

---

# 中城村商業施設誘致促進基本構想

令和3年11月

沖縄県中城村

---

---

---

---

## 目 次

1. はじめに .....	1
2. 前提条件の整理 .....	2
2.1 上位関連計画の整理 .....	2
2.1.1 沖縄県の計画.....	2
2.1.2 中城村の計画.....	4
2.2 関連法令の整理.....	5
2.2.1 商業施設の立地に関する法令 .....	5
2.2.2 事業予定地に関する法令 .....	6
2.3 周辺商業施設の状況 .....	8
2.3.1 周辺商業施設の立地状況 .....	8
2.3.2 主な周辺商業施設における村内生産者登録状況.....	9
2.4 周辺のインフラ整備状況 .....	10
2.4.1 上水道.....	10
2.4.2 下水道.....	11
2.4.3 道路 .....	12
2.5 災害リスク .....	13
3. 地域ニーズの把握.....	14
3.1 村内におけるニーズ .....	14
3.1.1 調査概要.....	14
3.1.2 調査結果.....	15
3.2 周辺自治体におけるニーズ .....	30
3.2.1 調査概要.....	30
3.2.2 調査結果.....	31
4. 民間事業者のニーズ（市場性） .....	37
4.1 調査概要.....	37
4.2 調査対象.....	38
4.3 調査結果.....	39
4.3.1 アンケート調査.....	39
4.3.2 ヒアリング調査.....	52

---

---

5. 課題等の整理 .....	54
5.1 地域における現況・課題 .....	54
5.2 地域ニーズにおける意向・課題 .....	55
5.3 市場性における意向・課題 .....	56
6. 誘致施設の方針 .....	57
6.1 導入機能・規模 .....	57
6.1.1 事業予定地周辺の状況 .....	57
6.1.2 上位関連計画 .....	57
6.1.3 地域ニーズ .....	57
6.1.4 民間事業者の意見 .....	58
6.1.5 導入機能・規模のまとめ .....	58
6.2 土地利用計画案 .....	59
6.3 誘致施設のイメージ .....	60
7. 事業スキーム .....	61
7.1 事業予定地の取扱い .....	61
7.2 施設整備・運営 .....	62
7.3 事業スキーム（案）の取りまとめ .....	62
8. 今後の課題とロードマップ .....	63
8.1 事業実現により期待できる効果 .....	63
8.2 今後の課題 .....	63
8.3 今後のロードマップ .....	64

---

---

## 1. はじめに

中城村（以下「本村」という。）は、本村の将来像を「心豊かな暮らし～住みたい村、とよむ中城～」と定め、豊かな自然や文化をはじめとする本村の特性を生かした村づくりを推進してきた。

本村は、2020年の国勢調査において人口増加率及び世帯増加率が県内最上位となっている一方、物品の地元購買率は近隣市町村に比べ著しく低く（沖縄県「平成30年度沖縄県買物動向調査報告書」）、地域住民の生活の利便性に支障を来しているほか、世界遺産である中城城跡等豊富な観光資源を保有しているにも関わらず、観光消費につながる周遊施設が少ないため交流人口が生み出せていない。

このように、本村は人口増加による様々な需要に反し、その受け皿となる商業施設等に乏しく、住民生活や観光、地域振興・産業振興等におけるあらゆる面で課題を抱えている。

これらの課題解決を図るため、新たな地域振興の基盤を形成する土地（以下「地域振興基盤地」という。）を確保し、商業施設等を誘致することによって地域住民の買い物の利便性向上を図るとともに、観光振興のための交流人口を増やし、地域の賑わいを創出することで、人にやさしく、持続可能な社会の構築を図っていく必要がある。

なお、地域振興基盤地は、地域住民だけでなく村外に居住する人々の流入も容易であることから、県内を縦断し、観光・物流の柱である国道329号沿いに確保することが望ましいが、ある程度まとまった土地面積を確保する必要がある。

以上より、国道329号沿いに立地する中城中学校を移転し、その跡地（旧役場庁舎跡地を含む。）に商業施設等を誘致することによって本村の課題解決を図ることを目的に、「中城村商業施設誘致促進基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定するものである。

## 2. 前提条件の整理

### 2.1 上位関連計画の整理

沖縄県及び本村が定める計画において、公共施設・用地の活用方針、中城中学校・旧役場敷地周辺の土地利用に関する位置づけ、また、商業施設の誘致・整備に係る内容を以下のとおり整理した。

表 2-1 整理した計画一覧

区分	計画名称		策定/改訂年月
県	1	第5次沖縄県国土利用計画	平成30年2月
	2	沖縄県土地利用基本計画書	令和元年6月
	3	那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」	平成29年6月
	4	沖縄県公共施設等総合管理計画	平成28年12月
村	5	中城村第四次総合計画 後期基本計画	平成29年3月
	6	第四次中城村国土利用計画	平成24年4月
	7	中城村都市計画マスタープラン	平成31年3月
	8	中城村 公共施設等総合管理計画	令和2年10月
	9	中城村役場庁舎個別施設計画	平成30年1月

#### 2.1.1 沖縄県の計画

##### (1) 公共施設・用地の活用方針

表 2-2 県計画の施策・方針・事業等一覧

計画	施策・方針・事業等
沖縄県公共施設等総合管理計画	<b>公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●過去の公共事業の残地や代替地等で利用の見込みのない資産及び再配置等で生み出された土地については、新たな利活用を検討</li><li>●売却促進につながる効果的な方策を検討し、売却による歳入確保を積極的に推進</li></ul>

##### (2) 中城中学校・旧役場敷地周辺の土地利用に関する位置づけ

表 2-3 県計画の施策・方針・事業等一覧

計画	施策・方針・事業等
那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」	<b>拠点の位置づけ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●副都市拠点・行政拠点に位置づけられている</li></ul>

### (3) 商業施設の誘致・整備方針

表 2-4 県計画の施策・方針・事業等一覧

計画	施策・方針・事業等
第5次沖縄県国土利用計画	<b>中部地域の目標</b> ●教育、医療・福祉、商業施設などについて、中心市街地等への再配置や充実等を促進し、居住環境の整備・充実を推進 <b>拠点都市機能の充実</b> ●都市の集約化に向け、市町村の枠を超えた広域的な取組を進めるとともに、地域の状況に応じ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の都市中心部や生活拠点等への誘導等を実施
沖縄県土地利用基本計画書	<b>中部地域の土地利用の基本方向</b> ●教育、医療、福祉、商業、文化などの施設について、地域の実情も踏まえ、中心市街地等への再配置や充実等を促進し、居住環境の整備・充実を推進
那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」	<b>主要用途の配置の方針</b> ●中心業務地及び中心商業地の周辺部並びに住宅地の中心部においても、近隣の日常購買需要をまかなう地域に密着した商業地を配置

## 2.1.2 中城村の計画

### (1) 公共施設・用地の活用方針

表 2-5 村計画の施策・方針・事業等一覧

計画	施策・方針・事業等
中城村公共施設等総合管理計画	<p><b>公共施設等の総合的・計画的な管理に関する基本的な考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●適切な公共施設サービスを提供し続けていくため、施設の長寿命化並びに施設機能の統廃合や集約化、PPP/PFIなどの民間活力の活用、近隣市町村との公共施設の相互利用等についても検討したうえで、住民ニーズに対応した効率的、効果的な管理の実現を目指す</li> </ul>

### (2) 中城中学校・旧役場敷地周辺の土地利用に関する位置づけ

表 2-6 村計画の施策・方針・事業等一覧

計画	施策・方針・事業等
中城村第四次総合計画後期基本計画	<p><b>エリアについて</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公共・公益エリア、国道 329 号沿線エリアに位置している</li> </ul> <p><b>拠点について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●豊かな暮らしサービス拠点に位置している 吉の浦会館や吉の浦公園、護佐丸歴史資料図書館を含む村民のふれあいの場としての立地や公共・公益施設の機能の適正化を含め、村民生活の利便性を高め、村のタウンセンター※としての拠点 ※タウンセンター：新庁舎が整備される吉の浦周辺を、将来的に村の中心として行政機能や商業機能の複合的集積を図っていくという位置づけ</li> </ul>
第四次中城村国土利用計画	<p><b>エリアについて</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●商業機能形成エリアに位置している</li> </ul>
中城村都市計画マスタープラン	<p><b>拠点について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●村の中心部（タウンセンター）形成</li> </ul> <p><b>多様な活動、情報発信できる場の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●既存施設の有効活用を行うため、小中学校の施設の活用などの学校開放化の推進</li> <li>●周辺都市との連携などの可能性や公共施設の再編整備に取り組む</li> </ul> <p><b>防災状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●風水害被害の想定地域、津波災害警戒区域には含まれていない</li> </ul> <p><b>エリアについて</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公共・公益エリアの形成</li> </ul>
中城村役場庁舎個別施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>●旧庁舎の建物については老朽化が著しく、アスベストが含有している可能性が高いため、早急に解体する</li> <li>●旧庁舎の敷地については、他用途での活用について引き続き検討</li> </ul>



### (3) 商業施設の誘致・整備方針

表 2-7 村計画の施策・方針・事業等一覧

計画	施策・方針・事業等
中城村第四次総合計画 後期基本計画	<p><b>土地利用の基本方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 商工業用地等の適正配置・誘導</li> <li>● 村民の生活に対応する商業地や住宅地を配置</li> </ul> <p><b>基本施策③：商工業の振興</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 金融機関や商業関連施設の誘致に向けた取り組みを推進</li> </ul>
第四次中城村国土利用 計画	<p><b>地域類型別の村土地利用の基本方向</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 商工業用地などの適正な配置・誘導によって合理的な土地利用を図る</li> </ul> <p><b>利用区分別の村土地利用の基本方向</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 商工業用地は、自然環境や生活環境等との調和に十分配慮し、既存企業の育成とともに適正な新規企業の誘致を推進</li> </ul> <p><b>エリア別の村土地利用の目標</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 下地区における商業機能の集積を図り、村民の日常的な購買活動に資する利用を検討</li> </ul>
中城村都市計画マスター プラン	<p><b>新規市街地の基本的形成の方向</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設・商業用地等の中心的機能の整備拡充と適正配置</li> <li>● 今後の新しい市街地形成と連動した形で都市サービス機能が集約された中心核の形成</li> <li>● 斜面緑地を境に二分化されたゾーンごとに村民の生活に対応する商業地や住宅地を配置</li> </ul>

## 2.2 関連法令の整理

### 2.2.1 商業施設の立地に関する法令

#### (1) 大規模小売店舗立地法

大規模小売店舗が多数の顧客を集め、大量の商品等の流通の要となる施設であり、また、生活利便施設として生活空間から一定の範囲内に立地するという特性を有することに着目し、その立地が、周辺の地域の生活環境を保持しつつ適正に行われることを確保するための手続を定めるものである。

店舗面積（小売業を行うために供される床面積）が 1,000 m<sup>2</sup>を超える店舗を設置する場合には、大規模小売店舗の新設に関する届出を行う必要がある。

## 2.2.2 事業予定地に関する法令

### (1) 事業予定地における法規制

建築基準法及び都市計画法等による事業予定地に係る各種規制等の概要を以下に示す。

表 2-8 敷地及び主な法規制の概要

項目	内容		備考
敷地概要	所在地	中城村字屋宜 741 番地 1、他	
	敷地面積	19,038 m <sup>2</sup>	
法制度の概要等	区域区分	市街化調整区域	沖縄県開発審査会提案基準第 14 号により、みなし準住居地域に該当
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	200%	
	道路斜線制限	勾配 1.5 (適用距離 20m)	建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号
	隣地斜線制限	31m + 勾配 2.5	建築基準法第 56 条第 1 項第 2 号
	日影規制	なし	建築基準法第 56 条の 2 及び沖縄県建築基準法施行条例
	その他	景観計画区域 (一般基準)	中城村景観計画

### (2) 都市計画法 (開発許可関連)

本事業予定地は、市街化調整区域に位置しており、スプロール防止の趣旨を徹底するため開発行為を伴わない建築物等の新築、改築、用途変更についても制限を課すこととされている。このため、開発許可を受けた土地以外の土地においては、知事の許可を受けなければ、公益上必要な建築物以外の建築物等の新築、改築又は用途変更はできない。

### (3) 都市計画法第 34 条 (開発許可の基準)

市街化調整区域内での開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という性格から、都市計画法第 34 条各号に該当すると認められる場合に限り、都道府県知事が許可するものとされている。

商業施設の誘致にあたっては、都市計画法第 34 条第 10 号もしくは同条第 14 号に規定する開発基準に該当する必要がある。

都市計画法第 34 条 10 号	地区計画又は集落地区計画の区域 (地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。) 内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
都市計画法第 34 条 14 号	前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

#### (4) 沖縄県開発審査会提案基準第 14 号

沖縄県開発審査会提案基準第 14 号では、市街化調整区域に存する土地のうち、市街化区域と市街化調整区域との区分が定められる前からの宅地性を客観的に証することができる土地で、一定の要件に該当する土地における開発行為及び建築行為について、許可基準を満たした場合、都市計画法第 34 条第 14 号又は同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに規定する要件に該当するものとして取り扱うこととされている。

本事業予定地は市街化調整区域に位置しているが、当該地は本村で線引きが行われた昭和 49 年以前から宅地性を有していた土地（既存宅地）であり、また、国道から 25m 以内の範囲内に位置していることから「準住居地域」とみなされる。

表 2-9 沖縄県開発審査会提案基準第 14 号（要件、許可基準）

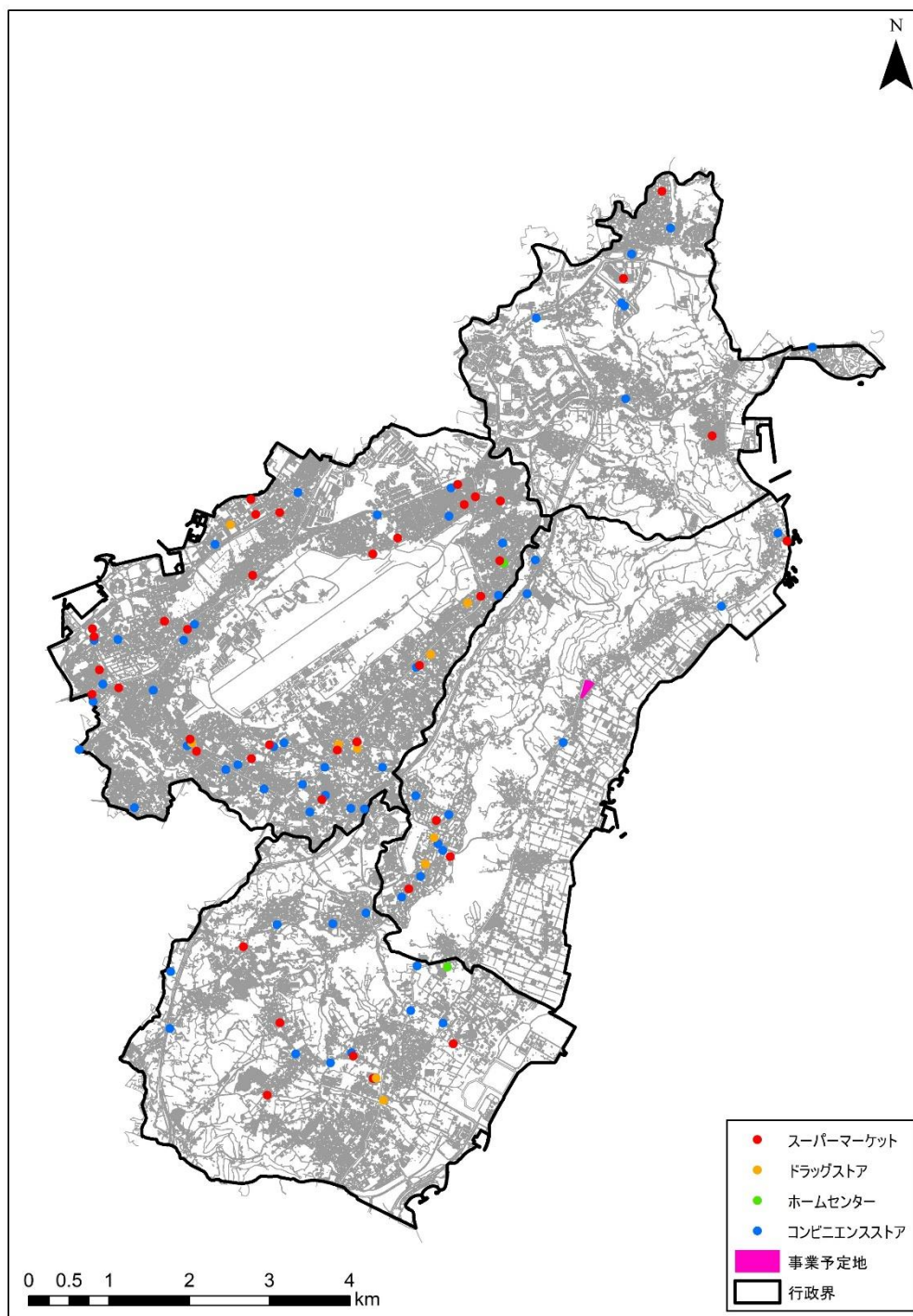
	項目	基準等
要件	(1) 申請地周辺の集落地域性の要件	ア 建築物の敷地の相互間が 50m 以内の間隔で連続し、かつ、その敷地が 50 以上である区域。 イ 半径 100m 又は 3ha 以下の区域においては、建築物の敷地の相互間が 50m 以内の間隔で連続し、かつ、建築物の連たん状況がやむを得ないと認められるときは、その敷地が 40 以上であること。
	(2) 線引前からの宅地性の要件	ア 土地登記簿における地目が宅地であった土地。 イ <u>線引時点で宅地であったことを示す証明書等（行政機関等から交付されたものに限る）又は宅地であったことを確実に証する客観的な資料があると認められた土地。</u>
許可基準	(1) 法第 29 条第 1 項に基づく開発許可に該当するときの許可基準	都市計画法及び同法に基づく開発許可に関する技術的基準が遵守されること。
	(2) 市町村の都市計画等との調整	開発計画が、当該市町村で定めた都市計画の基本構想に適合していること、又は計画内容について市町村の同意が得られていること。
	(3) 予定建築物の用途及び規模	ア 申請地の過半が、市街化区域から 100m 以内の距離にある場合 イ 申請地の過半が、国道又は県道から 25m の範囲内にある場合 （ア）準住居地域とみなし、当該用途地域に適合する用途であること。ただし、周辺の土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して、適正な範囲内の建築物と認められる場合は、この限りではない。 （イ）建築物の高さは 12m 以下とし、かつ、階数が 3 以下であること。ただし、周辺の環境に支障がないと認めた場合は、この限りではない。 ウ ア、イ以外の場合の該当要件
	(4) 申請地の規模	申請地の規模は 3,000 m <sup>2</sup> 未満とする。
	(5) 他法令との関係	他の法令による許認可等が必要なときは、その許認可等が受けられるものであること。

## 2.3 周辺商業施設の状況

### 2.3.1 周辺商業施設の立地状況

商業施設の誘致にあたって、事業予定地周辺の商業施設（スーパーマーケット・ドラッグストア・ホームセンター・コンビニエンスストア）の立地状況を整理する。

以下に商業施設の分布図を示す。



出典：iタウンページ

図 2-1 周辺の商業施設分布

### 2.3.2 主な周辺商業施設における村内生産者登録状況

本村及び周辺自治体に立地する商業施設における村内生産者の登録状況は表 2-10 のとおりである。一部の施設ではあるが、村内生産者の登録の割合が低く、地場産品の卸し場所が少ないことが推察される。

