施設別に、一定の条件を設定したうえで、概算事業費の算出を行った。

ただし、現時点において想定される概算のイメージであり、今後の物価高騰や市場動向、町としての政策判断等により変動する可能性があることに留意する必要がある。

図表 各公共施設の概算事業費(改修、解体、駐車場整備、耐震)の一覧

施設名称・項目			金武町役場	保健福祉課・ こども支援課	住民生活課	上下水道課 (旧金武町ダム事務所)	金武町立 中央公民館	金武町 教育文化センター	備考
施設概要	築年度		昭和 55 (1980 年) 旧耐震	昭和 41 (1966 年) 旧耐震	昭和 44 (1969 年) 旧耐震	昭和 56 (1981 年) 新耐震	昭和 59 (1984 年) 新耐震	昭和 57 (1982 年) 新耐震	新耐震基準：昭和 56 年 (1981 年) 6 月 1 日より建築基準法施行令改正 耐震診断義務：昭和 56 年 (1981 年) 5 月 31 日以前に着工した建築物 ※用途変更による耐震改修の指導は無し (沖縄県建築確認検査センター確認済)
	敷地面積		2,113 m ²	272 m ²	129 m ²	346 m ²	-	-	
	延床面積 (対象部分)		3,549 m ²	285 m ²	173 m ²	185 m ²	886 m ²	2,200 m ²	
			1,074 坪	86 坪	52 坪	56 坪	262 坪	665 坪	
	部位別面積		3,504 m ² (役場庁舎) 1,060 坪	199 m ² (1 階) 60 坪		92.7 m ² (地下) 28 坪	886 m ² (教育委員会) 262 坪	936 m ² (教育文化センター) 283 坪	
45 m ² (3 階増築部分) 14 坪			86 m ² (2 階) 26 坪				1,221 m ² (教育文化センター) 369 坪		
							43 m ² (機械室) 13 坪		
改修工事	調査	屋上、外壁劣化調査業務費	2,311,936 円	267,080 円	99,497 円	167,283 円			業者見積り
	設計	内装設計費	12,170,400 円						告示 8 号より
		内装解体設計費	6,085,200 円						内装設計費の 1/2 程度と想定
	撤去工	内装撤去費	105,853,069 円						県内事例より単価設定 (92,500 円/坪) (R4.12 時点)
	改修工	屋上防水、外壁改修工事	69,500,000 円	12,000,000 円	6,400,000 円	6,500,000 円			業者見積り
		電気設備修繕費	1,650,000 円						業者見積り
		内装工事費	590,075,200 円						県内博物館事例より単価設定 (515,800 円/坪)
申請手続	建築確認申請 (手数料、耐震)	437,000 円						沖縄県ホームページより	
改修工事費 計			788,082,805 円	12,267,080 円	6,499,497 円	6,667,283 円			
建築解体 工事	設計	建築解体設計費	22,698,000 円	1,710,000 円	1,038,000 円	990,000 円			告示 8 号を参考に単価設定 (6,000 円/m ²)
	調査	アスベスト含有調査	1,365,000 円	570,000 円	570,000 円	570,000 円			別途見積り
	撤去工	建築撤去工事費	223,197,000 円	16,815,000 円	10,207,000 円	9,735,000 円			事例より単価設定 (59,000 円/m ²) アスベスト撤去費を含む
建築解体工事費 計			247,260,000 円	19,095,000 円	11,815,000 円	11,295,000 円			
駐車場 整備工事	整備工	舗装工事費		2,990,790 円	1,418,120 円	3,806,000 円			土木工事標準単価より単価設定 (11,000 円/m ²) 工事内訳は撤去工・舗装工とし、処分費を含む
	駐車場整備費 計				2,990,790 円	1,418,120 円	3,806,000 円		
耐震工事	耐震工	耐震工事費	100,000,000 円	-	-	-	-	-	金武町役場 ：2013 年の耐震補強案を基に算定した工事費に、労務単価・ 資材単価上昇を考慮し算定した概算費となる。耐震基準の改定 (2017 年) に伴い、補強量・補強位置・工法の再調整が想定されるため、あくまで 参考額とする。
	耐震工事費 計			100,000,000 円					
概算事業費の算出結果			1,135,342,805 円 移民・民俗資料館への改修	12,267,080 円 事務所として改修するケース	6,499,497 円 事務所として改修するケース	6,667,283 円 事務所として改修するケース	-	-	
				19,095,000 円 建物解体するケース	11,815,000 円 建物解体するケース	11,295,000 円 建物解体するケース			
				22,085,790 円 建物解体⇒駐車場のケース	13,233,120 円 建物解体⇒駐車場のケース	15,101,000 円 建物解体⇒駐車場のケース			
【特記事項】			<ul style="list-style-type: none"> ・「屋上、外壁劣化調査業務」「アスベスト含有調査」は別途、諸経費・法定福利費等が必要。 ・「保健福祉課・こども支援課」「住民生活課」「上下水道課 (旧金武町ダム事務所)」は、所有権を町が保持したまま活用する場合、耐震改修が必要になるため、耐震改修に係る設計、工事費等が別途必要。 ・その他、事業費に必要な他の項目は別途算出が必要。 ・原則、用途変更により既存用途以上に荷重が増える場合は申請できない。(用途変更できない) 						