沖縄県立八重山病院
職員宿舎整備及び余剰地活用事業

～ 離島医療の持続的提供と、余剰地活用による地域貢献を目指して ～

沖縄県病院事業局　経営課

目次

01. 本サウンディングの目的

02. 事業の背景・現状の課題

03. 事業対象地の概要・インフラ

04. 本事業の基本方針（スキーム）

05. 職員宿舎部分の整備方針

06. 収益施設（余剰地）の整備方針

07. 離島特有の事業環境の認識

08. 個別サウンディング実施概要

09. 民間事業者へのヒアリング項目

本事業の全体像とサウンディング実施の趣旨

01. 事業の全体像

【対象地】

・旧八重山病院敷地（約2.4ha）

【事業概要】

・PPP/PFI手法を活用し、県立病院職員向けの民間アパート等と同品質な宿舎（約120戸）の整備・維持管理を実施

・併せて、広大な余剰地（約1.2ha）を活用した民間収益施設を誘致し、地域利便性の向上と事業局の財政負担軽減を図る

02. 対話（サウンディング）の目的

【市場性の把握】

・石垣島における建築・不動産市場の現状と、民間収益施設の需要性の検証

【最適な事業公募条件の整理】

・事業方式（DBO/PFI/リース等）の選択

・官民のリスク分担、適切な工期・維持管理期間の設定

・民間が参入しやすいインセンティブの明確化

03. 本局の基本スタンス

【民間ノウハウの最大限の活用】

・行政主導で過度な仕様や設計を固定せず、民間の創意工夫を幅広く受け入れる

【共創型の対話姿勢】

・事業者にとっての参入の障害となる事項を事前に抽出し、公募要項へ柔軟に反映させる方針

※個別に提案いただいたノウハウは厳重に保護されます。

離島医療の持続的提供に向けた住環境整備の必要性

01. 離島医療の「最後の砦」

【完結型医療の重要性】

・沖縄本島から約400km離れており、急変時の移送には限界があるため、医療圏内での医療完結が必須

【広域を支える中核拠点】

・医師・看護師・コメディカル・事務職のチーム医療に加え、竹富町・与那国町などの附属離島診療所への医師派遣の中核を担う

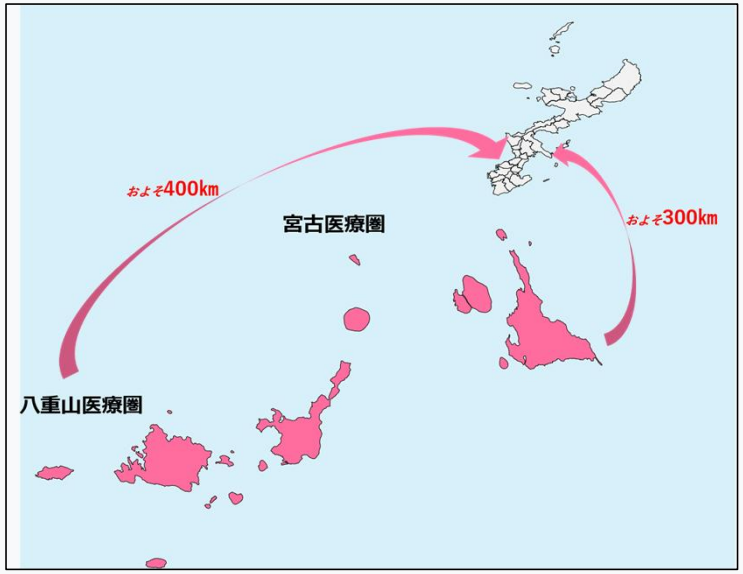
02. 現行制度の限界とPPP/PFI

【現行国庫補助の制約】

・補助率は25%程度にとどまり、技術職
・事務職宿舎は対象外。多額の病院負担が生じる

【民間活力導入の必然性】

・人口規模からみて自己資金による単独整備は採算性が極めて厳しい
・民間活力（PPP/PFI）と余剰地活用による抜本的な財政負担軽減が不可欠



離島医療の持続的提供に向けた住環境整備の必要性

03.深刻な住宅不足と赴任者の負担

【島外赴任者が約6割】

・観光需要・移住の増加により民間賃貸相場が高騰

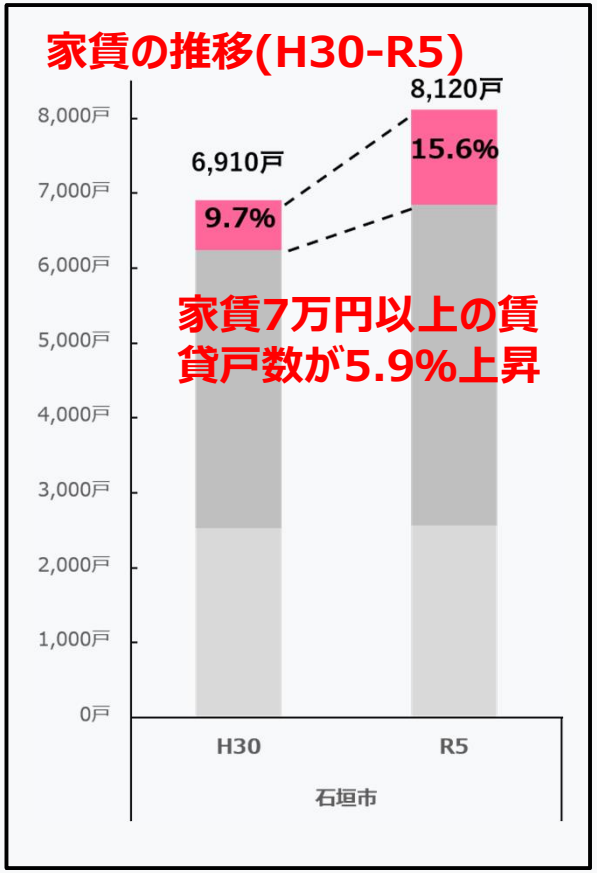
・赴任職員のニーズ（家賃・間取り）に合致した物件が極めて枯渇しており、安定的な医療提供に支障をきたす恐れがある