表 2-10 周辺商業施設における村内生産者登録状況

施設名	所 在 市町村	全生産者			全加工品生		
		登録数	うち村内生 産者登録数	割合	産登録数	うち村内加工 品生産登録数	割合
ばるず	中城村	50	6	12.0%	10	0	0.0%
うるマルシェ	うるま市	881	11	1.2%	386	5	1.3%
ちゃんぷるー 市場	沖縄市	1,200	49	4.1%	100	3	3.0%
うんたま市場	西原町	417	65	15.6%	79	6	7.6%
ハッピーモア 市場	宜野湾市	602	55	9.1%	331	14	4.2%

## 2.4 周辺のインフラ整備状況

事業予定地周辺のインフラ整備状況は以下のとおりである。いずれのインフラも敷地周辺に整備されており、敷地内からの接続は可能である。なお、ガスについては、周辺一帯が都市ガス未整備地区であり、LPガスでの対応が想定される。

### 2.4.1 上水道



図 2-2 上水道の整備状況

## 2.4.2 下水道

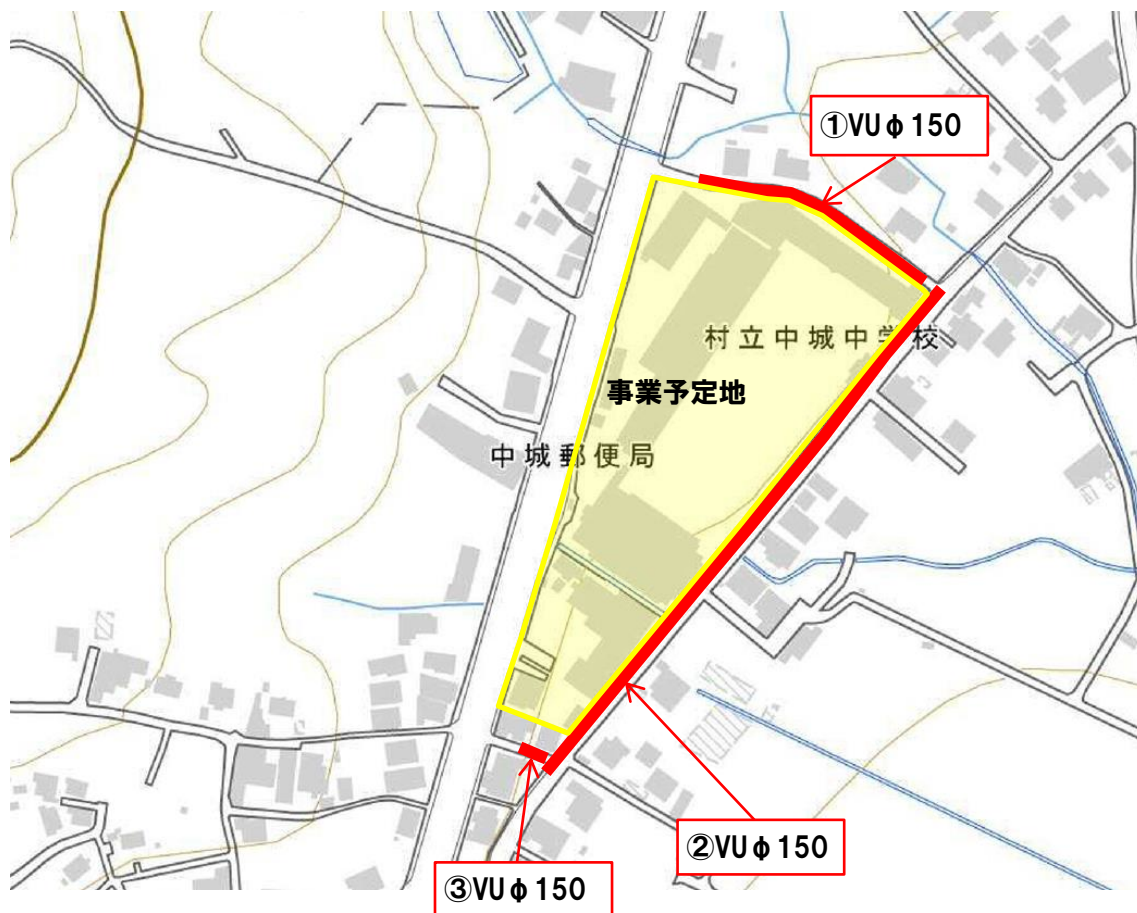


図 2-3 下水道の整備状況

### 2.4.3 道路

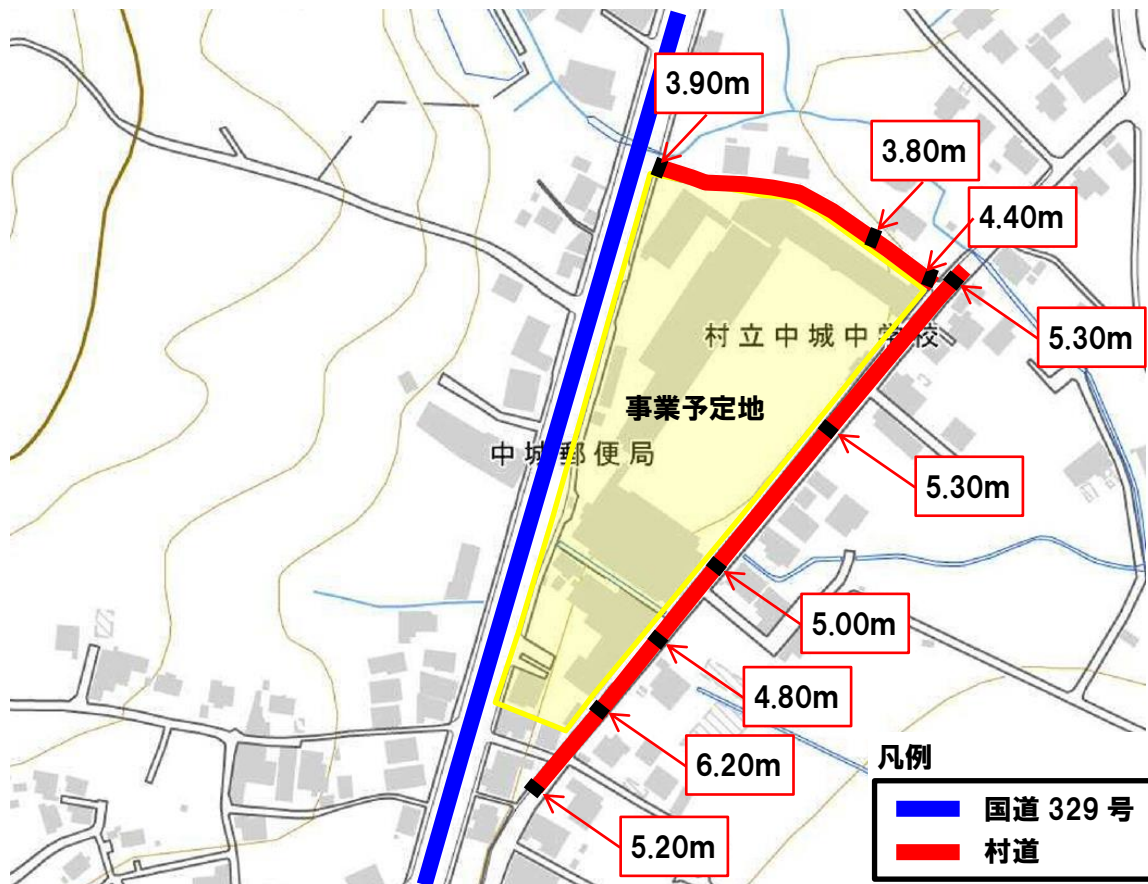


図 2-4 道路の整備状況



## 2.5 災害リスク

本村では、沖縄県が作成・公表した土砂災害警戒区域や津波災害警戒区域等を踏まえ、中城村防災マップを作成している。事業予定地である中城中学校及び旧役場周辺の指定状況は図 2-5 のとおりである。

事業予定地には、災害警戒区域等の指定がなく、災害リスクは比較的低い。

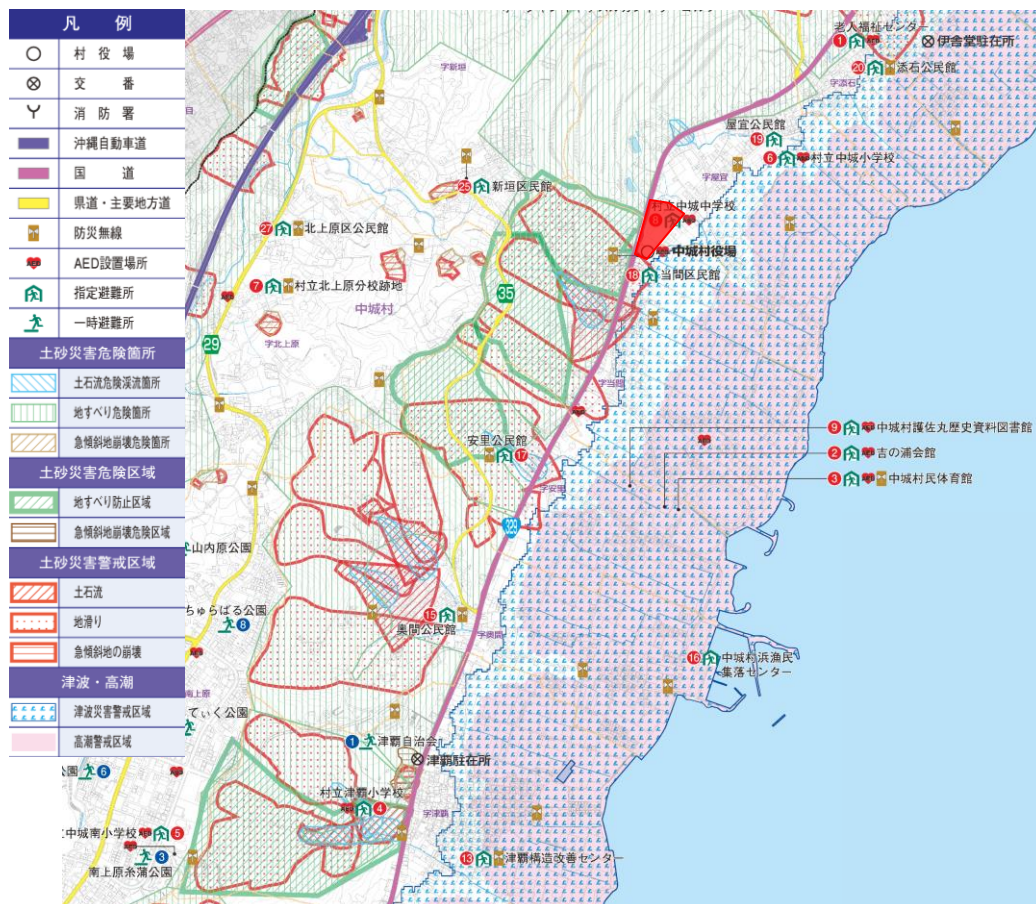


図 2-5 災害警戒区域等の指定状況（中城村防災マップ）

---

### 3. 地域ニーズの把握

#### 3.1 村内におけるニーズ

##### 3.1.1 調査概要

旧役場跡地及び現中城中学校用地への新たな住民サービスの拠点となる商業施設の誘致について、アンケート調査による村民ニーズの把握を行った。

アンケート調査は、本村在住の 18 歳以上 75 歳未満の方を無作為に抽出した 2,000 人を対象に調査票の郵送配布を行うとともに、Web 上での回答も可能とし、557 人から回答を得た。

村民アンケート調査の概要を表 3-1 に示す。

表 3-1 村民アンケート調査の概要

調査期間	令和 3 年 9 月 16 日 (木) ~9 月 30 日 (木)
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・回答者自身について</li><li>・地域に対する満足度等について</li><li>・買い物に関する状況について</li><li>・買い物に関する要望について</li></ul>
調査方法	調査票の配布・回収 (Web 回答も可)
調査対象	中城村在住の 18 歳以上 75 歳未満の方を無作為に抽出した 2,000 人

### 3.1.2 調査結果

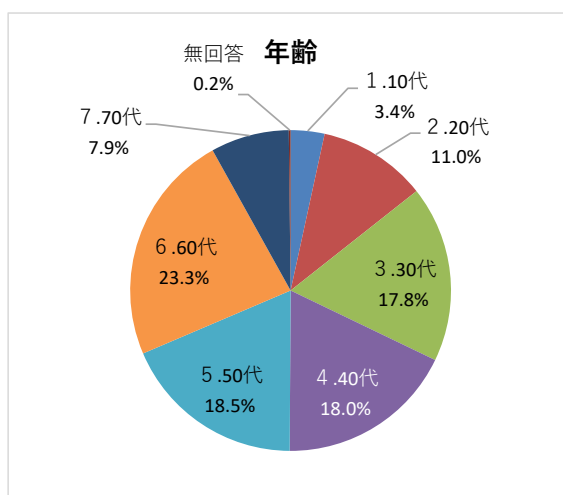
村民アンケート調査の結果を以下に示す。

#### 1) 回答者の属性

##### a) 年代

回答者の年代は、「60代」が23.3%と最も多く、次いで「50代」(18.5%)、「40代」(18.0%)の順となっている。

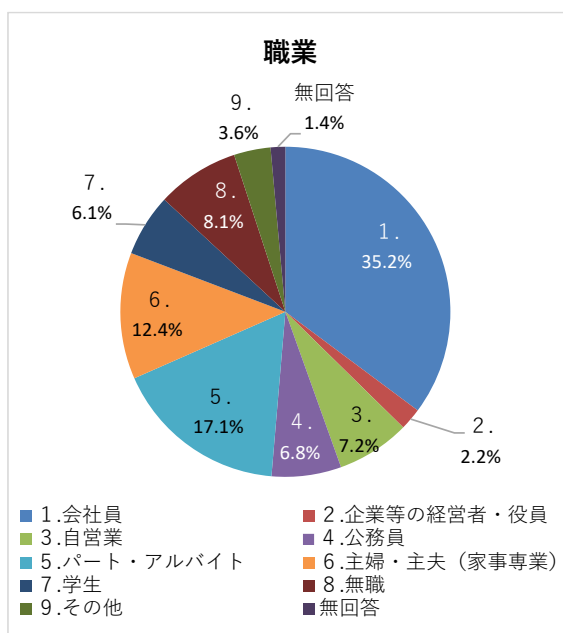
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.10代	19	3.4%
2.20代	61	11.0%
3.30代	99	17.8%
4.40代	100	18.0%
5.50代	103	18.5%
6.60代	130	23.3%
7.70代	44	7.9%
無回答	1	0.2%



##### b) 職業

回答者の職業は、「会社員」が35.2%と最も多く、次いで「パート・アルバイト」が17.1%、「主婦・主夫(家事専業)」が12.4%となっている。

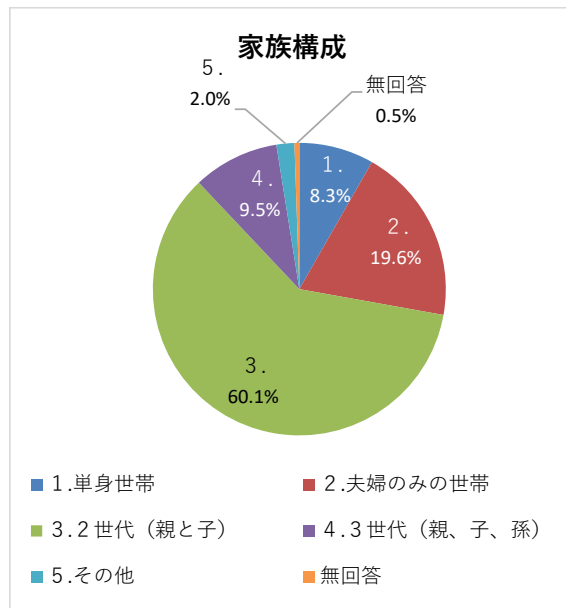
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.会社員	196	35.2%
2.企業等の経営者・役員	12	2.2%
3.自営業	40	7.2%
4.公務員	38	6.8%
5.パート・アルバイト	95	17.1%
6.主婦・主夫(家事専業)	69	12.4%
7.学生	34	6.1%
8.無職	45	8.1%
9.その他	20	3.6%
無回答	8	1.4%



### c) 家族構成

回答者の家族構成は、「2世代（親と子）」が60.1%と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」が19.6%となっている。

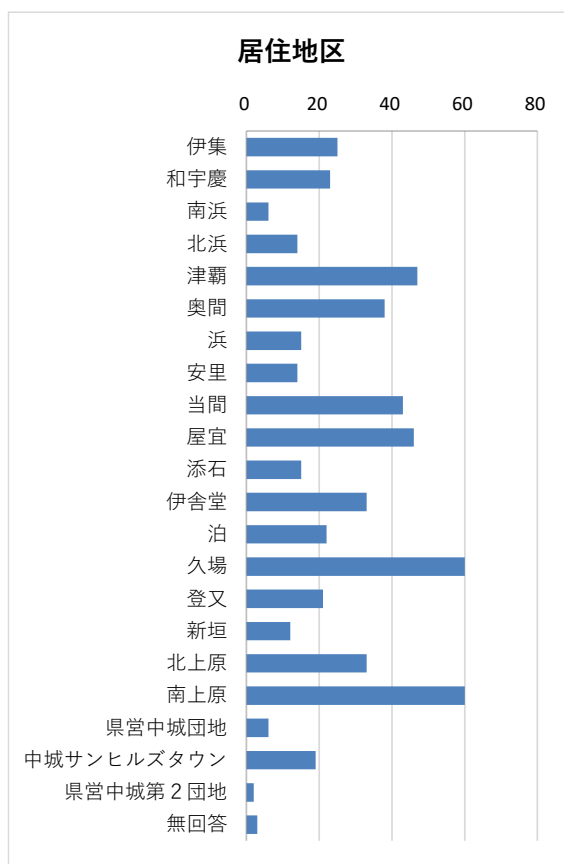
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.単身世帯	46	8.3%
2.夫婦のみの世帯	109	19.6%
3.2世代(親と子)	335	60.1%
4.3世代(親、子、孫)	53	9.5%
5.その他	11	2.0%
無回答	3	0.5%



d) 居住地区

回答者の居住地区としては、「久場」・「南上原」が10%以上となっている。

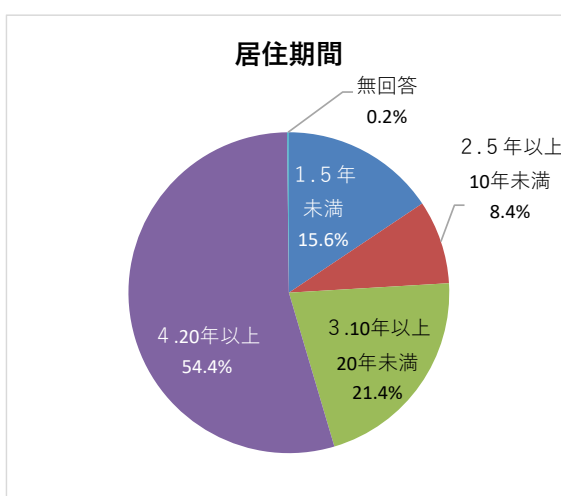
項目	件数	%
<b>合計</b>	<b>557</b>	<b>100.0%</b>
1. 伊集	25	4.5%
2. 和宇慶	23	4.1%
3. 南浜	6	1.1%
4. 北浜	14	2.5%
5. 津覇	47	8.4%
6. 奥間	38	6.8%
7. 浜	15	2.7%
8. 安里	14	2.5%
9. 当間	43	7.7%
10. 屋宜	46	8.3%
11. 添石	15	2.7%
12. 伊舎堂	33	5.9%
13. 泊	22	3.9%
14. 久場	60	10.8%
15. 登又	21	3.8%
16. 新垣	12	2.2%
17. 北上原	33	5.9%
18. 南上原	60	10.8%
19. 県営中城団地	6	1.1%
20. 中城サンヒルズタウン	19	3.4%
21. 県営中城第2団地	2	0.4%
無回答	3	0.5%



