

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」実施要領

1. 調査の名称

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

※サウンディング型市場調査とは、市有地等の有効活用に向けた検討にあたって、その活用方法について民間事業者から広く意見・提案を求め、対話を通じて市場性を検討する調査のことです。

2. 調査の概要

(1) 調査の背景

宮古島市街地に位置する旧中央公民館（以下「公民館」という。）は、昭和 60 年 6 月に竣工され、令和元年 8 月に図書館を併設した未来創造センターの完成に伴い業務移転となり、閉館しました。閉館後、社会福祉法人の事務所として一時利用されていたものの、現在は、閉鎖され遊休施設となっています。

宮古島市（以下「市」という。）では、公共施設等総合管理計画を策定し、公共建築物マネジメントの基本原則に基づき、公共施設の統合や整理等を行い、遊休施設や遊休土地の活用を進めているところですが、建物及び施設設備の老朽化に伴い、今後、利活用していくには大規模改修等が必要となることから、広く民間事業者の皆様から新たな利活用に向けた意見・提案を伺い、幅広く検討することに至りました。

(2) 調査の目的

公民館の土地・建物等について、地域貢献や市の財政に貢献できる利活用事業などを目指し、検討をしています。しかし、市場性の有無や公募事業の成立の可否についての判断が難しいことから、様々な可能性の調査・把握をすることが必要であると考えています。

そこで、民間事業者より土地・建物の活用の意見・提案を募り、対話を通じて利活用の可能性を調査する「サウンディング型市場調査」を実施します。

(3) 利活用方針

公民館の利活用については、下記の方針とします。

- ① 土地・建物（建物の解体を含む。） 全体の様々な利活用方法を検討します。

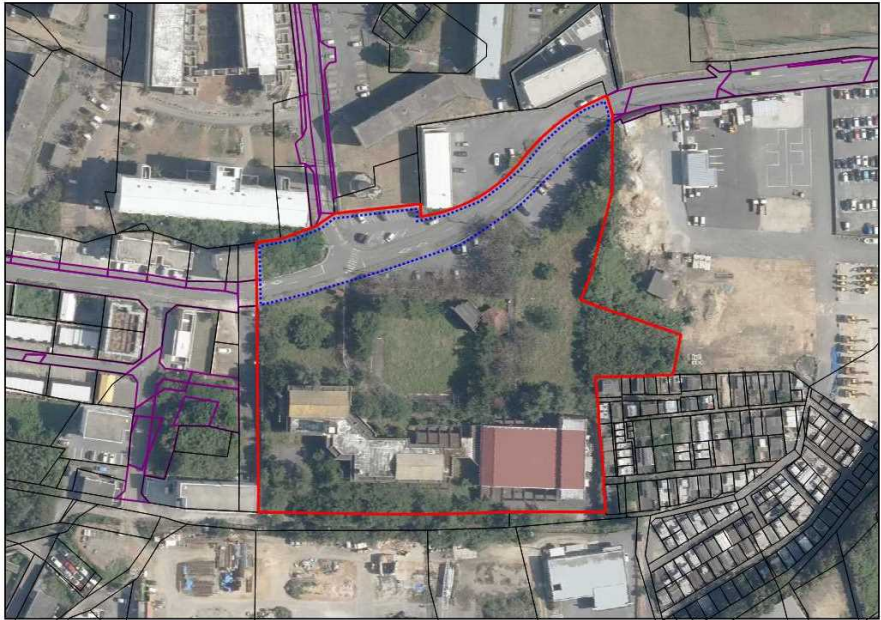
※一部のみの活用は不可。

- ② 利活用による地域貢献と市の財政への貢献が図られる利活用方法を検討します。
- ③ 宮古島市都市計画における用途種別（第一種中高層住居専用地域）の建築物の用途制限を遵守した利活用方法を検討します。
- ④ 既存建物や関連設備等（電気、空調、給排水、EV など）の改修・修繕・維持管理費用、建物内の資機材等の撤去費用（再利用可）及び敷地内の維持管理費用は、全て民間事業者の負担とした利活用方法とします。