【病院職員アンケートの切実な声】

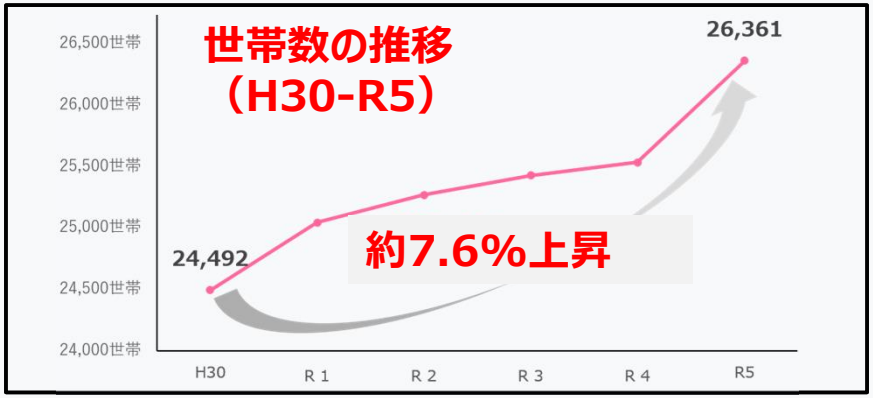
・『ホテル滞在しながら家探しを強いられた』

・『引越しのたびに初期費用がかさみ、引越し貧乏になっている』

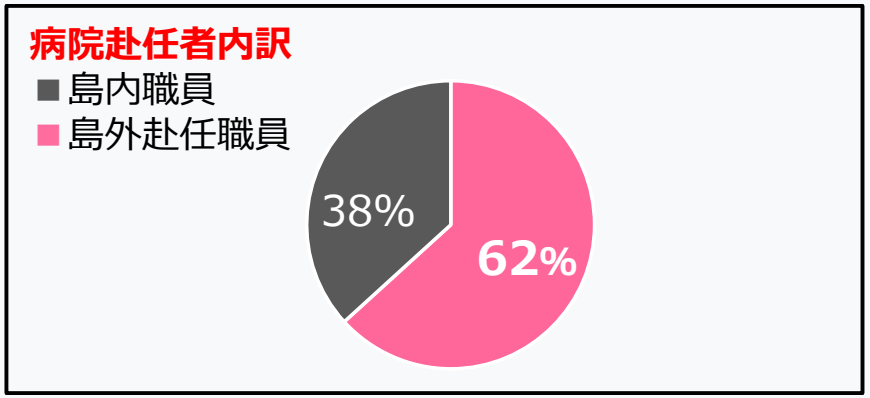
・『住居確保の難しさが転勤敬遠の原因に』



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（平成30年・令和5年）



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（平成30年・令和5年）



出典：当事業局　島外赴任者数の実績を基に作成104

事業対象地（旧八重山病院敷地）の諸条件・現況

敷地概要・インフラ現況

【基本情報】

・所在地：沖縄県石垣市字大川732-1 他
（旧八重山病院跡地）

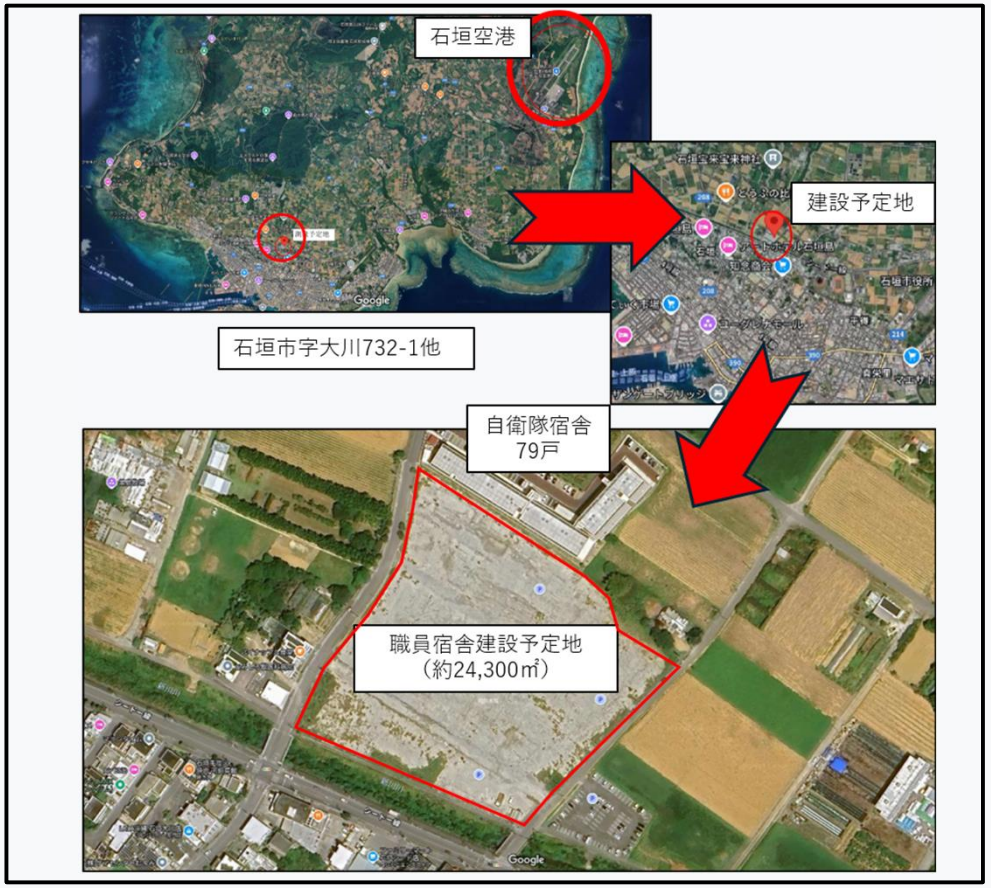