### e) 居住期間

回答者の居住期間については、「20年以上」が54.4%と最も多く、次いで「10年以上20年未満」が21.4%となっており、10年以上居住している方が多くなっている。

項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.5年未満	87	15.6%
2.5年以上10年未満	47	8.4%
3.10年以上20年未満	119	21.4%
4.20年以上	303	54.4%
無回答	1	0.2%

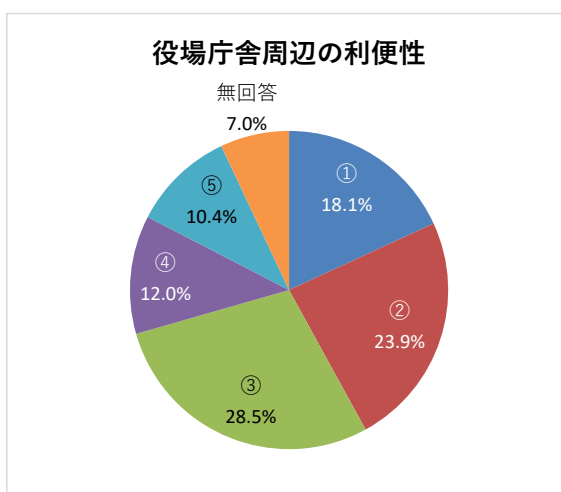


## 2) 地域に対する満足度

### a) 役場庁舎周辺の利便性


役場庁舎周辺の利便性については、満足度の低い①、②が多く、①と②をあわせた回答率は42.0%となっている。満足度の高い④・⑤をあわせた回答率は22.4%となっている。

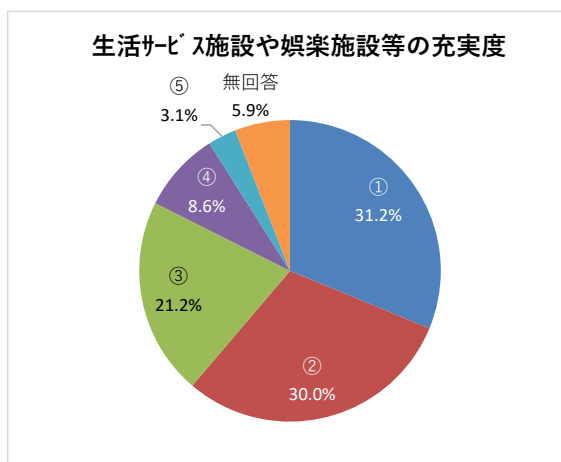
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	101	18.1%
	②	133	23.9%
	③	159	28.5%
	④	67	12.0%
	⑤	58	10.4%
	無回答	39	7.0%



### b) 生活サービス施設や娯楽施設等の充実度


生活サービス施設や娯楽施設等の充実度については、満足度の低い①が 31.2%、②が 30.0%となっている。

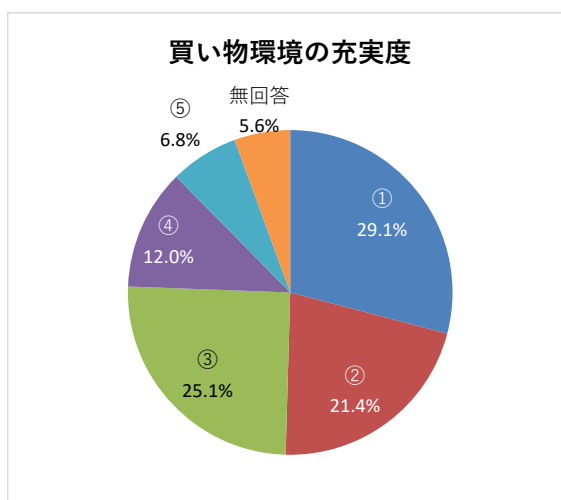
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	174	31.2%
	②	167	30.0%
	③	118	21.2%
	④	48	8.6%
	⑤	17	3.1%
	無回答	33	5.9%



### c) 買い物環境の充実度


買い物環境の充実度については、満足度の低い①が 29.1%、②が 21.4%となっており、①と②をあわせた回答率が半数以上を占めている。

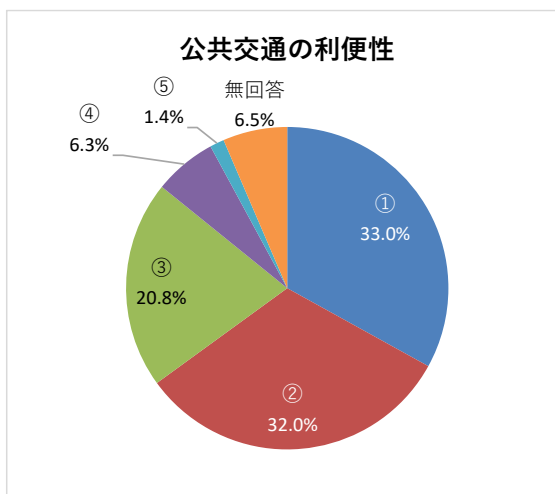
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	162	29.1%
	②	119	21.4%
	③	140	25.1%
	④	67	12.0%
	⑤	38	6.8%
	無回答	31	5.6%



#### d) 公共交通の利便性


公共交通の利便性については、満足度の低い①が 33.0%、②が 32.0%となっている。満足度の高い④と⑤をあわせた回答率は 7.7%と非常に低くなっている。

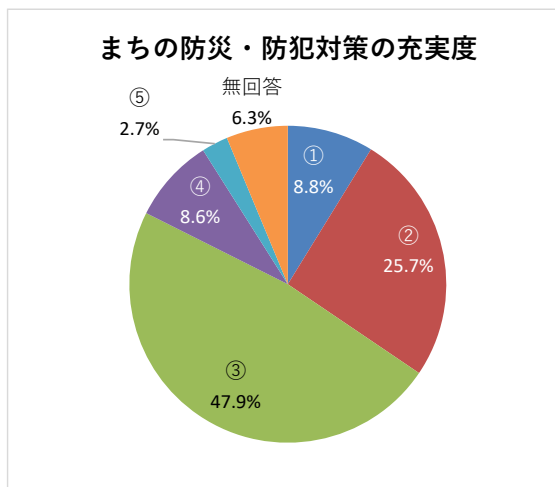
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	184	33.0%
	②	178	32.0%
	③	116	20.8%
	④	35	6.3%
	⑤	8	1.4%
	無回答	36	6.5%



#### e) まちの防災・防犯対策の充実度

まちの防災・防犯対策の充実度については、③が 47.9%と最も多くなっている。


満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	49	8.8%
	②	143	25.7%
	③	267	47.9%
	④	48	8.6%
	⑤	15	2.7%
	無回答	35	6.3%

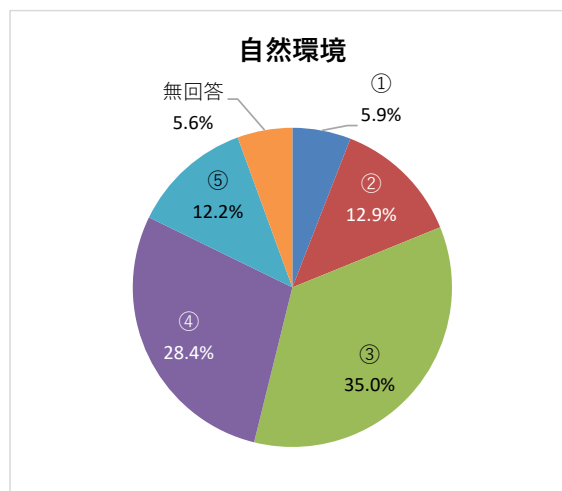




#### f) 公園・緑地等の自然環境


公園・緑地等の自然環境については、満足度の高い④が 28.4%、⑤が 12.2%となっている。満足度の低い①と②をあわせた回答率は 18.8%であり、比較的満足度が高い。

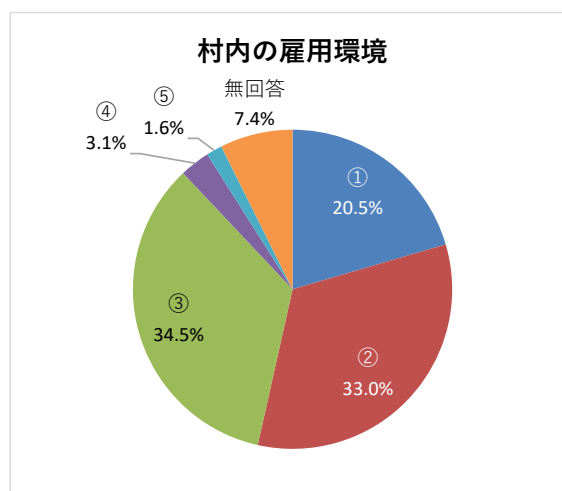
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	33	5.9%
	②	72	12.9%
	③	195	35.0%
	④	158	28.4%
	⑤	68	12.2%
	無回答	31	5.6%



#### g) 村内の雇用環境


村内の雇用環境については、満足度の低い①が 20.5%、②が 33.0%となっており、①と②をあわせた回答率が半数以上を占めている。満足度の高い④と⑤をあわせた回答率は 4.7%と非常に低くなっている。

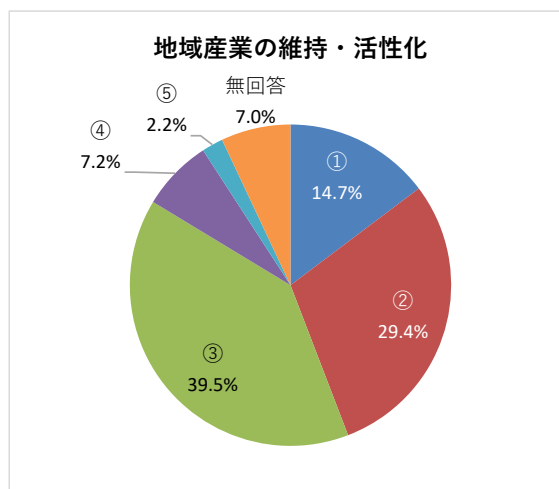
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	114	20.5%
	②	184	33.0%
	③	192	34.5%
	④	17	3.1%
	⑤	9	1.6%
	無回答	41	7.4%



## h) 地域産業の維持・活性化


地域産業の維持・活性化については、満足度の低い①が 14.7%、②が 29.4%となっている。満足度の高い④と⑤をあわせた回答率は、9.4%と非常に低くなっている。

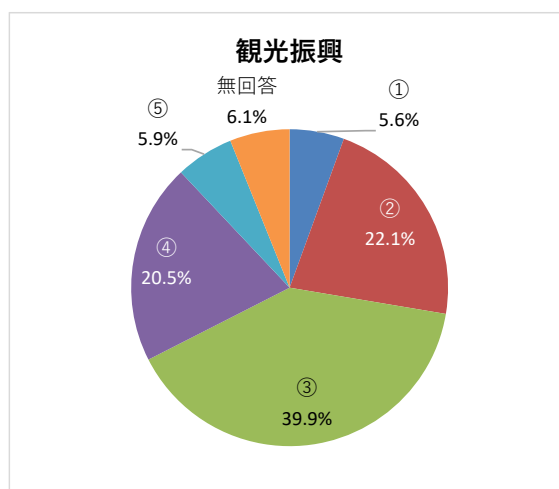
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	82	14.7%
	②	164	29.4%
	③	220	39.5%
	④	40	7.2%
	⑤	12	2.2%
	無回答	39	7.0%



## i) 観光振興

観光振興の状況については、③が 39.9%と最も多くなっている。満足度の低い①と②をあわせた回答率と、満足度の高い④と⑤をあわせた回答率は、概ね同程度の割合となっている。

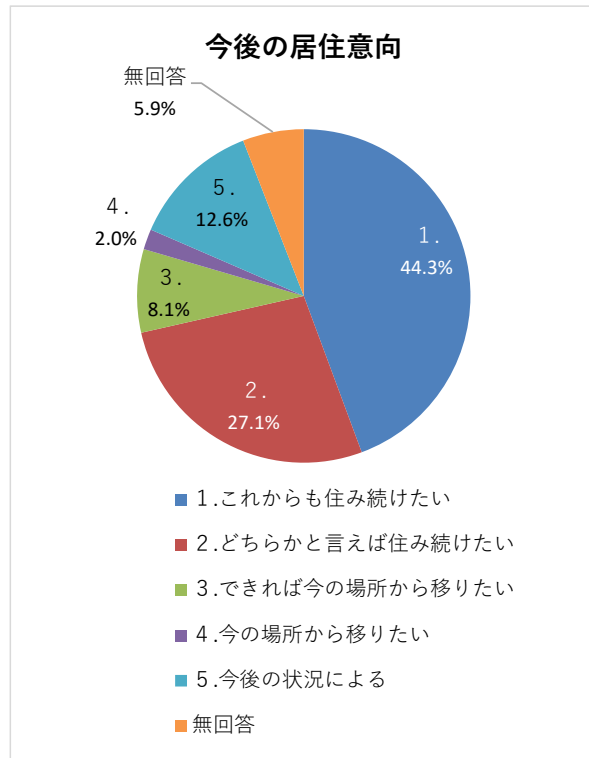
満足度	項目	件数	%
低い  高い	合計	557	100.0%
	①	31	5.6%
	②	123	22.1%
	③	222	39.9%
	④	114	20.5%
	⑤	33	5.9%
	無回答	34	6.1%



j) 今後の居住意向

今後の居住意向については、「これからも住み続けたい」が 44.3%、「どちらかと言えば住み続けたい」が 27.1%となっている。

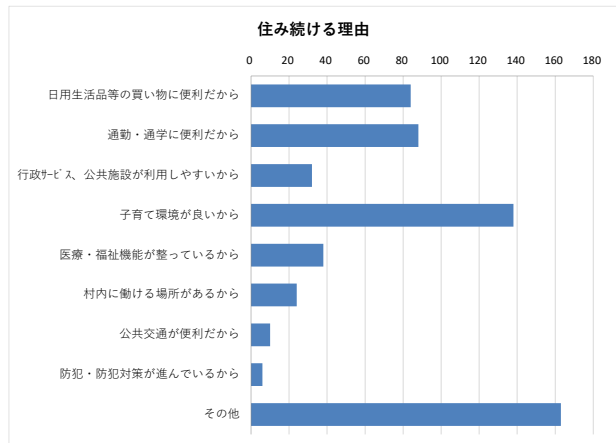
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.これからも住み続けたい	247	44.3%
2.どちらかと言えば住み続けたい	151	27.1%
3.できれば今の場所から移りたい	45	8.1%
4.今の場所から移りたい	11	2.0%
5.今後の状況による	70	12.6%
無回答	33	5.9%



k) 住み続ける理由 (2つまで回答可)

住み続ける理由としては、「子育て環境が良いから」が 138 件と最も多くなっている。

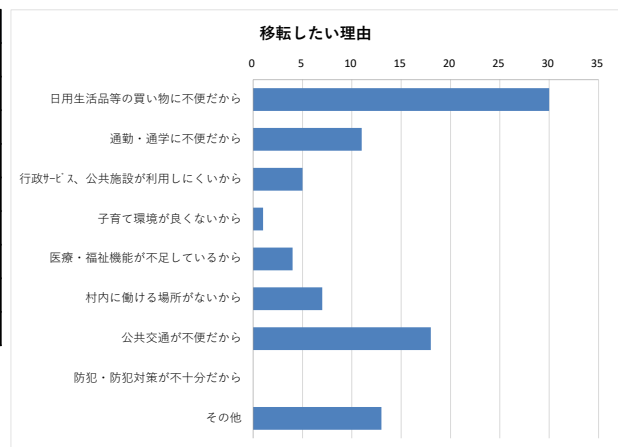
項目	件数
1. 日常生活品等の買い物に便利だから	84
2. 通勤・通学に便利だから	88
3. 行政サービス、公共施設が利用しやすいから	32
4. 子育て環境が良いから	138
5. 医療・福祉機能が整っているから	38
6. 村内に働ける場所があるから	24
7. 公共交通が便利だから	10
8. 防犯・防犯対策が進んでいるから	6
9. その他	163



l) 転出したい理由（2つまで回答可）

転出したい理由としては、「日常生活品等の買い物に不便だから」が 30 件と最も多く、次いで「公共交通が不便だから」が 18 件となっている。

項目	件数
1. 日常生活品等の買い物に不便だから	30
2. 通勤・通学に不便だから	11
3. 行政サービス、公共施設が利用しにくいから	5
4. 子育て環境が良くないから	1
5. 医療・福祉機能が不足しているから	4
6. 村内に働ける場所がないから	7
7. 公共交通が不便だから	18
8. 防犯・防犯対策が不十分だから	0
9. その他	13

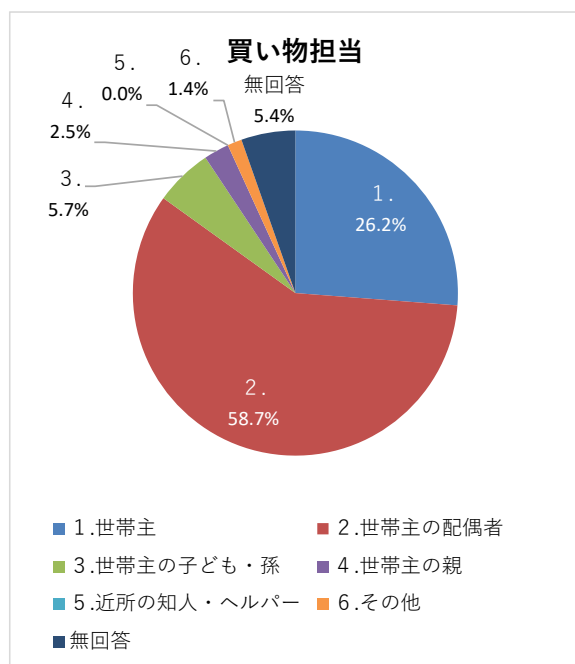


3) 買い物に関する状況について

a) 買い物担当

各世帯の日常の買い物担当は、「世帯主の配偶者」が 58.7%と最も多く、次いで「世帯主」が 26.2%となっている。

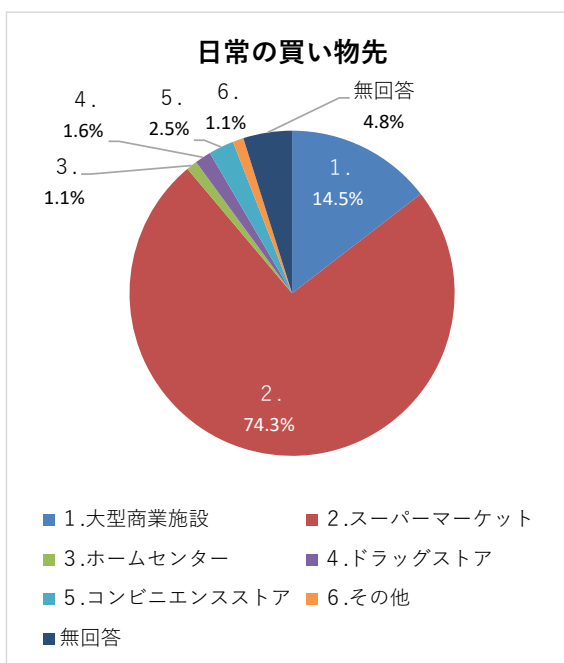
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.世帯主	146	26.2%
2.世帯主の配偶者	327	58.7%
3.世帯主の子ども・孫	32	5.7%
4.世帯主の親	14	2.5%
5.近所の知人・ヘルパー	0	0.0%
6.その他	8	1.4%
無回答	30	5.4%