※市防災無線設備は、継続使用していきます。

- ⑤ 既存の建物等を解体しての利活用の場合は、建物等の解体は、市が行います。ただし、土地の造成等は、民間事業者の負担とした利活用方法とします。

3. 対象となる土地・建物の情報

所在地	宮古島市平良字下里 3 1 5 番地 1
敷地面積	約 15,724 ㎡ 約 13,300 ㎡（北側道路（青破線部）を省いた地図上での計測値）
建物	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地上 3 階建 2,510 ㎡ 昭和 60 年建築
その他施設	屋外ステージ（52 ㎡）屋外トイレ（42 ㎡）浄化槽建屋（10 ㎡）
都市計画区域	都市計画区域内（区域区分非設定）
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率・建ぺい率	容積率：200％ 建ぺい率 60％
その他地域・区域	防火地域指定なし
敷地配置図	
駐車場	北側＝約 60 台、南側＝約 8 台
交通アクセス	宮古空港より西へ約 6 km（車で約 15 分）
その他	敷地北側道路に公共下水道本管敷設計画あり（令和 8 年度予定）

4. 調査の進め方

- (1) サウンディング型市場調査についての公表
基本的な土地・建物の情報やサウンディングの流れを提示
- (2) サウンディングの実施
利活用意見・提案のある民間事業者との対話

(3) サウンディングの実施結果概要の公表

調査の実施結果概要を公表

(4) 利活用案の検討

調査で把握した利活用の可能性等を踏まえた事業内容の検討

5. サウンディングでの対話内容

公民館の土地・建物 (既存建物を解体した提案も可) の有効活用について、周辺の環境との調和に配慮し、2(3)利活用方針を踏まえた様々なアイデアを求めています。

(1) 活用アイデアには、下記の可能性も含めて提案をお願いします。

- ① 地域住民ニーズや地域課題への対応
- ② 市の財政への貢献

なお、所有形態等は、あらかじめ定めていませんので、自由に提案して下さい。

(2) 対話時において、市から下記の事項を伺います。

- ① 活用アイデアの概要（活用案、既存建物の活用の有無、地域貢献等）
- ② 所有形態等（自己所有、賃貸借、その他）
- ③ 活用アイデア実現への課題や市への要望

(3) 対話実施後、活用アイデアの検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会やメール照会を含む。）を行うことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

(4) 対話の際は、公民館の利活用に向けた意見等を記載した提案書（任意の様式）を作成し、市への提示分として5部を当日持参して下さい。

6. スケジュール

内 容	期 日
① サウンディングの実施の公表（市ホームページ掲載）	令和7年1月24日（金）
② 現地見学会の開催	令和7年2月20日（木）
③ サウンディングの参加受付（エントリーシート提出）	令和7年2月25日（火） ） 令和7年3月21日（金）
④ サウンディングの実施日時等の連絡	～令和7年3月28日（金）までに
⑤ サウンディングの実施（民間事業者との対話）	令和7年4月9日（水） ） 令和7年4月15日（火）
⑥ サウンディングの実施結果概要の公表	令和7年4月下旬

7. サウンディングの実施

(1) 参加対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、土地・建物の活用の実施主体となりうる法人又は法人グループとします。ただし、下記のいずれかに該当する者は、除きます。

(※個人での参加はできません。)

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 宮古島市工事請負契約に係る指名停止等の措置及び指名停止審査会に関する要領（平成 21 年宮古島市告示第 69 号）に基づく指名停止措置を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更正・再生の手続き中の者
- ④ 宮古島市暴力団排除条例（平成 24 年宮古島市条例第 1 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団及び同条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員等」という。）の者。また、暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

(2) サウンディングの実施の公表

市ホームページにて実施要領を公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

(3) 現地見学会の開催

対象となる土地・建物の現況を確認していただくため、現地見学会を実施します。

(※建物内、雨漏りが酷い箇所もありますので実際にご確認下さい。)

◆現地見学会

日時：令和 7 年 2 月 20 日（木） 13:30～

会場：旧中央公民館

◆参加申込み (※現地見学会への参加は、事前申込制となります。)