・敷地面積：全体 24,319 ㎡
（所有者：沖縄県立八重山病院）

・現八重山病院・石垣市役所まで約2.7km（車で約5～7分）

【インフラ引込・接道現況（想定）】

・道路：敷地西側市道縦７号線（幅員12.0m）
敷地東側市道大川長間線（最大幅5.8m）

・上下水道等の引込状況：上水は市道縦7号線にあり。
下水道については、浄化槽設置が必要。



位置案内図

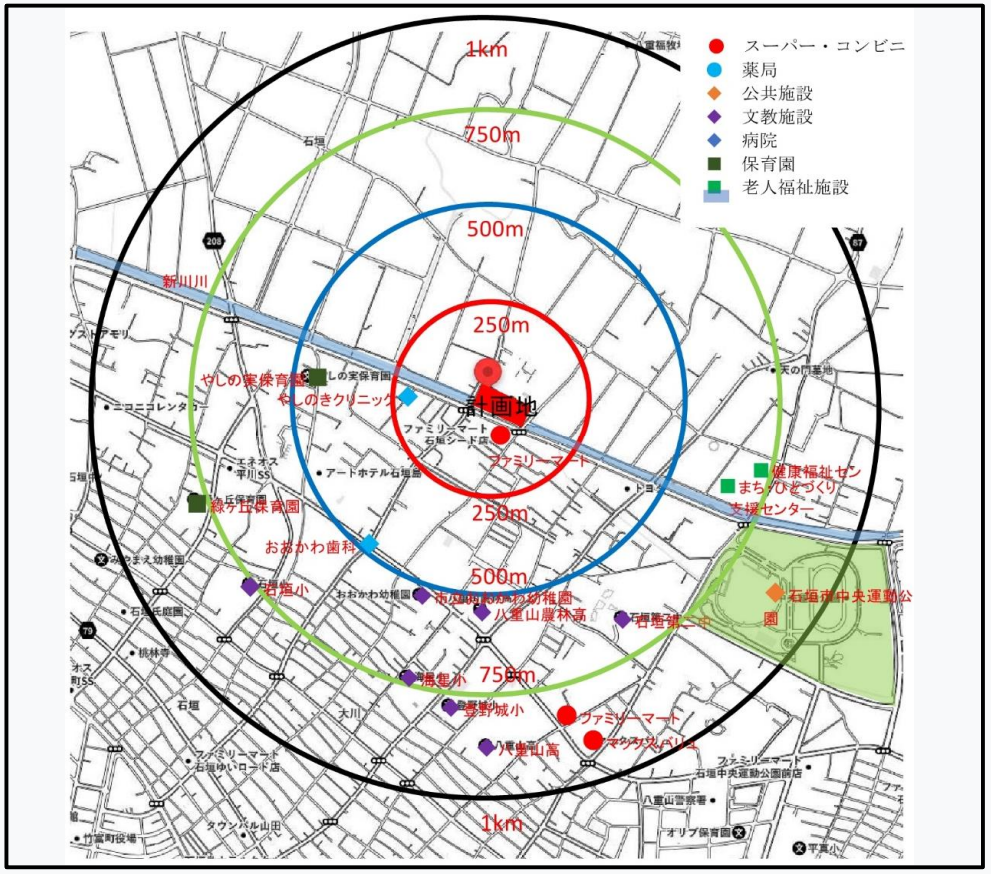
事業対象地（旧八重山病院敷地）の諸条件･現況

【都市計画･法的規制条件】

･用途地域：無指定（白地地域）
･建ぺい率：60% ／ 容積率：200%
･日影規制：制限なし
･道路斜線：1.5（勾配）
･隣地斜線：31m（高さ）＋2.5（勾配）
･防火地域：指定なし
･地区計画：指定なし
･景観区域：石垣市風景計画（農村風景域）
･航空法　：制限表面区域外
･住宅防音地域：なし
･農業振興地域：地域内／農業用区域指定なし
･宅地造成等工事規制区域：指定あり