## b) 日常の買い物先

日常の買い物先としては、「スーパーマーケット」が74.3%と半数以上を占めている。

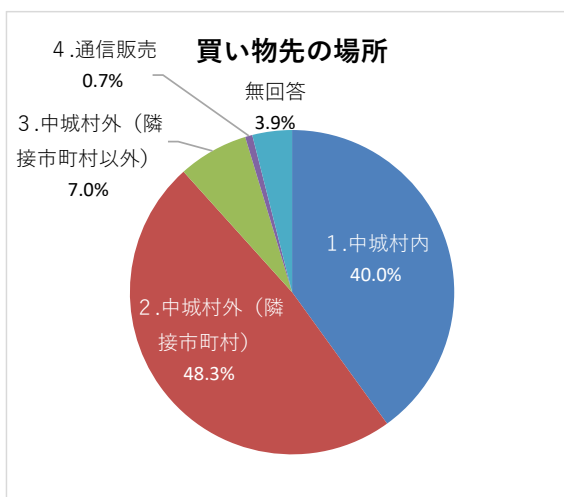
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.大型商業施設	81	14.5%
2.スーパーマーケット	414	74.3%
3.ホームセンター	6	1.1%
4.ドラッグストア	9	1.6%
5.コンビニエンスストア	14	2.5%
6.その他	6	1.1%
無回答	27	4.8%



## c) 買い物先の場所

買い物先の場所については、「中城村外（隣接市町村）」が48.3%と最も多くなっている。

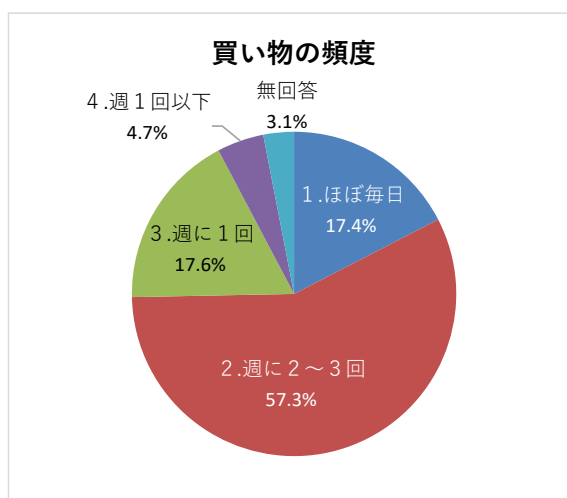
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.中城村内	223	40.0%
2.中城村外(隣接市町村)	269	48.3%
3.中城村外(隣接市町村以外)	39	7.0%
4.通信販売	4	0.7%
無回答	22	3.9%



#### d) 買い物の頻度

買い物の頻度については、「週に2～3回」が57.3%と最も多くなっている。

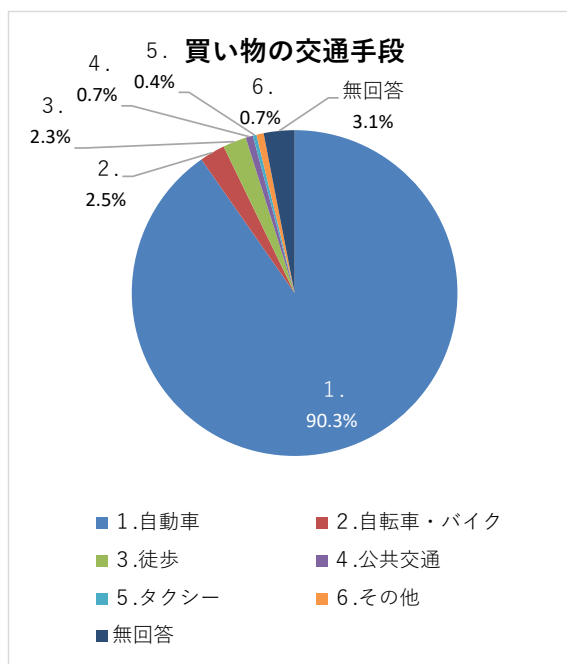
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.ほぼ毎日	97	17.4%
2.週に2～3回	319	57.3%
3.週に1回	98	17.6%
4.週1回以下	26	4.7%
無回答	17	3.1%



#### e) 買い物の交通手段

買い物の際の交通手段としては、「自動車」が90.3%と突出している。

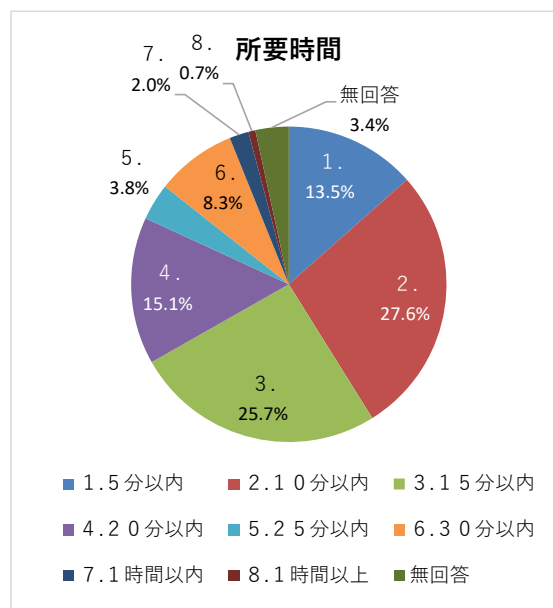
項目	件数	%
合計	557	100.0%
1.自動車	503	90.3%
2.自転車・バイク	14	2.5%
3.徒歩	13	2.3%
4.公共交通	4	0.7%
5.タクシー	2	0.4%
6.その他	4	0.7%
無回答	17	3.1%



#### f) 買い物先までの所要時間

買い物先までの所要時間としては、「5分以内」が13.5%、「10分以内」が27.6%、「15分以内」が25.7%となっており、15分までで66.8%となっている。

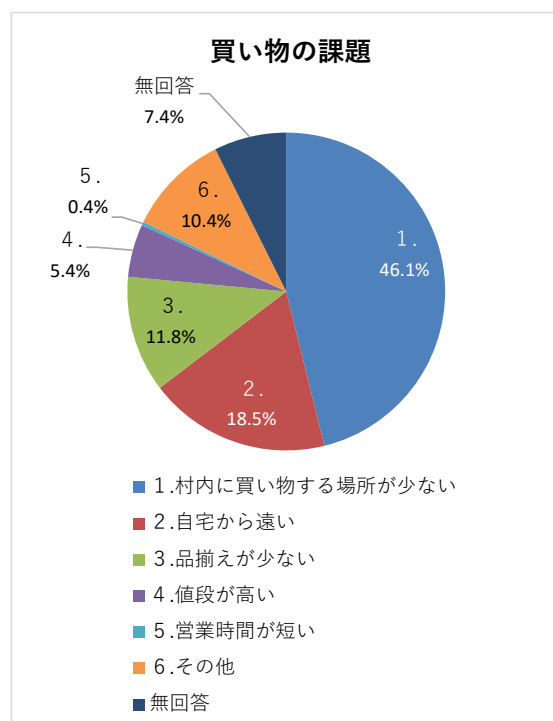
項目	件数	%
<b>合計</b>	<b>557</b>	<b>100.0%</b>
1.5分以内	75	13.5%
2.10分以内	154	27.6%
3.15分以内	143	25.7%
4.20分以内	84	15.1%
5.25分以内	21	3.8%
6.30分以内	46	8.3%
7.1時間以内	11	2.0%
8.1時間以上	4	0.7%
無回答	19	3.4%



#### g) 買い物の課題

買い物に対する課題としては、「村内に買い物する場所が少ない」が46.1%と最も多くなっている。

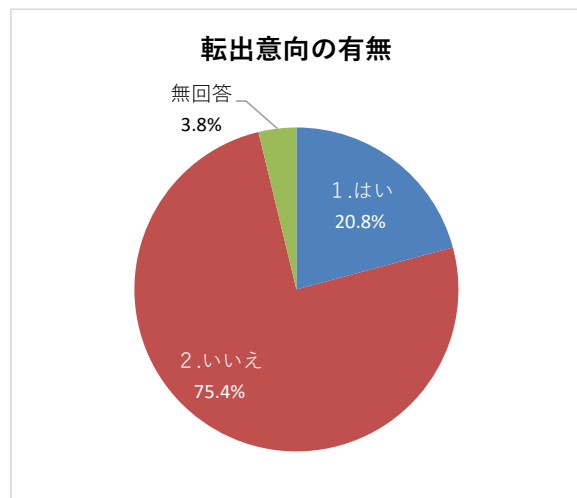
項目	件数	%
<b>合計</b>	<b>557</b>	<b>100.0%</b>
1.村内に買い物する場所が少ない	257	46.1%
2.自宅から遠い	103	18.5%
3.品揃えが少ない	66	11.8%
4.値段が高い	30	5.4%
5.営業時間が短い	2	0.4%
6.その他	58	10.4%
無回答	41	7.4%



#### h) 買い物の不便さを理由とした転出意向の有無

村内での買い物の不便さを理由とした転出意向の有無については、「はい」が20.8%となっている。

項目	件数	%
<b>合計</b>	<b>557</b>	<b>100.0%</b>
1.はい	116	20.8%
2.いいえ	420	75.4%
無回答	21	3.8%

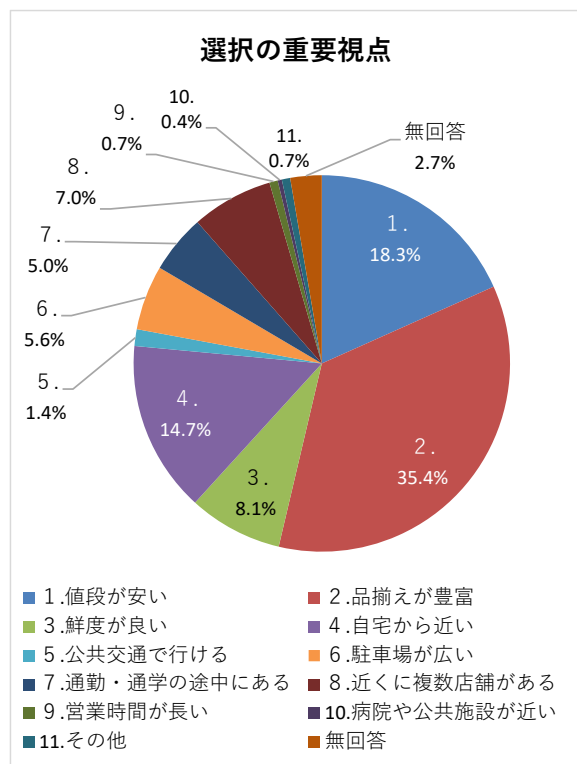


#### 4) 買い物に関する要望

##### a) 買い物先選択の重要視点

買い物先を選択する際の重要視点としては、「品揃えが豊富」が35.4%と最も多く、次いで「値段が安い」が18.3%となっている。

項目	件数	%
<b>合計</b>	<b>557</b>	<b>100.0%</b>
1.値段が安い	102	18.3%
2.品揃えが豊富	197	35.4%
3.鮮度が良い	45	8.1%
4.自宅から近い	82	14.7%
5.公共交通で行ける	8	1.4%
6.駐車場が広い	31	5.6%
7.通勤・通学の途中にある	28	5.0%
8.近くに複数店舗がある	39	7.0%
9.営業時間が長い	4	0.7%
10.病院や公共施設が近い	2	0.4%
11.その他	4	0.7%
無回答	15	2.7%

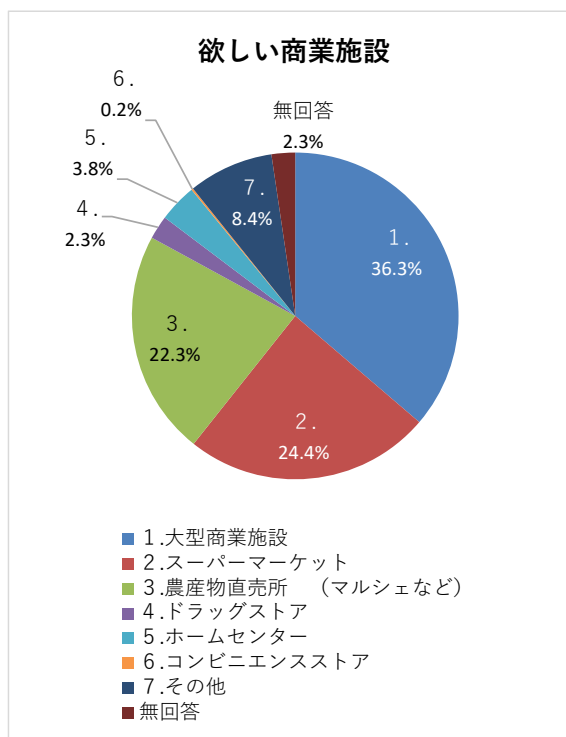




## b) 欲しい商業施設

旧役場跡地及び現中城中学校用地に新たに欲しい商業施設としては、「大型商業施設」が 36.3%と最も多く、次いで「スーパーマーケット」が 24.4%、「農産物直売所（マルシェなど）」が 22.3%となっている。

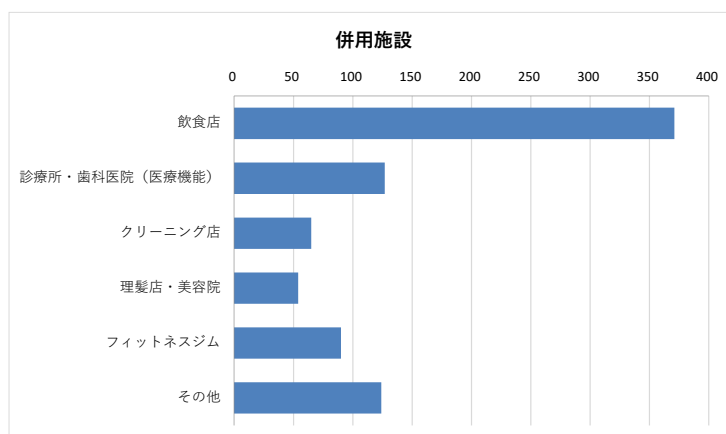
項目	件数	%
<b>合計</b>	<b>557</b>	<b>100.0%</b>
1.大型商業施設	202	36.3%
2.スーパーマーケット	136	24.4%
3.農産物直売所 (マルシェなど)	124	22.3%
4.ドラッグストア	13	2.3%
5.ホームセンター	21	3.8%
6.コンビニエンスストア	1	0.2%
7.その他	47	8.4%
無回答	13	2.3%



## c) 併用施設（複数回答可）

旧役場跡地及び現中城中学校用地に新たに欲しい商業施設に併設する施設としては、「飲食店」が 371 件と最も多くなっている。

項目	件数
1. 飲食店	371
2. 診療所・歯科医院 (医療機能)	127
3. クリーニング店	65
4. 理髪店・美容院	54
5. フィットネスジム	90
6. その他	124



## 3.2 周辺自治体におけるニーズ

### 3.2.1 調査概要

村外からの商業施設等に対するニーズを調査するため、村民アンケート調査に加え、周辺自治体に居住する住民へのニーズ調査を実施した。

周辺自治体におけるニーズ調査は、Web上で回答することのできるものとし、将来的な移住・交流人口の増加への期待も見込み、20代～30代の若年層を対象とした。調査の対象となる周辺自治体は、商業施設の利用を目的とした本村への来訪があると考えられる地域として、宜野湾市、浦添市、沖縄市、北谷町、北中城村、西原町、与那原町とし、200人から回答を得た。

ニーズ調査の概要を表3-2に示す。

表 3-2 周辺自治体におけるニーズ調査の概要

調査期間	令和3年9月17日（金）～9月27日（月）
調査内容	・中城村への来訪頻度及び主な来訪理由 ・中城村内に欲しい商業施設 ・商業施設に併用して欲しい施設・機能 ・中城村内に商業施設が誘致されたときの利用意向
調査方法	Webで調査を実施（Web上でアンケートへの回答を募集・回収）
調査対象	宜野湾市、浦添市、沖縄市、北谷町、北中城村、西原町、与那原町に居住する20代～30代

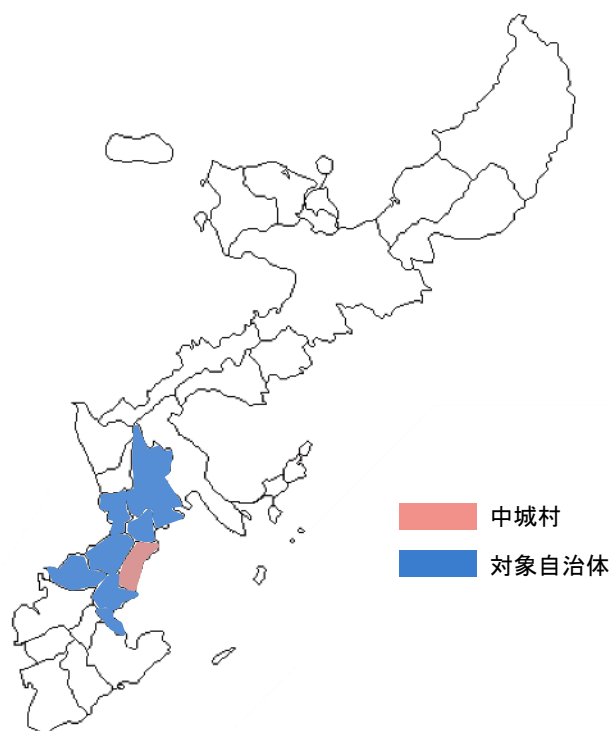


図 3-1 周辺自治体におけるニーズ調査の対象自治体

### 3.2.2 調査結果

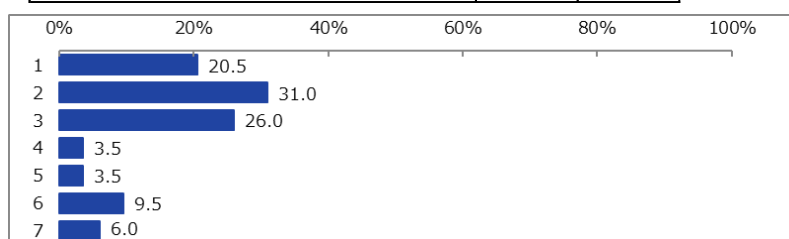
周辺自治体におけるニーズ調査の結果を以下に示す。

#### 1) 回答者の属性

##### a) 居住地域

回答者の居住地域は、「浦添市」が 31.0%と最も多く、次いで「沖縄市」が 26.0%、「宜野湾市」が 20.5%となっている。

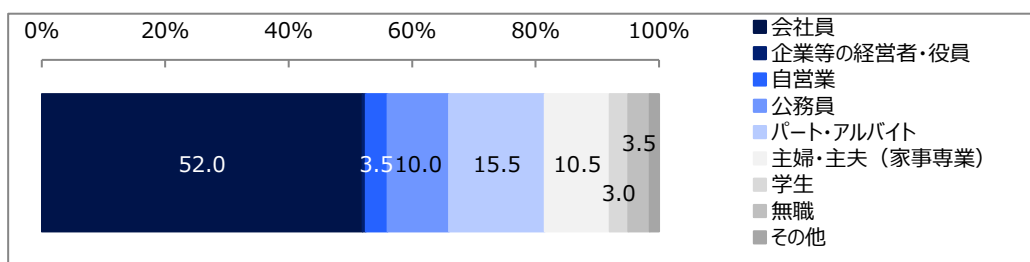
	回答数	回答率
全体	200	—
1 宜野湾市	41	20.5
2 浦添市	62	31.0
3 沖縄市	52	26.0
4 中頭郡北谷町	7	3.5
5 中頭郡北中城村	7	3.5
6 中頭郡西原町	19	9.5
7 島尻郡与那原町	12	6.0