- ・参加希望事業者は、別紙①の参加申込書に必要事項を記入の上、7 (4)連絡先まで E メールにて添付し送付して下さい。件名は、【現地見学会参加申込み】として下さい。
- ・参加申込書の受領後、実施日時等を E メールにて連絡します。

・申込期限：令和 7 年 2 月 17 日（月） 午後 5 時まで

(4) サウンディングの参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

サウンディングに参加希望する事業者は、エントリーシートの提出が必須となります。

◆エントリーシートの提出

- ・参加希望事業者は、別紙②のエントリーシートに必要事項を記入の上、7 (4)連絡先まで E メールにて添付し送付して下さい。件名は、【サウンディング参加申込み】として下さい。
- ・サウンディングの参加人数は、1 法人又は 1 法人グループにつき 3 名以内とします。

・提出期間：令和 7 年 2 月 25 日（火）～ 3 月 21 日（金） 午後 5 時まで

(5) サウンディングの実施日時等の連絡

エントリーシートの受領後、実施日時等をEメールにて連絡します。

(※都合により、希望日に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。)

(6) サウンディングの実施

- ・エントリーされた民間事業者との間で、30分から50分程度の対話を実施いたします。
- ・対話の際は、公民館の利活用に向けた意見等を記載した提案書（任意の様式）を作成し、市への提示分として5部を当日持参して下さい。
- ・サウンディングは、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。
- ・実施場所は、宮古島市役所での対面方式、又はWeb（Zoom）会議方式となります。

(7) サウンディングの実施結果概要の公表

- ・対話の実施結果については、概要を宮古島市ホームページにて公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

7. その他

(1) 参加事業者の取扱い

- ① 今後、公民館の利活用に向けた事業者公募が実施される場合、サウンディングへの参加実績が評価の優位性を持つものではありません。
- ② 参加事業者の名称は、公表しません。

(2) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。ご了承ください。

(3) 留意事項

宮古島市は、この調査で把握した民間事業者による意見・提案を踏まえ、その可能性を調査し、今後の利活用事業の検討に役立てていきます。

(4) 連絡先

各種申込書の提出、質問等は、下記までお願いします。

宮古島市 総務部 財政課（担当：川満、宮国） 〒906-8501 沖縄県宮古島市平良字西里1140番地 TEL 0980-73-3302 Eメール：sz.zaisei@city.miyakojima.lg.jp

8. 添付資料

・別紙①現地見学会参加申込書 ・別紙②エントリーシート ・関係図面

別紙①

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
現地見学会 参加申込書

【提出先】 〒906-8501

宮古島市平良字西里 1140 番地

宮古島市 総務部 財政課(担当：川満、宮国)

電 話：0980-73-3302

E-mail：sz.zaisei@city.miyakojima.lg.jp

法 人 名		
所 在 地	〒 ー	
担 当 者	氏 名	
	所属部署	
	電 話	
	E-mail	

参加予定者	氏名		所属 役職	
	氏名		所属 役職	
	氏名		所属 役職	
	氏名		所属 役職	
	氏名		所属 役職	

※申込期限：令和7年2月17日（月） 午後5時まで

別紙②

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 エントリーシート

【提出先】〒906-8501

宮古島市平良字西里 1140 番地

宮古島市 総務部 財政課(担当：川満、宮国)

電 話：0980-73-3302

E-mail：sz.zaisei@city.miyakojima.lg.jp

法 人 名			
所 在 地	〒 ー		
担 当 者	氏 名		
	所属部署		
	電 話		
	E-mail		

対話希望日を第2希望まで記入し、時間帯をチェックして下さい。				
第1希望	月 日 ()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
第2希望	月 日 ()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
対話方式	☐ 対面 ☐ Web (Zoom)			

※対話の実施期間は、4月9日～15日とします。

参加予定者	氏名		所属 役職	
	氏名		所属 役職	
	氏名		所属 役職	

※エントリーシート受領後、実施日時等をEメールに連絡します。

(都合により、希望日に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。)

※申込期間：令和7年2月25日(火)～3月21日(金) 午後5時まで