【周辺環境】

･750m圏内には、コンビニ、保育園、小学校、中学校、歯科医院や福祉施設がある。

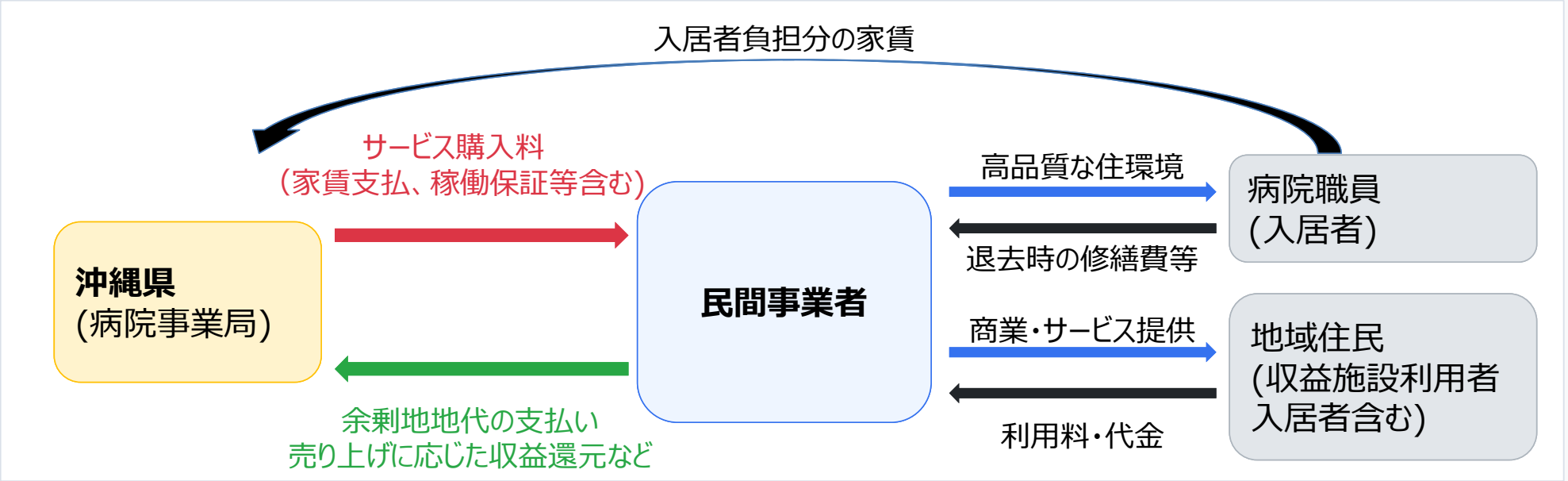


周辺施設図

事業スキーム案と官民リスク分担の考え方

想定する事業方式とリスク分担

【幅広い方式を視野に対話】BTO、BOT、リース方式等を想定（維持管理30年想定）。
【事業のパッケージング】「宿舎整備」と「余剰地活用」を同一事業者に一体発注し、余剰地の地代または、収益を宿舎事業費に充当する「一体公募」を期待（分離公募についても対話で検証）。
【空室リスクの分担】宿舎部分は、病院の人事に連動するため、「サービス購入型」を想定。（需要・空室リスクは原則として当局が負担／稼働率90%を想定）



職員宿舎部分の整備方針・要求水準の考え方

整備規模・付帯サービス・維持管理の柔軟化

【想定規模・戸数】

・総戸数：約120戸（1LDK: 20%、2LDK: 60%、3LDK: 20%を仮設定）。

・中層（3～5階建て程度）。

【間取り・仕様の自由提案】

・旧来の公営住宅仕様（和室・押入等）に限定せず、現代の生活様式に適した「全室洋室仕様」や「フレキシブル間取り」の積極的提案を歓迎。

【赴任負担を軽減する付帯サービス】

・家具・家電（エアコン・冷蔵庫等）の備え付け、またはリースオプション。

・無料高速Wi-Fi、スマートロックの導入など、赴任初日から生活できる環境。

・全戸1台以上の駐車場確保、不在時用宅配ボックス等の共用機能。

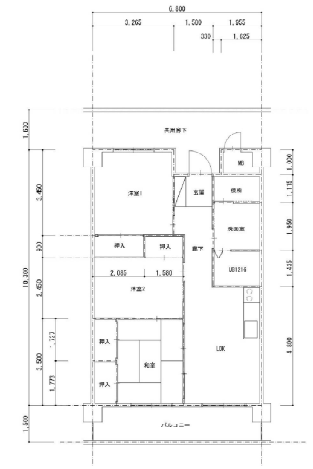
【30年間(想定)の維持管理・長期修繕】

・入退去管理、日常清掃、法定点検。原状回復工事の積算・施工。

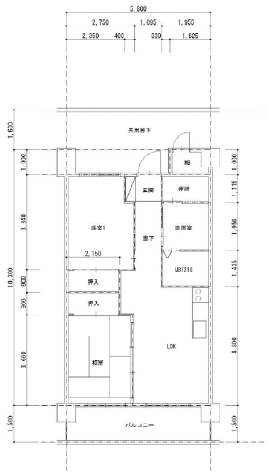
・長期修繕計画の策定、および亜熱帯・海洋性気候に耐えうる高耐久・塩害・防風対策。