##### b) 職業

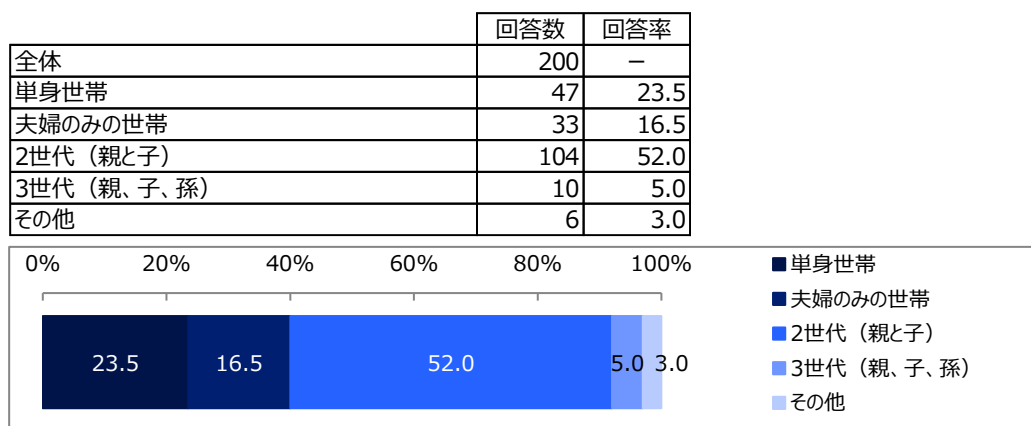
回答者の職業は、「会社員」が 52.0%と最も多く、次いで「パート・アルバイト」が 15.5%、「主婦・主夫（家事専業）」が 10.5%となっている。

	回答数	回答率
全体	200	—
会社員	104	52.0
企業等の経営者・役員	1	0.5
自営業	7	3.5
公務員	20	10.0
パート・アルバイト	31	15.5
主婦・主夫（家事専業）	21	10.5
学生	6	3.0
無職	7	3.5
その他	3	1.5



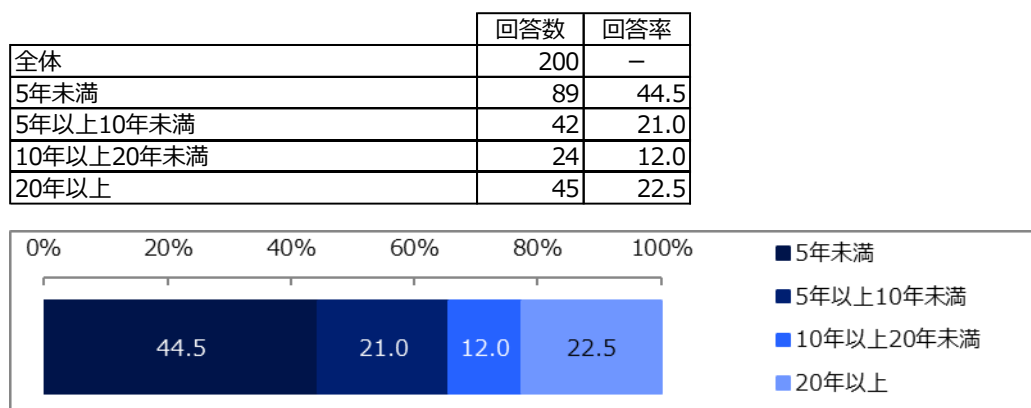
### c) 家族構成

回答者の家族構成は、「2世代（親と子）」が 52.0%と最も多く、次いで「単身世帯」が 23.5%、「夫婦のみの世帯」が 16.5%となっている。



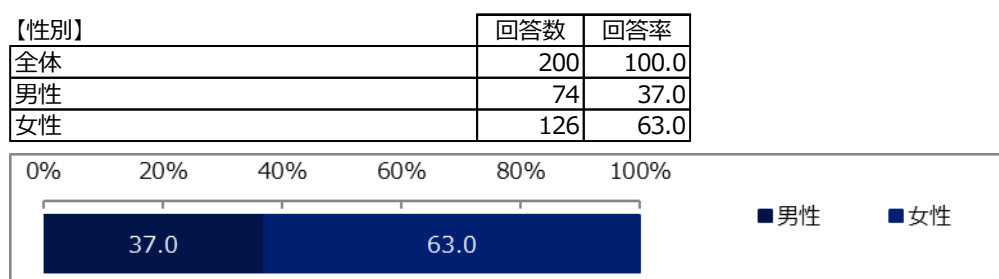
### d) 居住期間

居住地域での居住期間は、「5年未満」が 44.5%と最も多く、次いで「20年以上」が 22.5%、「5年以上10年未満」が 21.0%となっている。



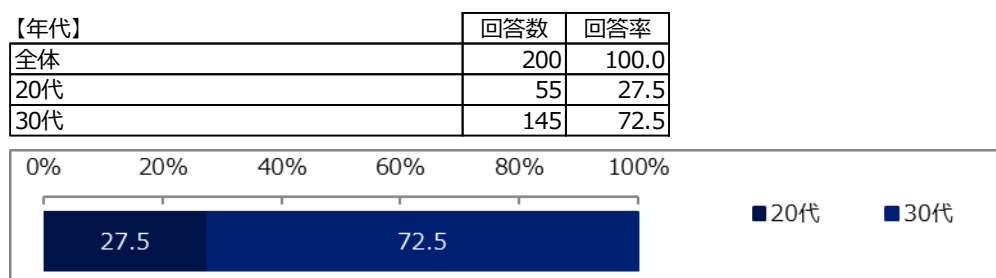
### e) 性別

回答者の性別は、「男性」が 37.0%、「女性」が 63.0%であった。



f) 年代

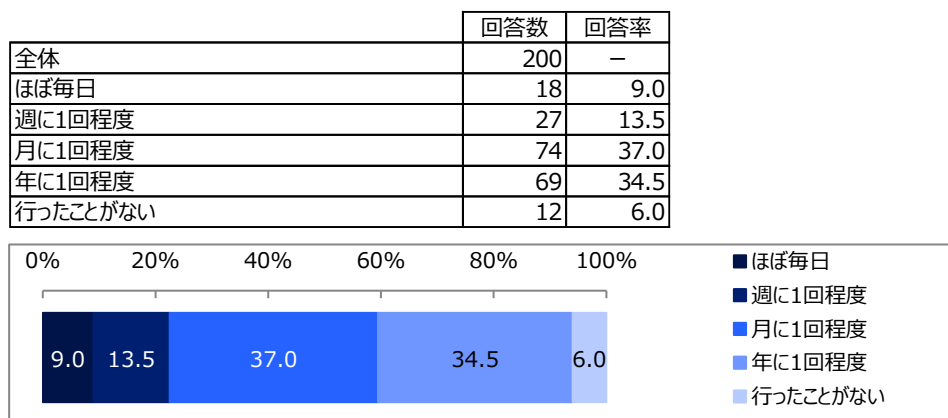
回答者の年代は、「30代」が72.5%、「20代」が27.5%であった。



2) 来訪頻度・来訪理由

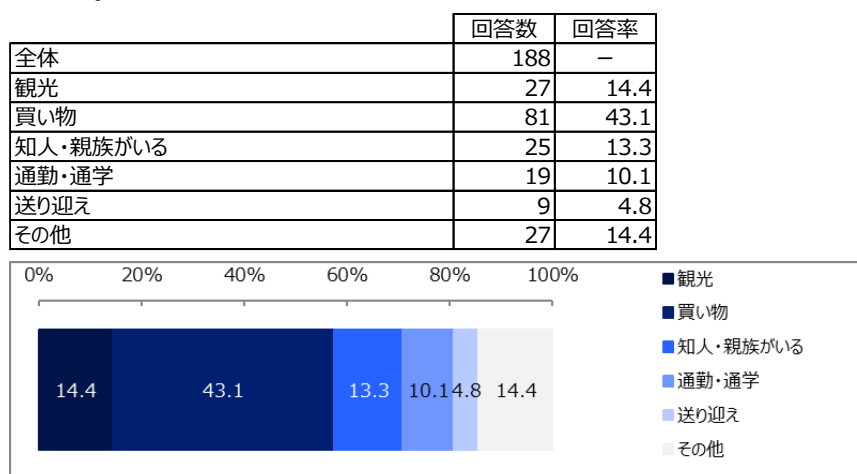
a) 中城村への来訪頻度

本村への来訪頻度は、「月に1回程度」が37.0%と最も多く、次いで「年に1回程度」が34.5%、「週に1回程度」が13.5%となっている。



b) 中城村への来訪理由

本村への来訪理由は、「買い物」が43.1%と最も多く、次いで「観光」が14.4%となっている。

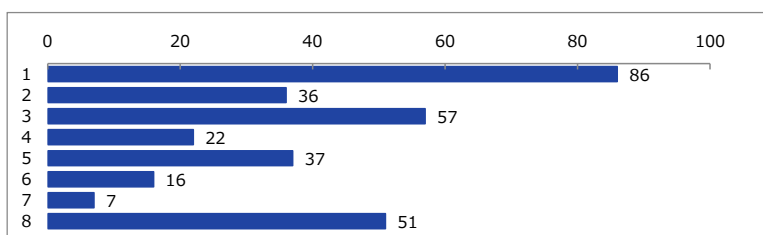


### 3) 商業施設等に対するニーズ

#### a) 新たにあると良いと思う商業施設（複数回答可）

本村に新たにあると良いと思う商業施設は、「大型商業施設」が 86 件と最も多く、次いで「農産物直売所（マルシェなど）」が 57 件、「ホームセンター」が 37 件となっている。

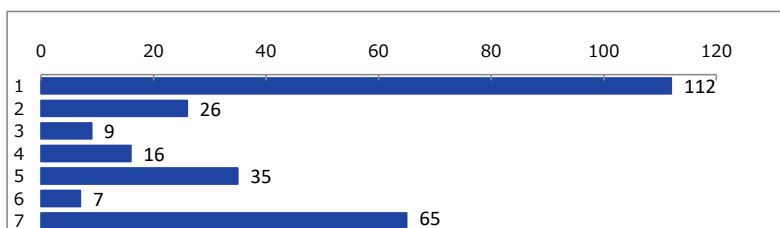
	回答数	回答率
1 大型商業施設	86	43.0
2 スーパーマーケット	36	18.0
3 農産物直売所（マルシェなど）	57	28.5
4 ドラッグストア	22	11.0
5 ホームセンター	37	18.5
6 コンビニエンスストア	16	8.0
7 その他	7	3.5
8 特になし	51	25.5



#### b) 商業施設と併用して欲しい施設・機能（複数回答可）

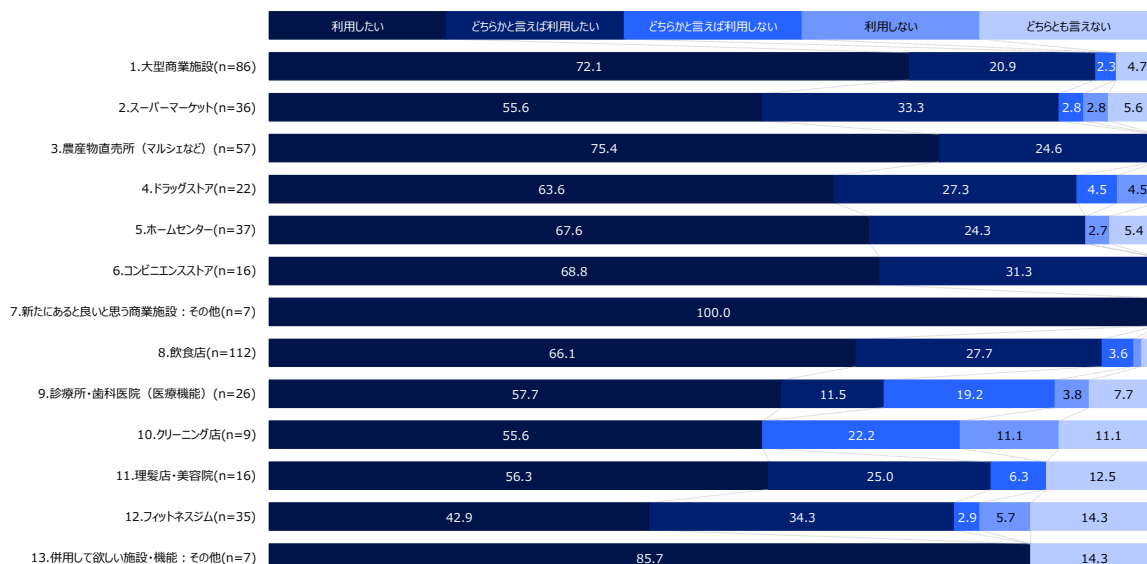
本村の商業施設と併用して欲しい施設・機能は、「飲食店」が 112 件、「フィットネスジム」が 35 件などとなっている。

	回答数	回答率
1 飲食店	112	56.0
2 診療所・歯科医院（医療機能）	26	13.0
3 クリーニング店	9	4.5
4 理髪店・美容院	16	8.0
5 フィットネスジム	35	17.5
6 その他	7	3.5
7 特になし	65	32.5



### c) 施設利用に対する意欲

前問までに回答した本村に欲しい施設が誘致された場合の施設利用に対する意欲として、「利用したい」と回答された施設は、その他を除き、「農産物直売所（マルシェなど）」（75.4%）、「大型商業施設」（72.1%）、「コンビニエンスストア」（68.8%）の順に高かった。



	回答数	利用したい	どちらかと言えば利用したい	どちらかと言えば利用しない	利用しない	どちらとも言えない
1.大型商業施設	86	62	18	2	0	4
	100.0	72.1	20.9	2.3	0.0	4.7
2.スーパーマーケット	36	20	12	1	1	2
	100.0	55.6	33.3	2.8	2.8	5.6
3.農産物直売所（マルシェなど）	57	43	14	0	0	0
	100.0	75.4	24.6	0.0	0.0	0.0
4.ドラッグストア	22	14	6	1	1	0
	100.0	63.6	27.3	4.5	4.5	0.0
5.ホームセンター	37	25	9	0	1	2
	100.0	67.6	24.3	0.0	2.7	5.4
6.コンビニエンスストア	16	11	5	0	0	0
	100.0	68.8	31.3	0.0	0.0	0.0
7.新たにあると良いと思う商業施設：その他	7	7	0	0	0	0
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8.飲食店	112	74	31	4	1	2
	100.0	66.1	27.7	3.6	0.9	1.8
9.診療所・歯科医院（医療機能）	26	15	3	5	1	2
	100.0	57.7	11.5	19.2	3.8	7.7
10.クリーニング店	9	5	0	2	1	1
	100.0	55.6	0.0	22.2	11.1	11.1
11.理髪店・美容院	16	9	4	1	0	2
	100.0	56.3	25.0	6.3	0.0	12.5
12.フィットネスジム	35	15	12	1	2	5
	100.0	42.9	34.3	2.9	5.7	14.3
13.併用して欲しい施設・機能：その他	7	6	0	0	0	1
	100.0	85.7	0.0	0.0	0.0	14.3

d) 「どちらかと言えば利用しない・利用しない」を選んだ理由

前問において「どちらかと言えば利用しない・利用しない」と回答した理由としては、全体的に「自宅から遠いため」、「自宅の近くに類似した施設があるため」である割合が高かった。

	回答数	自宅から遠いため	自宅の近くに類似した施設があるため	公共交通が不便なため	その他	特に理由はない
1.大型商業施設	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
2.スーパーマーケット	2 100.0	2 100.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
3.農産物直売所（マルシェなど）	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
4.ドラッグストア	2 100.0	1 50.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0
5.ホームセンター	1 100.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
6.コンビニエンスストア	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
7.新たにあると良いと思う商業施設：その他	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
8.飲食店	5 100.0	3 60.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	1 20.0
9.診療所・歯科医院（医療機能）	6 100.0	4 66.7	3 50.0	0 0.0	0 0.0	1 16.7
10.クリーニング店	3 100.0	1 33.3	2 66.7	0 0.0	0 0.0	1 33.3
11.理髪店・美容院	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
12.フィットネスジム	3 100.0	2 66.7	1 33.3	0 0.0	0 0.0	1 33.3
13.併用して欲しい施設・機能：その他	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0



---

## 4. 民間事業者のニーズ（市場性）

### 4.1 調査概要

事業予定地における商業施設誘致の可能性や導入可能な施設機能、土地利用上の課題等を把握するために、民間事業者への市場調査を実施した。

市場調査は、アンケート調査とヒアリング調査による 2 段階の調査とし、アンケート調査にて幅広く商業施設誘致の可能性等を把握した後、本事業への参画意欲の高い民間事業者を対象として具体的な意見等を聴取した。

市場調査の概要を表 4-1 に示す。アンケート調査では 11 者から回答があり、そのうちの 5 者を対象としてヒアリング調査を実施した。

表 4-1 市場調査の概要

調査期間	アンケート調査：令和 3 年 9 月 13 日（月）～9 月 27 日（月） ヒアリング調査：令和 3 年 10 月 14 日（木）～10 月 20 日（水）
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・商業施設誘致の可能性及び具体的な商業施設</li><li>・併設の可能性のある施設の内容</li><li>・活用範囲（事業予定地の範囲）及び活用条件（売却・賃貸）</li><li>・事業への参画意向</li><li>・地元産業・企業との協力の可能性</li><li>・事業予定地に関する懸念事項や本事業に関する意見等</li></ul>
調査方法	アンケート調査：E メール等により、調査実施要領、事業概要資料、アンケート調査票を配布・回収 ヒアリング調査：回答のあった民間事業者のうち、参画意欲の高い民間事業者を対象として Web 会議形式によりヒアリング調査を実施

## 4.2 調査対象

市場調査は、村のホームページにて参加者を募集する公募型調査と県内の小売業者やデベロッパー等を対象に調査協力を依頼する指名型調査により実施し、指名型調査の対象民間事業者及び公募型調査への参加申込みのあった民間事業者を市場調査の対象とした。

調査対象民間事業者の一覧を表 4-2 に示す。

表 4-2 調査対象民間事業者の一覧

	No	回答者	業種	アンケート調査への回答	ヒアリング調査の実施
指名型調査	1	小売業者 A	小売業	○	○
	2	小売業者 B	小売業	○	○
	3	小売業者 C	小売業	○	—
	4	小売業者 D	小売業	○	—
	5	小売業者 E	小売業	○	—
	6	小売業者 F	小売業	—	—
	7	小売業者 G	小売業	—	—
	8	小売業者 H	小売業	—	—
	9	デベロッパーA	デベロッパー	○	—
	10	デベロッパーB	デベロッパー	○	○
	11	その他 A	その他	○	—
	12	その他 B	その他	○	○
	13	その他 C	その他	—	—
公募型調査	14	デベロッパーC	デベロッパー	○	—
	15	その他 D	その他	○	○

