

旧中央公民館の利活用に向けた「サウンディング型市場調査」結果の公表

宮古島市では、遊休施設となっている旧中央公民館の土地・建物について、地域貢献や市財政に貢献できる利活用事業などを目指し、市場性の有無や利活用のアイデア、様々な可能性の調査を行う「サウンディング型市場調査」を実施しました。

民間事業者との対話を行い、様々な活用アイデアの提案がありましたので、その結果の概要について公表します。

1. サウンディングの経過

令和7年1月24日	実施要領の公表
令和7年2月20日	現地見学会の開催（参加：6者）
令和7年4月10日～14日	サウンディングの実施（参加：4者）

2. 利活用アイデアの概要

①活用アイデア	・社員寮及びエッセンシャルワーカー向けマンスリーマンションの整備。 ・多様なライフスタイルに適應したバリエーション豊富な住宅の整備。 ・環境調和型の多機能型文化施設（音楽ホール、カフェ等の複合施設）の整備。 ・地域住民向け賃貸住宅機能を備えた宿泊施設等の整備。
②地域住民ニーズや地域課題への対応地域貢献	・敷地を活用した住宅整備により、宮古島市の住居不足問題の改善に寄与。 ・需要が多い島外からの労働者の住まいを社員寮等で充足させることで、空室を生み出し、住居不足問題の改善に寄与。 ・多機能型文化施設を拠点とした、環境保全、文化振興、交流創出による地域活性化。
③市の財政への貢献	・土地の賃借料により財政へ貢献。 ・市の財政への貢献の考えより、地域課題解決を優先すべきと考える。 ・用地売却により、その費用を他公共施設の修繕費用として活用ができる。
④所有形態（事業方式）	・土地賃貸借による民間自主運営。 ・土地売買後での民間自主運営。 ・旧公民館建物はBTO方式、新設箇所は土地賃貸借

	による民間自主運営。
⑤既存建物について	・既存の建物は、老朽化が著しいこと、構造が複雑なことから、解体した後の用地利用が望ましい。 ・既存建物を一部改修しての使用も出来なくはないが、行政（国、県、市）からの費用支援がなければ困難である。
⑥活用アイデア実現への課題や市への要望	・ファミリー層へ高水準とならない賃料での住宅提供を可能とするには、国、県、市からの費用支援が必要である。 ・イニシャル・ランニングコストの一部を市で負担する、もしくは国庫補助等の活用を検討してほしい。 ・市の住宅施策との中長期的な連関。 ・建物の固定資産税の免除をしてほしい。 ・市でボーリング調査や高低測量等の事前調査を行ったうえで、利活用公募を実施してほしい。 ・都市計画区域 用途地域の変更を行ってほしい。 第一種中高層住宅専用地域 → 商業地域等。

3. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングによって、民間事業者より既存建物の利活用や既存建物解体後の跡地利用を含めたアイデアの提案をいただきました。

それぞれの事業方式、利活用事業等がもたらす地域貢献などの利活用アイデアの把握がでた一方で、利活用アイデアの実現に向けた課題や市に対する要望もあったことから、今後これらを踏まえて、利活用等について検討していきます。