参考　住戸プラン（案）

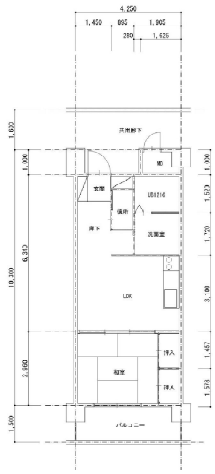
※あくまで参考資料のため、提案による変更は可能です。



3LDK
66.50㎡



2LDK
53.94㎡



1LDK
39.52㎡

余剰地（約1.2ha）の活用条件と期待される導入機能

余剰地の土地利用・権利設定の条件（案）

【対象敷地面積・権利形態】

・約 12,000㎡～13,000㎡ 程度を収益施設用地として想定。

・普通財産貸付など（期間：職員宿舎エリアの維持管理期間に合わせて設定）。

【期待される導入機能・用途の例】

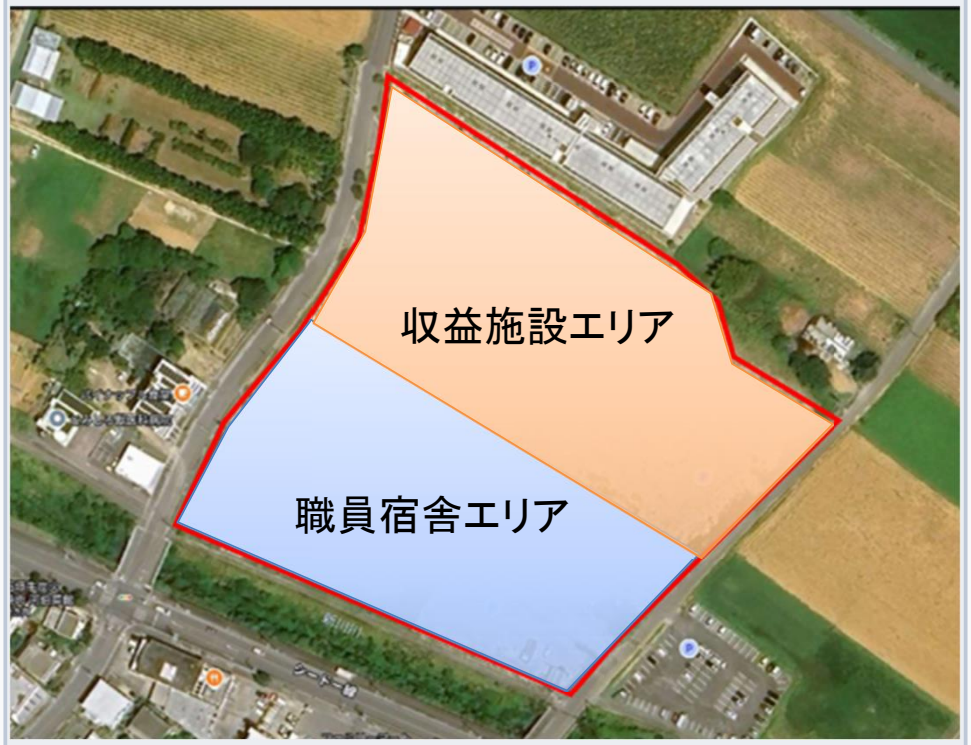
・生活支援・商業：スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニ、カフェ、飲食店