## 4.3 調査結果

### 4.3.1 アンケート調査

#### (1) 調査結果の概要

アンケート調査結果の概要を表 4-3 に示す。

表 4-3 アンケート調査の結果概要

項目	調査結果の概要	考察
令和 8 年度以降（中学校移転以降）の商業施設誘致の可能性	「可能である」：4 者（36.4%） 「条件により可能である」：5 者（45.5%） 「分からない」：2 者（18.2%）	国道沿いであることや競合店舗等が少ないことから、商業施設誘致の可能性について肯定的な回答が多く、一定の市場性があることを確認できた。
具体的な商業施設・併設の可能性のある機能の内容	具体的な商業施設として「スーパーマーケット」が多くあげられたほか、「商業複合施設」「ドラッグストア」「市場」などがあげられている。 併設の可能性のある機能としては、「レストラン」「カフェ」「コインランドリー」「クリーニング」「クリニック」「観光拠点」「スポーツ施設」「物流拠点」「工場」「体験・学習施設」などがあげられている。	スーパーマーケットのほか、ドラッグストアや飲食店、スポーツ施設等の併設についても回答があり、「スーパーマーケット等の物販施設+α」を想定した回答が多くみられた。
活用範囲・活用条件	【活用範囲】 「中学校跡地のみ」：3 者（27.3%） 「中学校跡地と役場跡地」：6 者（54.5%） 「中学校跡地と役場跡地とその他」：1 者（9.1%） 「未回答」：1 者（9.1%） 【活用条件】 「跡地の売却を希望」：2 者（9.1%） 「跡地の賃借を希望」：7 者（9.1%） 「売却・賃借どちらも可」：2 者（9.1%） 【賃借を希望と回答した民間事業者の賃借期間】 「10 年」：1 者、「20 年」：3 者、「25 年」：1 者、「30 年」：3 者、「未記入」：1 者	活用範囲について未回答の民間事業者を除くと、過半数以上の民間事業者が、中学校及び役場の跡地をあわせた事業予定地全体を活用範囲として回答している。 活用条件としては、「土地の賃借」を希望する民間事業者が多く、その期間は 20 年～30 年とする回答が多くみられた。
事業参画意向	「積極的に参加したい」：5 者（45.5%） 「参加したい」：3 者（27.3%） 「その他」：3 者（27.3%）	多くの民間事業者から本事業への参画意向を確認でき、一定の競争性が期待できる。
地元産業・企業との協力	地元産業・企業の協力については、多くの民間事業者から「地元農産物等の取扱い」「地元雇用」についてあげられたほか、「各種イベント協力」「税収の拡大」「観光拠点整備」「地元農産物のブランディング」などがあげられている。	地元農産物の販売や地元人材の雇用等により、事業実施による民間事業者の地域への貢献が見込める。

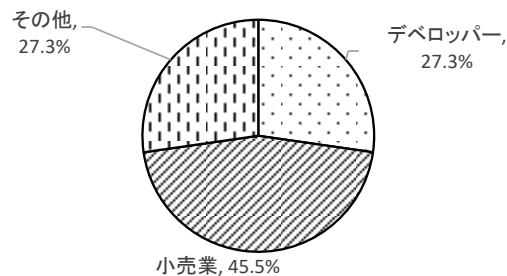
## (2) 回答の集計結果

アンケート調査への回答の集計結果を以下に示す。

### 1) 回答民間事業者の概要

回答民間事業者の業種は、「デベロッパー」が 3 者 (27.3%)、「小売業」が 5 者 (45.5%)、「その他」が 3 者 (27.3%) であった。「その他」と回答した民間事業者の業種は、「ビルメンテナンス業」が 1 者、「建設コンサルタント」が 1 者、「生活協同組合」が 1 者であった。

業種	回答数	回答率
デベロッパー	3	27.3%
小売業	5	45.5%
その他	3	27.3%
合計	11	—



#### 「その他」と回答した民間事業者の業種

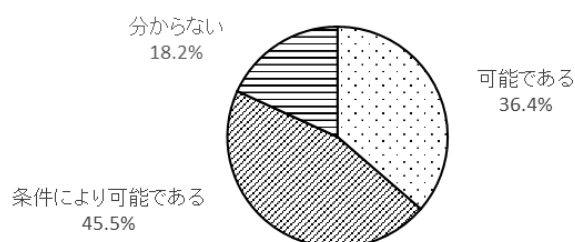
業種
ビルメンテナンス業
建設コンサルタント
生活協同組合

## 2) 事業予定地における商業施設誘致の可能性

### a) 事業予定地における令和8年度以降（中学校移転以降）の商業施設誘致の可能性

商業施設誘致の可能性は、「条件により可能である」が5者（45.5%）、「可能である」が4者（36.4%）、「分からない」が2者（18.2%）であった。

選択肢	回答数	回答率
可能である	4	36.4%
条件により可能である	5	45.5%
不可能である	0	0.0%
分からない	2	18.2%
合計	11	—



	回答者	回答の理由
可能である	デベロッパーB	交通量が多く、今後の人口流入が期待できる地域であり、周辺に競合店となりうる商業店舗が少ないことが理由。
	その他B	近隣市町村からの誘客が可能な立地と判断できます。国道利用者の誘客も可能である。JA地域の農作物及び漁協と連携した魚介類等の販売等も検討できます。
	その他D	国道329号沿いにあり近隣に商業施設が無い。村民の商業活用だけでなく、これまでに通過していた業務用運転手や通勤者の立ち寄り利用（帰宅時の買物などが見込める。地域には吉の浦等施設も点在し、地域との連携を取りながら新たな需要の可能性有り。また観光面では、東海岸でのサンライズ構想や、aftercovid-19の中でインバウンドが戻ってきた際での中城湾港の活用と連携等のプラス面が多い。ターゲットインングやプロモーションをしっかりとできれば可能性は高い。※ただし、村内の移動手段・OD、住居配置及び近隣の商業施設配置を勘案すると、問5の例のスーパーマーケットについては現時点では考えていない（南上原の商業施設との商圏被る）。
条件により可能である	小売業者C	集客が見込め、収益性が無ければ、商業施設誘致（企業の出店）は無いと思う。
	小売業者D	329号線より土地が落ちている為、視認性や入退店の利便性などの問題があるが、今後の開発内容によっては出店の検討はできると考えられる。
	デベロッパーC	商圏人口は多くないが競合店が少ない為、誘致可能と判断しております。
分からない	デベロッパーA	コロナ明けの状況によっては可能と考えますが、現在の冷え込んでいる状況を見ると、テナント誘致は容易ではありません。加えて、周辺人口が少ないエリアと認識していること、建築費高騰をふまえ投資額が膨らむこと等をふまえ、客単価を上げた商売となりますので、より一層ハードルが高くなると考えています。
	その他A	まだ先の計画という事もあって、事業方針と合致するのか、判断が出来ない状況です。

## b) 具体的な商業施設の内容

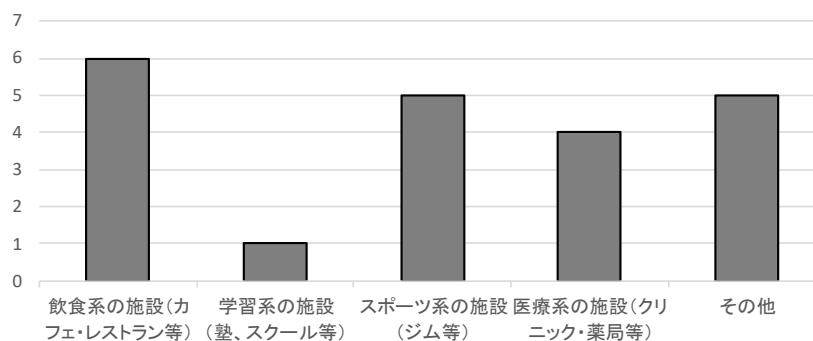
具体的な商業施設の内容としては、「スーパーマーケット」や「ドラッグストア」という回答が多く、施設規模（延べ面積）は概ね 2,000 m<sup>2</sup>～10,000 m<sup>2</sup>とばらつきがみられる。

回答者	項目	具体的な商業施設の内容
小売業者A	施設用途(事業内容)	商業施設
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	10,000m <sup>2</sup>
	階数	平屋建て
	必要駐車台数	500～600台
	整備期間	12ヵ月
	その他、特記事項	—
小売業者B	施設用途(事業内容)	スーパーマーケット+ドラッグストア+外食他
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	10,000m <sup>2</sup> 未満(店舗規模は経済条件にて変動)
	階数	3階建て(店舗規模は経済条件にて変動)
	必要駐車台数	約700台(店舗規模にて変動)
	整備期間	18ヶ月～24ヶ月
	その他、特記事項	1F: 駐車場、2F売り場、3F屋上駐車場
小売業者C	施設用途(事業内容)	スーパーマーケット
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	1,500～2,000m <sup>2</sup>
	階数	平屋建て(2階建て可)
	必要駐車台数	100台
	整備期間	8ヶ月
	その他、特記事項	—
小売業者D	施設用途(事業内容)	スーパーマーケット
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	1,700m <sup>2</sup>
	階数	平屋建て
	必要駐車台数	100～200台
	整備期間	1年
	その他、特記事項	—
デベロッパーB	施設用途(事業内容)	スーパーマーケット、ドラッグストア、物販の平屋複合店舗
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	2,000m <sup>2</sup>
	階数	平屋建て
	必要駐車台数	150台
	整備期間	10ヵ月(施工期間のみ)
	その他、特記事項	—
デベロッパーC	施設用途(事業内容)	スーパーマーケットを核テナントとした複合施設
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	未定
	階数	平屋建て
	必要駐車台数	未定
	整備期間	12ヶ月程度
	その他、特記事項	—
その他D	施設用途(事業内容)	小・中規模商業・物販施設直売などを含む
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	3,000m <sup>2</sup> 程度
	階数	2階建+3階建(建ぺい率・容積率を要確認)
	必要駐車台数	100台程度(需要検討は必要)
	整備期間	2期による整備を検討
	その他、特記事項	需要検討により商業施設部分は規模を検討

c) 商業施設以外に併設の可能性がある機能

商業施設以外の機能としては、「飲食系の施設」が6者、「スポーツ系の施設」が5者、「医療系の施設」が4者から併設の可能性があるとは回答された。

事業内容	回答数
飲食系の施設(カフェ・レストラン等)	6
学習系の施設(塾、スクール等)	1
スポーツ系の施設(ジム等)	5
医療系の施設(クリニック・薬局等)	4
その他	5



「その他」の回答

回答者	事業内容
小売業者B	銀行
デベロッパーA	物流施設
デベロッパーB	分譲マンション等の集合住宅
その他B	村営住宅、観光拠点、業務拠点施設
その他D	業務関連施設、ワーケーション、小規模宿泊など

d) 商業施設以外に併設の可能性のある機能の具体的な内容

併設の可能性のある施設の具体的な内容としては、「レストラン」や「カフェ」「コインランドリー」「クリーニング」「クリニック」「観光拠点」「スポーツ施設」「物流拠点」「工場」「体験・学習施設」などがあげられている。施設規模（延べ面積）は、100 m<sup>2</sup>～200 m<sup>2</sup>程度の小規模なものから、1,000 m<sup>2</sup>～4,000 m<sup>2</sup>程度の中規模なもの、10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模なものまで回答にばらつきがみられる。

	回答者	項目	具体的な施設の内容
飲食系の施設 (カフェ・レストラン等)	小売業者A	施設用途(事業内容)	レストラン
		延べ面積(m <sup>2</sup> )	180m <sup>2</sup>
		必要駐車台数	30台
		その他、特記事項	—
	小売業者B	施設用途(事業内容)	食品館、ドラッグストア、ファミレス、各種テナント、コインランドリー、クリーニング他
		延べ面積(m <sup>2</sup> )	10,00m <sup>2</sup> (店舗規模は経済条件にて変動)
		必要駐車台数	約700台(店舗規模にて変動)
		その他、特記事項	—
	小売業者E	施設用途(事業内容)	カフェ
		延べ面積(m <sup>2</sup> )	100m <sup>2</sup>
		必要駐車台数	20台
		その他、特記事項	—
デベロッパ－C	施設用途(事業内容)	飲食店	
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	30坪～120坪程度	
	必要駐車台数	30台～60台	
	その他、特記事項	—	
医療系の施設 (クリニック・薬局等)	小売業者C	施設用途(事業内容)	医療クリニック(内科・小児科、整形外科等)
		延べ面積(m <sup>2</sup> )	500m <sup>2</sup>
		必要駐車台数	30～50台
		その他、特記事項	—
その他	デベロッパ－A	施設用途(事業内容)	物流施設、工場
		延べ面積(m <sup>2</sup> )	16,000m <sup>2</sup> 程度(5,000坪)
		必要駐車台数	—
		その他、特記事項	—
	デベロッパ－B	施設用途(事業内容)	チェーン飲食店、スポーツジム(小規模) 問5の平屋複合施設内に設置
		延べ面積(m <sup>2</sup> )	600m <sup>2</sup>
		必要駐車台数	40台
		その他、特記事項	—
	その他B	施設用途(事業内容)	観光拠点、スポーツ施設、村営住宅
		延べ面積(m <sup>2</sup> )	500m <sup>2</sup> +2,500m <sup>2</sup> 検討中
		必要駐車台数	200台程度
		その他、特記事項	—
その他D	施設用途(事業内容)	業務・商業兼用施設(物販・飲食含む) 体験・学習施設(小規模宿泊・防災機能含む)	
	延べ面積(m <sup>2</sup> )	2,000～3,000m <sup>2</sup> ※需要検討後、商業とその他のバランスを検討	
	必要駐車台数	100台程度(需要検討と商業施設との兼ね合い)	
	その他、特記事項	旧庁舎跡地と中学校跡地の2段階整備を提案地域との連携を意識した施設 商業施設は機能の一部とし、約20,000m <sup>2</sup> を複合的に捉える。(村内の活性化や学習・健康等も考慮)。近隣に無い魅力あるエリアとする	

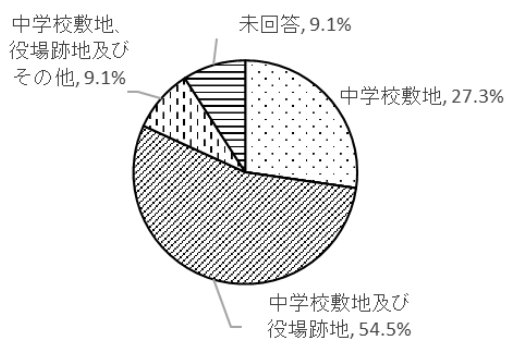


### 3) 跡地活用のイメージ

#### a) 敷地の活用範囲

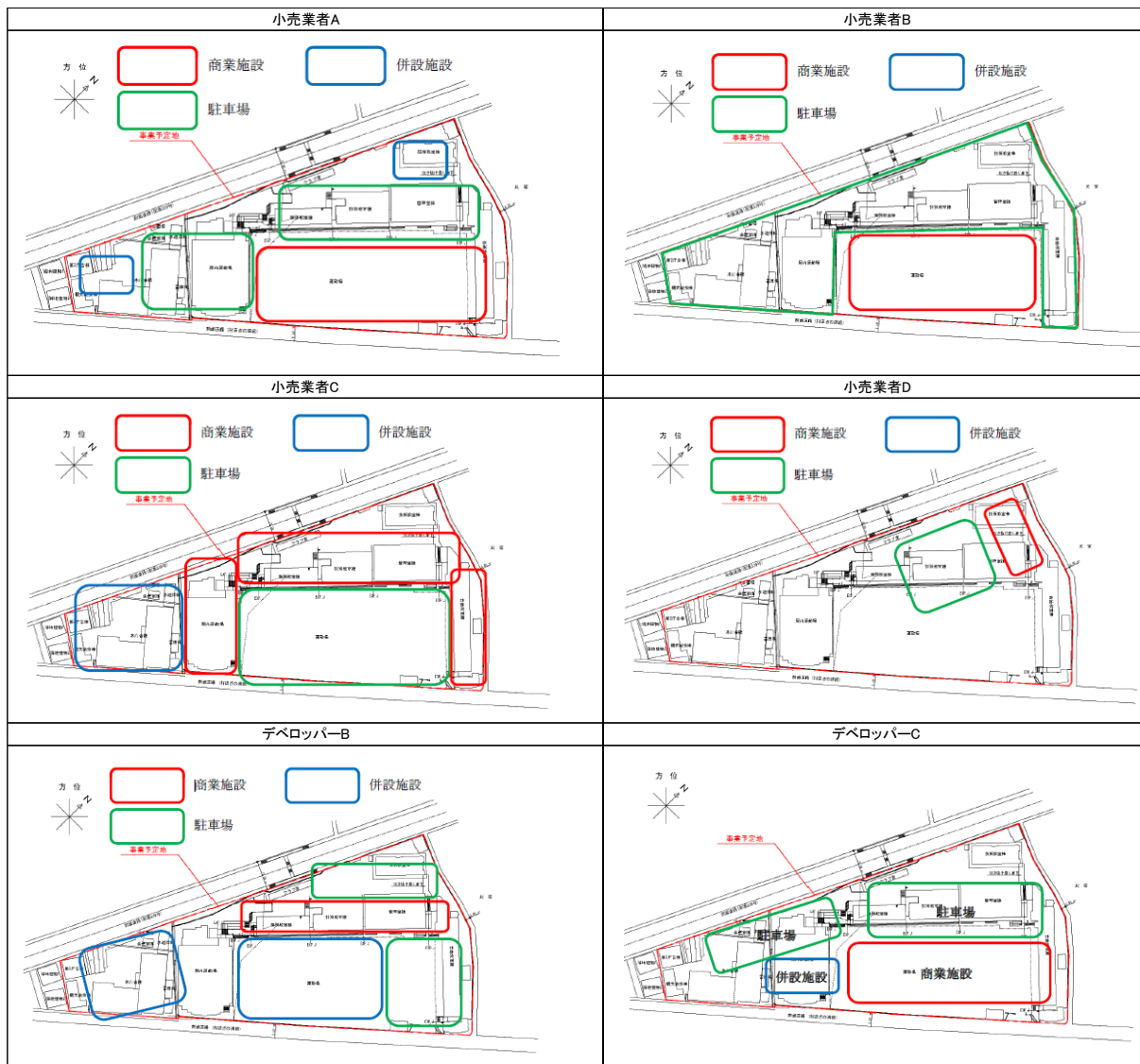
跡地を活用したい範囲は、「中学校敷地及び役場跡地」が6者（54.5%）、「中学校敷地」（一部の活用）が3者（27.3%）であった。