・地域・子育て：全天候型キッズパーク、保育施設、子育て支援スペース

※民間事業者の自由な提案を歓迎します。

※所在市町村である石垣市と当局との意見交換により、都市マスタープラン等との整合の確認を要します。

参考　想定される各エリア（案）



石垣島特有のリスク要因に対する当局の認識と考え方

01. 建設コスト･労務の制約

【現状認識】

・海上輸送費の負担、島内の建設技能者不足に伴う本島・本土からの職人派遣および宿泊所確保のコスト増

【当局の考え・検討課題】

・現在の石垣島における現実的な工事単価の把握

・地元企業と県外・本島大手ゼネコンが連携（JV等）しやすい公募参加資格・インセンティブの付与

02. 天候要因と適正工期

【現状認識】

・台風襲来による工事中断リスク、荒天時の資材船便遅延など、島特有の遅延要因

【当局の考え・検討課題】

・当初想定の2年間（設計・工事）に縛られず、無理のない現実的な工期（2.5年～3年等）への延長の可否について民間事業者の意見を伺いたい

03. インフレ・塩害への備え

【現状認識】

・資材・労務価格の急激なインフレ進行

・30年間(想定)の維持管理における強塩害・台風による外壁・設備の劣化進行

【当局の考え・検討課題】

・民間が一方的に物価変動を被らないよう「物価スライド条項」の導入を検討

・適切な長期修繕費用の分担ルールの策定

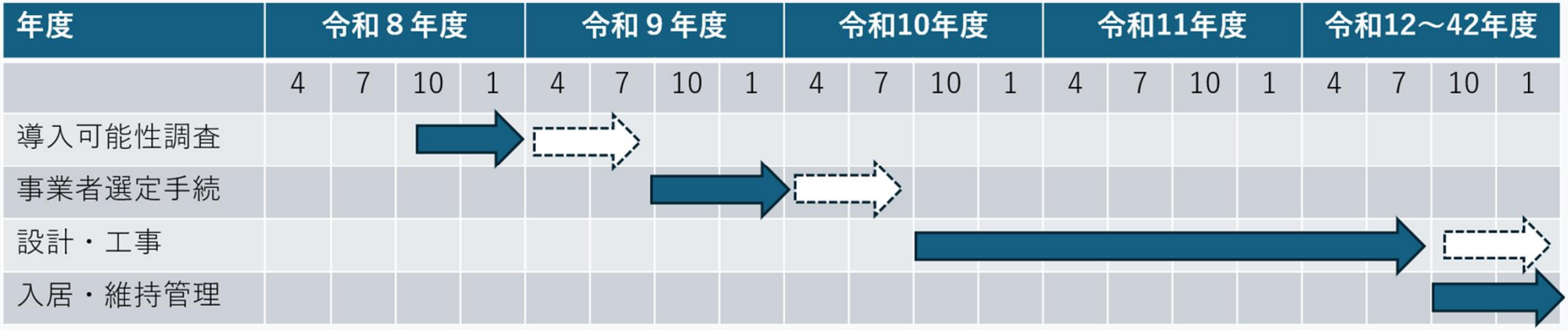
サウンディング調査の実施手続きと知財保護方針

参加手続きと留意事項（知的財産の保護）

【参加対象者】本事業に関心のある法人または法人グループ（デベロッパー、ゼネコン、不動産管理、金融機関等）。単独・JV不問。

【実施方式】原則オンライン（Teams / Zoom等）または対面（沖縄県南部合同庁舎を予定）。1回60分程度。

【ノウハウの厳格な保護】提案いただいた事業アイデア・ノウハウは保護し、公募条件等に無断開示することはありません。結果公表時は企業名・個別提案が特定される情報は非公開とします。



主要な対話事項：事業スキーム・宿舎設計・運営

テーマ1：事業スキーム及び官民リスク分担

【1-1. パッケージングの可否】

・「宿舎整備」と「余剰地利活用」の一体公募に応募可能か。または分離公募を強く希望するか。

【1-2. 事業方式の選定】

・DBO、BTO、BOT、リースのうち、資金調達や会計処理等の観点から最も望ましい手法はどれか。

【1-3. 空室（需要）リスクの分担】

・県が稼働率保証（サービス購入型）とすることを前提とした場合、参入意欲はどの程度高まるか。

※90%保証を想定

【1-4. 契約期間の設定】

・宿舎の維持管理期間（30年間想定）は妥当か。

テーマ2：宿舎の仕様・家賃・付帯サービス

【2-1. 目標家賃と採算性】

・本県の想定家賃（1LDK: 5～6万、2LDK: 6～7万、3LDK: 8～9万）は、現在の建築費・金利環境下で成立可能か。

【2-2. 間取り・仕様の提案】

・入居者の利便性向上や維持管理費（原状回復費等）の圧縮に向けた「全室洋室仕様」等の提案はあるか。

【2-3. 付加価値サービス】

・職員の赴任負担（初期費用・引越し）を解消する家具・家電リースや高速通信環境の導入可能性はどうか。

主要な対話事項：余剰地の市場性・離島リスク・参入条件

テーマ3：余剰地（約1.2ha）の市場性

【3-1. 導入機能・需要見込み】

・本敷地において事業性が見込める用途（商業、飲食、子育て、医療等）の想定はあるか。

【3-2. 土地賃料等・契約期間】

・想定される借地料の水準（坪単価・年額等）や、収益還元等の契約内容や希望する契約期間（例：30年～50年等）はどの程度か。

【3-3. 土地の区画割・分筆】

・宿舎用地との区画割や進入路計画に関する要望はあるか。

テーマ4：離島の建設・運営リスク

【4-1. 建設工期の妥当性】

・台風や海上輸送を踏まえ、設計・施工に必要な現実的な工期はどの程度か。

【4-2. 建設単価・労務調達】

・現在の石垣島における坪単価想定や、施工体制（JV等）構築の課題は何か。

【4-3. 長期インフレ・修繕対策】

・物価スライド条項の設計や塩害対策における当局への要望は何か。

テーマ5：参入意向と行政要望

【5-1. コンソーシアム・参入意向】