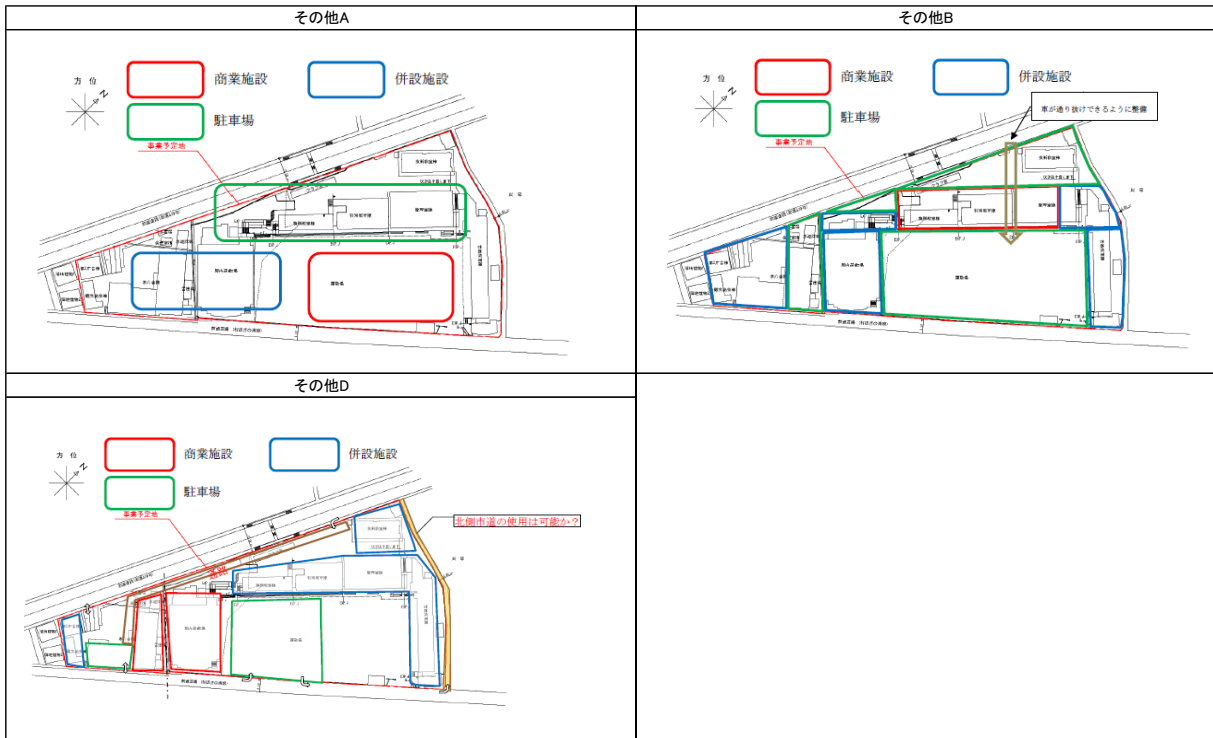
活用したい範囲		回答数	回答率
「中学校跡地、役場跡地、その他」から、いずれか1つを選択	中学校敷地	3	27.3%
	全体の活用	0	
	一部の活用	3	
	役場敷地	0	0.0%
	全体の活用	0	
	一部の活用	0	
その他		0	0.0%
「中学校跡地、役場跡地、その他」から、複数を選択	中学校敷地及び役場跡地	6	54.5%
	全体の活用	4	
	一部の活用	0	
	未記入	2	
	中学校敷地、役場跡地及びその他	1	9.1%
	全体/一部の活用	1/0	
未回答		1	9.1%
合計		11	—



## b) 商業機能の配置イメージ

商業機能の配置イメージは、国道側に大きく駐車場を確保するパターンと、中学校のグラウンド側に大きく駐車場を確保するパターンの概ね 2 つのパターンにより回答された。

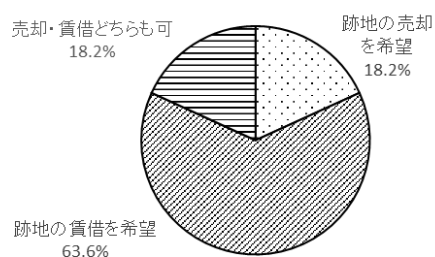




### c) 敷地の活用条件

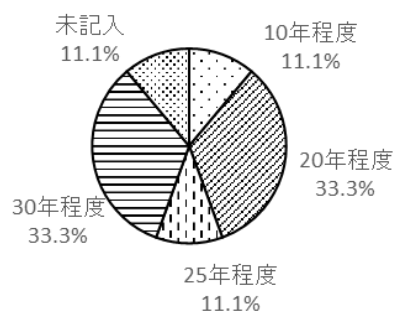
敷地の活用条件は、「跡地の賃借を希望」が7者（63.6%）、「跡地の売却を希望」と「売却・賃借どちらも可」がともに2者（18.2%）であった。

活用条件	回答数	回答率
跡地の売却を希望	2	18.2%
跡地の賃借を希望	7	63.6%
その他	0	0.0%
売却・賃借どちらも可	2	18.2%
合計	11	—



「跡地の賃借を希望」と回答した場合の期間は、「20年程度」と「30年程度」がともに3者（33.3%）、「10年程度」・「25年程度」がともに1者（11.1%）であった。

期間	回答数	回答率
10年程度	1	11.1%
20年程度	3	33.3%
25年程度	1	11.1%
30年程度	3	33.3%
未記入	1	11.1%
合計	9	—



d) 敷地の活用条件の理由

「跡地の売却を希望」と回答した場合の活用条件の理由は、賃借に比べ民間事業の自由度が上がることや、集合住宅の開発を実施することなどがあげられている。

「跡地の賃借を希望」と回答した場合の活用条件の理由は、投資回収にあたってのリスク回避や事業の継続性があげられている。

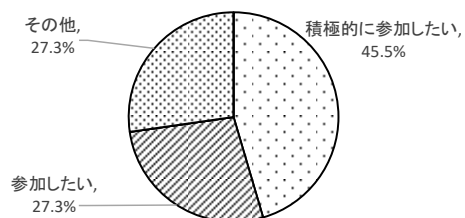
	回答者	回答の理由
跡地の売却を希望	デベロッパーA	開発後の保有形態の自由度が上がり、民間事業者として検討しやすいため。
	デベロッパーB	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道側と敷地背後地側に高低差があるため、現時点では国道レベルのみに店舗を配置したい。平屋店舗を複数配置し、主たる客導線は国道から車両でアクセスする。</li> <li>・周辺への人口流入を促すため、商業施設以外に分譲マンション等の集合住宅開発を実施。</li> <li>・安売の量販店、ホームセンターを誘致できれば、体育館建物の転用を検討。</li> <li>・今後、大規模な商業施設が誘致できるのであれば、国道レベルを前面駐車場にし、運動場側に店舗を建設する。運動場のレベルは地下駐車場やバックヤードとしたい。具体化すれば、国道側と階高を合わせられるか検証する。</li> </ul>
跡地の賃借を希望	小売業者A	第一希望は借地ですが、売買も検討可能です。
	小売業者C	リスク回避の為。
	小売業者D	投資回収の観点や、現在弊社にて所有している物件等の条件等から考察。
	小売業者E	建物建築費用、内装工事、設置設備等に資金投資がかかる為
	その他A	事業として継続しやすいため
	その他D	<p>公用地の活用できるだけ公益性のある利用を継続的に使用すると考える。売却するよりも、村民の活性化・生活・健康などを目的に継続性のある事業として使用と考えるから。但し、村が負債やリスクを抱えないように事前の検討は充分に行う必要あり。※国道沿いのため用途の規制も緩いと思います。売却後に事業者が安易に遊戯施設などの使用や、転売等を避けるためにも、土地は村で保有し制限をかけておいた方が良いと考えます。</p>
売却・賃借どちらも可	小売業者B	売買、賃借条件が合えばどちらも可能。
	デベロッパーC	特に活用条件はございません。売買賃貸共に対応可能です。

#### 4) 本事業への参画意向等

##### a) 本事業への参画

本事業への参画は、「積極的に参加したい」が5者（45.0%）、「参加したい」・「その他」がともに3者（27.0%）であった。

	回答数	回答率
積極的に参加したい	5	45%
参加したい	3	27%
参加は難しい	0	0%
参加できない	0	0%
その他	3	27%
未回答	0	0%
合計	11	



##### b) 回答理由

	回答者	回答の理由
積極的に参加したい	小売業者A	中城村において、以前から出店候補地を模索していたため
	小売業者B	行政連携物件の出店実績と成功事例がある為。
	デベロッパーB	・PPP/PFI事業に積極的に取り組んでおり、サービス購入型PFI事業での代表実績はあるが、民間収益施設が絡むPPP事業の実績がなくチャレンジしたい。 ・対象地内にある体育館の施工をグループの建設会社で請負など、以前より中城村とのつながりがあり、村の発展につながる一大プロジェクトであるため
	その他B	国道に面しているため立地条件がよく、十分な集客が見込めると考えられる。
	その他D	魅力的な立地条件であり、将来性があるため。
参加したい	小売業者D	当該物件周辺の環境が大きく変動することが予測されるため、今後の動向を含め検討したい。
	小売業者E	商圏人口及び世帯数の数値が弊社が算出する数字に合致するかによります。
	デベロッパーC	本件事業について詳細調査をかけておりませんが対象敷地面積が大きい為、魅力を感じております。
その他	デベロッパーA	ニーズを見極めながらの判断となります。
	小売業者C	懸念事項が残る中、現時点の判断は難しい。しっかりと検討する必要がある。
	その他A	まだ先の計画という事もあって、事業方針と合致するのか、判断が出来ない状況です

### c) 地元産業・企業との協力体制

地元産業・企業との協力については、多くの民間事業者から「地元農産物等の取扱い」「地元雇用」についてあげられたほか、「各種イベント協力」「税収の拡大」「観光拠点整備」「地元農産物のブランディング」などがあげられている。

回答者	具体的なイメージ
商業業者A	地域の商品取扱い(産直)、地元優先雇用、税収の拡大。
商業業者B	既存の中城店同様。地元農産物の積極導入や、行政との各種イベント協力、地元出身の従業員の採用他
商業業者C	雇用創出。
商業業者D	地元農産物の取扱いスペース等の確保
商業業者E	地元農産物の卸又は小売り
デベロッパーA	周辺の現況として、スポーツ施設を除き、集客機能が乏しく、地場産品の活用にはブランディングが必須と考えております。歴史施設、西側の琉球大学を中心とした文教施設の色は強いと認識しておりますが、観光の色は乏しいため、今一度検討をしながら誘客施設を検討し、民間として投資判断ができる状況になれば地元企業との連携・雇用創出につながっていくとの認識です。
デベロッパーB	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出店するスーパーマーケット等に、中城村の特産品コーナーを設置させる。※野菜、イチゴなどの果物、スイーツ等々</li> <li>・出店テナント等では、中城村民を優先して雇用する。また、出店テナントにあわせた職業訓練を役場と企画できないか？</li> <li>・施設内に村内観光施設を紹介するデジタルサイネージ、村内を周遊させるレンタサイクル、EV充電スタンドを設置し、施設利用者が村内を周遊するような仕掛けをおこなう。※道の駅のような施設とすることを目指す</li> </ul>
デベロッパーC	観光客として沖縄県内を周遊することを考えた場合、国道329号線の利用は想像しづらいのが現状です。これについては中城村だけの問題ではなく、東海岸の周辺自治体との連携がないとこの拠点と観光を結びつけることは難しいと考えます。スーパー等の誘致を想定されていることから地元農産物の販売、雇用の創出は十分に可能と考えます。
その他B	JAとの連携による地元農産物の販売、地元漁協との連携による海産物の販売。中城城を中心とした、歴史文化の観光拠点の整備。
その他D	地元農産物の卸し(JAとの連携も検討)、地元漁業(漁港の活性化含むの直売と魅力向上の拠点。地域の六次産業の拠点として、地元の飲食・物販、体験など。地域プロモーション(観光協会連携)と村全体の施設管理(包括管理の拠点。周遊観光活性化のための起点・拠点化。例えばパーソナルモビリティ導入等で周遊の起点づくり。及び地域ガイド等村内NPOの活用含む)の連携。

### 4.3.2 ヒアリング調査

ヒアリング調査結果の概要を表 4-4 に示す。

表 4-4 ヒアリング調査結果の概要

	小売業者 A	小売業者 B	デベロッパーB	その他 B	その他 D
令和 8 年度以降（中学校移転以降）の商業施設誘致の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>中城村は当社の店舗が全くないエリアであり、以前から店舗の出店を検討していた。また、国道に面しているまとまった土地であり、都市計画上も何らかの方法により商業施設を誘致できれば、商業施設の誘致を前向きに検討したいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料や売却価格等の条件が社内の基準にあえば、商業施設の出店をしていきたいと考えている。</li> <li>旧庁舎跡地及び中学校跡地の沿線や付近には競合店舗がないため、出店したいと考えている。</li> <li>旧庁舎跡地及び中学校跡地が「みなし準住居地域」となるのであれば、商業施設の出店は可能と考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通量の多さや競合店舗の少なさに加え、敷地を一体的に活用できるというのは魅力的と感じている。</li> <li>敷地内の高低差が計画上の制約となるため、課題と感じている。</li> <li>商業事業者にはヒアリングしたところ、日常的な買回り品であれば周辺店舗の圏と被らず、支障はないと確認している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧庁舎跡地は商業施設がない地域であるため、一定の集客が見込めると考えている。</li> <li>国道の利用者や近隣市町村からの誘客が可能な立地を生かすとともに、近隣市町村にないような施設とし、集客性を高めたいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南上原地区には商業店舗があり、旧庁舎跡地も商圈範囲に含まれていると考えているため、村内の商業施設はそこまで不足していないのではないかと考える。</li> <li>大型商業施設の出店は難しいと考えている。スーパーマーケット程度の規模が適していると考えている。</li> </ul>
具体的な施設のイメージについて	<b>【施設機能・用途等】</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に食料品を扱うスーパーマーケットをメインとし、そこにドラッグストアや100円ショップ、レストラン等を併設するイメージである。</li> <li>スーパーマーケットやドラッグストアは、自社の店舗を導入することを想定しているが、レストランはテナントとして他企業を誘致することを考えている。</li> <li>併設施設については、テナント企業側の意見も踏まえながら、合築や別棟等、柔軟に検討したいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の内容としては、スーパーマーケットのほか、衣料品店や飲食店、電気店がテナントとして入っており、ワンストップではぼすべての用事を済ませることができものをイメージしている。</li> <li>医療系施設としては歯医者を中心として想定しているが、小児科も含めて考えている。</li> <li>銀行は商業施設との相性がよいため、併設機能として導入することを考えている。銀行は土日が休みであるため、必要な駐車台数への影響が少ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型商業施設（ショッピングモール等）は現実的でないと考えている。複数店舗が連続しているようなロードサイド型の施設をイメージしている。</li> <li>敷地の指定容積率を商業店舗だけでは使い切れないため、分譲マンションの併設を提案している。分譲住宅等のニーズは見込めると考えている。</li> <li>観光面では、観光情報の提供やレンタサイクルの貸出、EV 充電スタンドの設置等が考えられる。村のニーズにより、観光拠点としての関わり方も検討可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設としては「市場」を考慮しており、事業者向けだけでなく、村民の日常の買い物での利用や観光客による利用を想定している。</li> <li>併設施設としては、飲食店や観光拠点、スポーツ施設、住宅系の用途での活用ニーズが見込めると考えている。</li> <li>観光拠点は村内の観光地と連携し、マイクロバス等による交通結節点としての機能をイメージしている。観光協会とも連携したいと考えている。</li> <li>スポーツ施設は、既存の体育館を活用し、商業施設を訪れた子ども向けの施設とすることも考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設としては日常的な買い物のできる道の駅のような施設がよいと考えている。</li> <li>旧庁舎跡地は、日常の買い物を行う物販施設と維持管理のための事務所、地域の方が使用可能なミーティングスペースを配置したいと考えている。</li> <li>中学校跡地は、飲食店舗や体験・学習施設、コワーキングスペース、宿泊施設等として活用したいと考えている。</li> <li>駐車場は交通の結節点として、小型モビリティ等により、村内の観光施設を結びつけることをイメージしている。</li> </ul>
	<b>【施設規模等】</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の延べ面積は、併設施設もあわせて 10,000 m<sup>2</sup>程度と考えている。その場合、駐車場は 500 台～600 台程度が必要になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントを含めた中規模の商業施設として 10,000 m<sup>2</sup>の施設を検討したいと考えている。駐車場は 700 台程度を確保したいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法的な検討はしていないが、駐車場は概ね 200 台程度必要と見込んでいる。分譲住宅用の駐車場は商業施設等とは別途計画が必要と考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場及び併設施設の延べ面積はそれぞれ 3,000 m<sup>2</sup>程度、駐車場はあわせて 300 台程度が必要と考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の面積は商業施設と併設施設をあわせて 3,000 m<sup>2</sup>程度とし、駐車場を 100 台とする想定である。</li> </ul>
<b>【施設配置・その他】</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設に加え、レストラン等の併設施設も一体的に利用できるよう建物や駐車場を配置したいと考えている。</li> <li>建物の階数は、駐車場の確保等と合わせて、複層階等も柔軟に計画したいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設は、1 階ピロティ部分と屋上階に駐車場を配置し、2 階に国道と同じレベルで商業店舗を配置することで、敷地の高低差を活かして屋根のある駐車場を計画したいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>農産物直売所の機能はスーパーマーケットの中で特設コーナーを設置することにより、村民ニーズに応えることは可能と考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間機能がメインではなく、公共機能を中心とした活用を検討しており、独立採算ではなく、村からの費用負担を前提とした事業を想定している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の校舎等が活用できる場合には、イニシャルコストを抑えるため、既存の校舎等を活用したいと考えている。</li> <li>旧庁舎の解体後、先行して事業を開始し、その後、中学校跡地を活用する 2 期での整備が可能と考えている。</li> </ul>	



	小売業者 A	小売業者 B	デベロッパーB	その他 B	その他 D
跡地の活用条件について	【敷地のアプローチ等について】				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地へのアクセスは、国道側をメインアプローチと考えているが、村道側のアプローチも確保すべきと考えている。</li> <li>国道から敷地内への乗入にあたって、道路管理者との協議は、事前に村が実施することが望ましい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>メインアプローチは国道側を想定しているが、将来的には西原バイパスが開通することになると思うので、それについても考慮したいと考えている。</li> <li>必要に応じて進入用のレーンなどを検討することは可能であるが、公募の段階で警察との協議の見通しを村側で立てておくことが望ましい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地へのアクセスは国道側からのアクセスをメインと考えている。</li> <li>村道側からのアクセスは交通渋滞の原因にもなるため、村道側の居住者や搬入等の裏方動線での活用を考えている。また、分譲住宅を整備する際にはその居住者の出入り口としても村道側の活用を考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のアプローチは国道側をメインとして、村道側からのアプローチも必要と考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道から直接敷地へアクセスすると、渋滞を引き起こす可能性があるため、敷地のアクセスについては、村道側をメインとしたいと考えている。</li> <li>既存の校舎等を解体する場合は、国道側からのアプローチも必要になると考えている。その場合、進入用レーンを増設する必要があると考えている。</li> </ul>
	【敷地の取扱い・賃借期間・既存施設の活用等について】				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>可能な限り初期費用を抑えるため、土地の取扱いは、賃借のほうが望ましい。ただし、売却が前提であっても検討の余地はある。建設コストの回収期間確保のため、賃借期間として最低 30 年は必要である。</li> <li>本事業を賃借で開始した場合でも、経営状況等に応じ、事業途中から売却を検討することは可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の取扱いについては、売却でも賃借でもどちらでもよい。中城村の希望に応じて検討したい。</li> <li>賃借期間の希望は施設規模により変わるが、10,000 m<sup>2</sup>程度の規模であれば 30 年程度を希望したい。その場合、期間終了時に事業の継続や売却への切り替え等を検討したい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の売却を受けた場合、住宅誘致が出来ないような制約とならないか懸念している。</li> <li>土地の取扱いは、分譲住宅を前提とした場合は売却が前提と考えているが、商業施設については、売却・賃借どちらでも対応可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>跡地の売却は、県内企業だけでは事業費の捻出が難しく、参画が難しくなるのではないかと考えている。</li> <li>既存施設が活用可能な場合の賃借期間は 20 年程度が望ましいと考えている。</li> <li>既存施設を活用しない場合は、インシヤルコストが大きくなるため、賃借期間も長く設定することを希望する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地を売却することとした場合、事業がうまくいったときには、事業の継続のために村が土地を買い戻して、再度公募を行う必要があるなど、村のリスクもあるのではないかと考えている。</li> <li>賃借の希望期間としては 10 年程度としているが、これは既存の校舎等を活用した場合を想定している。</li> </ul>
	【その他】				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設は埋設物のリスクがあるため、解体した状態での引渡しを希望する。敷地内の造成やアクセス路の整備は、事前に村で実施してもらえれば、その条件下での提案も可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道からのアクセスについて、右折での進入や退出が禁止になると出店の条件としては厳しくなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設は撤去した方が事業提案はしやすい。</li> <li>商業施設の誘致にあたっての県との協議は村側で事前に行い、開発許可の見通しは立てておいて欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設の活用が難しい場合は、既存施設を解体した状態のほうが事業提案はしやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地北側の道路は、国道と敷地東側の村道をつなぐために、一方通行化して利用することができないかと考えている。</li> </ul>
参画条件等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元農産物の取扱いを事業参画の条件とすることについては、大きな障害とはならない。</li> <li>本事業の実施時期が前後したとしても参画意向は大きく変わらない。ただし、近辺に出店用地が見つければ、意向が変わる可能性はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10,000 m<sup>2</sup>程度の商業施設を想定しているが、最低でも 3,000 m<sup>2</sup>程度の施設面積は欲しいと考えている。</li> <li>地元農産物の販売やイベント等の実施等により、地域へ貢献することができると考えている。地元農産物の取扱い等を参画条件とすることについては、特に問題ないと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当社は、建設業務の担当としての関与がメインと考えている。デベロッパーのような事業全体のマネジメントは、場合によりその役割を当社で担うことも可能である。</li> <li>学校整備事業とは切り離れた方が望ましい。学校整備事業側への跡地活用事業の収益リスクの影響が懸念される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業参画にあたっては、代表企業としての参画又は他社との共同（JV）での参画を考えている。</li> <li>当社は維持管理面での対応をメインとし、既存施設の改修・整備やテナント募集等は他企業と業務分担することをイメージしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業へ参画する場合、小型モビリティや観光面での連携を自社で担当し、商業施設等については、別の事業者を誘致していくことになるかと考えている。</li> <li>事業形態については、サービス購入型をイメージしており、提案した内容を独立採算で実施するのは難しいと考えている。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な手続き等を事前に終えて、土地の引渡しを受けた場合、引渡し後建設工事着手し、1 年以内には商業施設の開業が可能であると考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沖縄地場の店舗であるため、今回の候補地については、社会情勢の変化の影響はあまり考えずに、何年後でも出店を検討したいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校整備事業の進捗により、本事業の実施時期が遅れることも想定されるが、現在の回答内容の傾向は大きくは変わらない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光施設と旧庁舎跡地の施設を一体的に管理運営することで、管理コストを抑えることができるほか、旧庁舎跡地を観光拠点とすることで地域の賑わい創出に寄与できると考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校事業と本事業との連携を考えていきたい。また、学校整備事業と跡地活用事業において、建物を包括的に管理することができると考えている。</li> </ul>

---

## 5. 課題等の整理

### 5.1 地域における現況・課題

本村は、久場崎から安谷屋（北中城村）に連なる米軍施設により北中城村と分村された歴史をもち、村の南北等に建設された米軍施設によって地元住民の家屋は失われ、集落を追われた地元住民は、他の地域に間借りするなど各地の収容所への移住・移転を余儀なくされた。

戦後となり、旧居住市町村への移動が許可されたことに伴い、まずは当間地区、津覇地区、新垣地区、伊舎堂地区、奥間地区の合計 5 つの地区が形成され、続いて軍道（現国道 329 号）沿線に住宅が広がっていき、さらに各集落が連たんしていった結果、宅地のスプロール化が始まった。

このように、本来、物流や商業等の振興地域となるべき国道 329 号沿線に密集する宅地は、商業施設等の立地を妨げる要因となっている。

また、沖縄は戦後 27 年間、米軍統治下にあり、その統治の下で進められた沖縄県の都市計画については、昭和 29 年より那覇、越来など米軍基地の安定運用に資する地域から優先的に始められた。

一方、本村においては本土復帰後の昭和 49 年以降に都市計画の整備が始められたが、米軍統治下の都市基盤整備とそれを基に決定された復帰後の都市計画の影響によって計画的な土地利用ができなかったことにより、本村の振興は阻害されてきた。

そのため、市街化区域である南上原地区周辺にはスーパーマーケット等の商業施設が立地しているものの、その他の地域にはコンビニエンスストア以外の商業施設の立地が少なく、特に事業予定地周辺ではその傾向は顕著であり、村内での地場産品等の地元業者の卸し場所も少ない状況である。

本村は人口が増加傾向にあるが、「中城村人口ビジョン及び総合戦略」では、2035 年まで人口増加となることが推計されており、今後も人口増加に伴う買い物需要の増加が見込まれる。

また、県内を縦断し、観光・物流の柱である国道 329 号沿線において、村内には観光客等の村外の方が利用できる施設が少なく、中城城跡等の観光需要の受け入れ先が少ないことも課題である。

---

## 5.2 地域ニーズにおける意向・課題

日頃の買い物動向や商業施設誘致に関する意向について、村民を対象としたアンケート調査を実施した。その結果、以下の課題が確認された。

- 「生活サービス施設（商業・医療等）や娯楽施設等の充実度」に対する満足度が低い。
- 本村からの転出を希望する理由として、「日常生活品等の買い物に不便」をあげる割合が高い。また、およそ 2 割が村内での買い物の不便さを直接の理由とした転出意向を示している。
- 日常利用している買い物先について、半数以上が村外の商業施設を利用している。
- 普段感じる買い物に対する課題として、「村内の買い物場所の少なさ」をあげる意見が多い。
- 本事業予定地に欲しい施設としては、「大型商業施設」や「スーパーマーケット」、「飲食店」を望む意見が多い。

また、本村の周辺自治体に居住する若年層（20代～30代）を対象とした調査の結果、以下の傾向が確認された。

- 本村への来訪理由として、「買い物」の割合が高く、半数以上が月に 1 回以上来訪している。
- 本事業予定地に欲しい施設としては、「大型商業施設」や「農産物直売所（マルシェなど）」、「飲食店」を望む意見が多い。

---

### 5.3 市場性における意向・課題

本事業予定地への商業施設等の誘致に対する市場性について、商業事業者やデベロッパー等に対する調査を実施した。その結果、以下の傾向が確認された。

- 国道沿いに位置し、周辺に競合店舗が少ないことから、供用開始が令和 8 年度以降であっても本事業予定地への誘致に対して肯定的に市場性を評価する意見が多い。また、本事業に対して参画意欲を示す傾向が高い。
- 誘致の可能性のある施設としては、「スーパーマーケット」を中心に、「ドラッグストア」や「飲食店」・「スポーツ施設（ジム等）」を併設した施設をあげる意見が多い。
- 活用範囲としては、中城中学校及び旧役場跡地両方を併せての活用を希望する意見が多い。
- 本事業予定地へのアクセスは、国道側をメインとあげる意見が多い。それに伴い、国道側の整備（右折レーンの整備、信号機の移設等）、道路管理者との本村側での事前協議の実施を求める意見も多い。
- 地元産業や企業と連携し、地元農産物の販売や地元雇用の促進を見込めるとの意見が多い。
- 村内外の住民だけでなく、観光客の利用も見込めるとの意見が多い。観光需要に対し、村内の他施設とも連携した観光拠点としての活用も考えられるとの意見も多い。
- 一方で、敷地内の高低差の改善や既存施設の取扱い（事前撤去等）を望む意見がみられた。

---

## 6. 誘致施設の方針

### 6.1 導入機能・規模

地域住民等へのニーズ調査や民間事業者への市場調査の結果、地域ニーズ及び民間事業者の意向・課題について多くの合致が認められ、商業施設誘致の可能性が見出された。したがって、地域ニーズや民間事業者の市場性・意見を加味し、導入機能・規模について、以下のとおり整理する。

#### 6.1.1 事業予定地周辺の状況

村内には、南上原地区周辺はスーパーマーケット等の商業施設が立地しているものの、その他の地域にはコンビニエンスストア以外の商業施設の立地が少なく、特に事業予定地周辺ではその傾向は顕著である。

また、事業予定地は県内を縦断し、観光・物流の柱である国道 329 号沿線に位置しており、地域住民だけでなく、村外に居住する人々の流入も期待できる。

そのため、地域住民の村内での買い物の利便性向上を図るとともに、交流人口の増加による地域の賑わい創出を目指すためにも、本事業予定地に観光拠点となり得る商業施設の誘致が望ましい。

#### 6.1.2 上位関連計画

事業予定地は、中城村第四次総合計画後期基本計画や中城村都市計画マスタープラン等において、吉の浦会館や吉の浦公園、護佐丸歴史資料図書館を含む村のタウンセンター拠点として位置づけており、行政機能に加え、商業機能の複合的集積を図ることとされている。

役場の移転等、行政機能の集積は一定程度進んでおり、残りの商業機能の集積を図るため、商業施設の誘致が望ましい。

#### 6.1.3 地域ニーズ

村民を対象とした調査の結果、日常利用している買い物先としては、「スーパーマーケット」が回答のほとんどを占めている。また、買い物先までの交通手段としては「自動車」の利用がそのほとんどを占めている。本事業予定地に欲しい施設としては、「大型商業施設」や「飲食店」の併設を望む意見が多い。

また、本村の周辺自治体に居住する若年層を対象とした調査の結果、本村まで買い物を目的で訪れる方の割合が高く、村外からも一定の需要が見込まれる。

上記より、村民の日常利用が期待できる「スーパーマーケット」をはじめとし、「大型商業施設」や「飲食店」等の誘致検討も望まれる。また、村民の自動車利用が多いことに加え、村外からの一定の需要も見込まれることから、十分な駐車場の確保が必要である。

#### 6.1.4 民間事業者の意見

民間事業者を対象とした調査の結果、誘致の可能性のある施設としては、「スーパーマーケット」を中心に、「ドラッグストア」や「飲食店」・「スポーツ施設（ジム等）」を併設した施設をあげる意見が多く、一定の市場性を見込めると考えられる。さらに、地元産業や企業と連携し、地元農産物の販売や地元雇用の促進を見込めるとの意見が多い。

また、事業予定地の活用範囲としては、中城中学校及び旧役場跡地両方を併せての活用を希望する意見が多い。

上記より、「スーパーマーケット」を核とし、利用者の利便性向上、観光客の周遊機能を持たせた併設施設の整備が期待できる。また、事業予定地としては、中城中学校及び旧役場跡地全体を活用範囲とすることが望ましい。

施設規模については、回答の幅があるが、3,000 m<sup>2</sup>～10,000 m<sup>2</sup>程度を想定している民間事業者が多い。今後、民間事業者の意向・提案によるが、概ね以上の施設規模が想定される。

#### 6.1.5 導入機能・規模のまとめ

以上を踏まえ、導入機能・規模について、表 6-1 のとおり整理する。

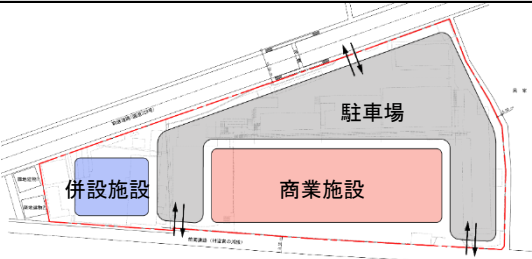
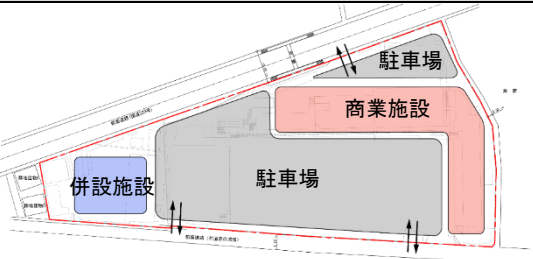
表 6-1 導入機能・規模（案）

分類	機能	規模
商業施設	スーパーマーケット	3,000 m <sup>2</sup> ～10,000 m <sup>2</sup> 程度
併設施設	飲食店、スポーツジム等	適宜
その他	駐車場	200 台～500 台程度

## 6.2 土地利用計画案

民間事業者の意向・提案を踏まえ、土地利用計画案を2パターン整理する。それぞれの特徴や想定される課題は表6-2のとおりである。

表 6-2 土地利用計画案の比較

	A案	B案
イメージ		
【凡例】	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 商業施設</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 併設施設</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a9a9a9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 駐車場</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 車出入口</li> </ul>	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設を現中城中学校のグラウンド側に配置し、国道側に駐車場を配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設を現中城中学校の校舎と同様の配置とし、グラウンド側と国道側の空きスペースに駐車場を配置</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要なアクセス経路となる国道から駐車場に出入りができ、アクセス性がよい</li> <li>・ 商業施設をまとめてグラウンド側に配置することができるため、施設や駐車場の計画における自由度が比較的高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設を国道側から視認しやすい</li> <li>・ 既存の中学校校舎の位置に商業施設を建設するため、各駐車場の位置における高低差を改善するための造成工事を必要としない計画も考えられる</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設が国道から離れているため、施設が低層となる場合、国道からの視認性に課題がある</li> <li>・ 駐車場を敷地全体で一体的に整備する場合、敷地の高低差にあわせた造成工事や車路等が必要となる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要なアクセス経路となる国道からのアクセスに対して駐車場面積が小さく、混雑時等は、村道側へ迂回して施設へアクセスする必要があるため、村道の交通量の増加が見込まれる</li> <li>・ 既存の中学校校舎の位置に商業施設を建設するため、施設計画における自由度が比較的低い</li> </ul>

### 6.3 誘致施設のイメージ

前項の土地利用計画案より、現中城中学校のグラウンド側に商業施設を配置した場合における誘致施設のイメージを図 6-1 に示す。



図 6-1 誘致施設のイメージ



## 7. 事業スキーム

### 7.1 事業予定地の取扱い

商業施設を誘致するにあたり、事業予定地の取扱いの形態は、「定期借地方式」及び「単純売却方式」に分類できる。各手法のメリット・デメリットを表 7-1 に示す。

民間事業者のニーズとしては、事業撤退リスクを考慮し、「定期借地方式」を望む意見が多いことから、本事業では「定期借地方式」の方針とする。

表 7-1 事業予定地所有形態の比較

所有形態	特徴	メリット	デメリット
定期借地方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地を民間事業者に貸与し、地代収入を得る方式</li> <li>土地は、契約終了時には村に返還</li> <li>民間事業者が建物を建設。契約終了後原則として建物を除去する</li> </ul>	<b>【村】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>安定した収入を得られる</li> <li>契約終了後の土地の再活用が図りやすい</li> </ul> <b>【民間事業者】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>用地取得に係る初期費用及び土地税金等負担が軽減される</li> <li>地主（村）の承諾により建物を譲渡・転貸、土地を転貸することが可能</li> </ul>	<b>【村】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が契約終了後に立ち退かない可能性もある</li> </ul> <b>【民間事業者】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>期間満了時建物を除去、土地を返還する必要がある（期間延長がない）</li> </ul>
一般定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> <li>借地期間 50 年以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物用途に制限がない（住宅も可能）</li> <li>長期間の契約により、安定的な土地利用が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者により整備された住宅用地を分譲又は賃貸し、住宅利用する個人が契約終了後に立ち退かないリスクがある</li> </ul>
事業用定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> <li>借地期間 10～50 年未満</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業のコントロールができる</li> <li>契約期間の調整により、事業リスクの低減が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業用建物の用途に限られる（住宅は不可）</li> </ul>
単純売却方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地を民間事業者等に売却する方式</li> </ul>	<b>【村】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者に土地を売却するため、売却の収益が得られるとともに、固定資産税等の収入が得られる</li> <li>一般的に用いられている手法で、民間事業者の参加が容易である</li> </ul> <b>【民間事業者】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物用途に制限がない（住宅も可能）</li> </ul>	<b>【村】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業のコントロールができない</li> <li>長期的な収益確保が図られない</li> <li>将来的な土地活用及び地価上昇の利益を受けることができなくなる</li> </ul> <b>【民間事業者】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が一括して事業リスクを負担する</li> </ul>

## 7.2 施設整備・運営

施設整備・運営については、民間事業者側で自らの費用により、事業を実施する。ただし、村の所有する土地で実施する事業となるため、活用形態・事業内容については、一定の制限（商業用を原則とする等）をかけ、コントロールすることが望ましい。

ただし、既存施設の解体撤去や敷地の原状回復等、民間事業者の参入の障壁となる事項については村側で実施する等、適切な業務分担が望まれる。

また、施設運営に際しては、地元農作物の仕入れ等、地域産業の活性化の観点から地域との連携を促すことが望ましい。

## 7.3 事業スキーム（案）の取りまとめ

上記で整理した内容を踏まえ、事業スキーム（案）を表 7-2 のとおり整理する。

表 7-2 事業スキーム（案）

分類	機能	施設整備	管理運営	費用負担	土地所有
公共施設	既存施設（校舎・屋内運動場、旧役場庁舎）	村が解体	—	村	—
土地	原状回復	村	—	村	—
	造成整備	民間事業者	—	民間事業者	—
民間施設	商業施設（スーパーマーケット等）	民間事業者	民間事業者	民間事業者	村（定期借地）
	併設施設（飲食・観光施設等）	民間事業者	民間事業者	民間事業者	村（定期借地）

## 8. 今後の課題とロードマップ

### 8.1 事業実現により期待できる効果

- 商業施設の誘致により、商業機能の村全体での均衡化が図られ、村外からも含めた事業予定地周辺への定住促進による人口の増加が期待できる。さらに、人口増加に伴う周辺への商業施設等の利便機能の更なる誘致も期待できる。
- 商業施設の誘致により、地元購買機会の創出につながり、地域住民の買い物の利便性向上が期待できる。さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により、人の移動が制限される中では、感染拡大防止の一助にもなる。
- 商業施設と地元産業・企業等との連携により、地元産業の振興や地元雇用の促進を見込める。
- 地域住民の利便性向上だけでなく、中城城跡等本村の有する観光地を目的に来訪する観光客等の本村内の周遊拠点としての役割を果たすことも期待できる。
- 災害時において、商業施設等は食料品や物資の調達拠点にもなり得ることから、地域住民の安心・安全な暮らしにも寄与する。

### 8.2 今後の課題

今後、本事業を進めるにあたり、想定される課題とその対応策を表 8-1 のとおり整理する。

表 8-1 今後の課題と対応策

課題	内容	対応策
開発許可基準との適合	本事業予定地は市街化調整区域に位置しているため、開発行為に制限が課せられる。商業施設の誘致にあたっては、沖縄県開発審査会提案基準第 14 号の規定に準拠する等、沖縄県の指定する開発許可基準をクリアする必要がある。	事業予定地の必要面積が開発許可基準を超える場合は、地区計画等の策定等により都市計画上の位置づけを明確化し、基準をクリアする。
事業スケジュールの確定	新中城中学校の整備事業が現在進行中であるため、そちらの事業の状況により、本事業も影響を受ける可能性がある。	新中城中学校整備事業の担当課と進捗状況の共有、調整を図る。
市場性の変化	現時点では本事業予定地への商業施設誘致に興味を持っている民間事業者が多い。ただし、今後実際に誘致にあたっての公募を行う時点では、市場の変化等により想定していたニーズとのギャップが生じ、本基本構想に示す結果とならない可能性がある。	公募要件の検討段階等、実際の公募時期に近い時点で再度民間事業者に対する市場調査を実施する。
効果検証	8.1 に示す期待できる効果が実際に得られているか検証する必要がある。	商業地面積の増加率等の指標による評価や地域住民等へのアンケート等を実施し、事業効果を確認する。

### 8.3 今後のロードマップ

今後、本事業を進めるにあたり、検討・実施が必要な内容及び想定スケジュールを表 8-2 のとおり整理する。

なお、これは現時点での想定であり、今後施策等の実施や新中城中学校の整備事業の進捗等に応じて見直すことがある。

表 8-2 今後の想定スケジュール

年度	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)
誘致に向けた 施策等の実施	→						
跡地利用にお ける周辺イン フラ調査		→					
公募要件の検 討			→				
合意形成					→		
民間事業者の 意向再確認					→		
事業者公募						→	
商業施設等整 備・供用開始							→
新中学校整備			→				
現中学校解体						→	