・代表企業、または構成員としての参画意向はあるか。地元企業との連携可能性はどうか。

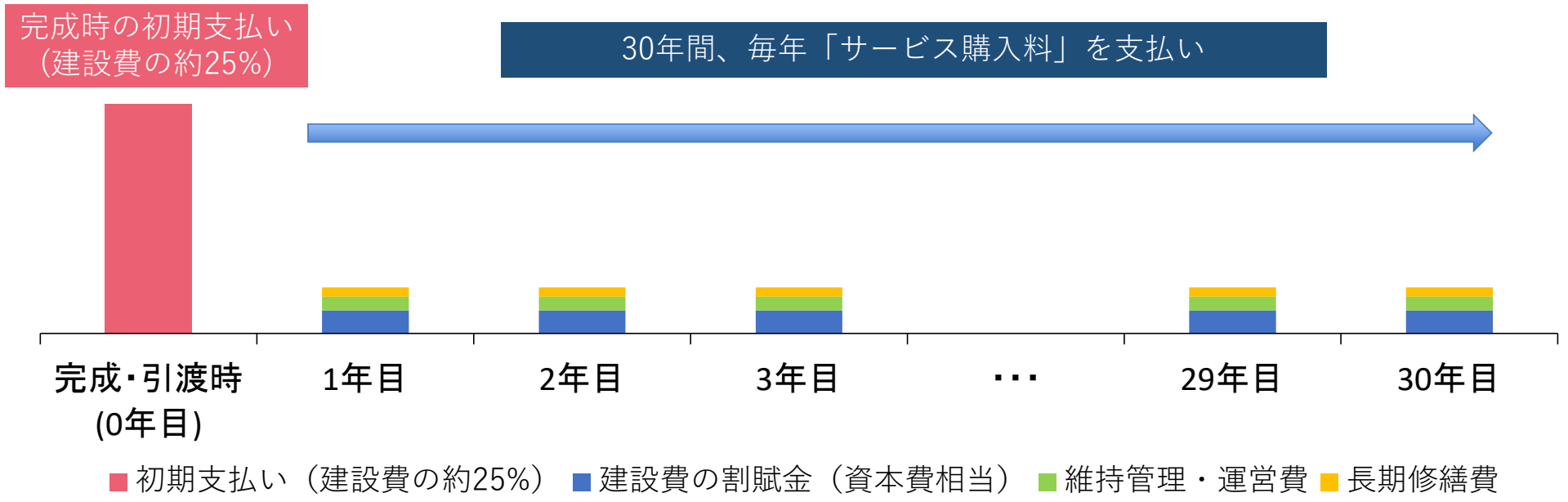
【5-2. 公募参加への障壁・要望】

・参画を阻害する規制（法規制、整備負担等）はあるか。

・当局に対して求める支援措置やインセンティブはあるか。

補足資料①

BTO方式における事業費の支払イメージ（サービス購入型）



・完成・引渡時に、建設費の約25%(仮)を支払い。
・残る約75%(仮)の建設費については、30年間にわたり、年間のサービス購入料の一部（青部分）として支払い。
・サービス購入料には、建設費の割賦金のほか、維持管理・運営費（緑部分）、長期修繕費（黄部分）が含まれる。
・支払いは30年目で終了。
※完成・引渡時の支払割合については、今後調整可能。

補足資料②

ファイナンシャルリースPPPにおける貸付・会計処理パターン

パターンA：職員宿舎部分

行政財産（リース資産）としての運用

病院事業局 → ファイナンシャルリース契約 / リース料の支払 → 民間事業者

「通常の売買取引に準じた会計処理」

・**実質的な分割払い購入**（BTOに類似）として扱い、貸借対照表に「**リース資産**」「**リース債務**」として計上。病院本来の目的である「**行政財産**」として職員に供用。

・**土地の減免:** 公的医療の維持という事業目的に直結するため、宿舎敷地部分の土地使用料は減免規程の適用（またはサービス対価（家賃、維持管理費等）と相殺）

パターンB：余剰地（収益施設）部分

普通財産としての貸付（民間独立採算）

民間事業者 → 普通財産貸付（事業用定期借地等） / 地代（固定 または 歩合収益） → 病院事業局

「財産貸付収益（医業外収益）」の多様化

・**貸付料の仮算定:** [石垣市の想定地価 約3万円/㎡ × 1.2ha] × 期待利回り3% ＝ **約1,080万円/年**（※目安。実際の鑑定評価や収益性により変動）

・**収益の一部還元:** 施設売上に応じた「**歩合賃料（売上連動）**」を設定し、民間収益の一部を病院経営に還元するスキームも可能。

・**減免の可能性:** 収益施設内に「保育施設」など公益性の高い機能を導入する場合、該当面積分の地代**減免**が認められる場合あり。