

中城村商業施設誘致戦略

令和7年3月

沖縄県中城村

目次

第 1 章 背景と目的	1
1. 商業施設誘致の検討経緯・背景	1
2. 誘致戦略の目的	1
第 2 章 基本要件の整理	2
1. 中城村の概要	2
(1) 位置等	2
(2) 人口	2
(3) 歴史	3
(4) 基幹産業	3
(5) 主な観光資源	3
(6) 村の主要事業	3
(7) 厳しい土地利用規制	3
2. 誘致対象地	5
(1) 概要	5
(2) 中城中学校の移転再整備	6
(3) 周辺インフラ	6
(4) 災害リスク	7
(5) 地区計画の策定	7
3. 中城村商業施設誘致促進基本構想（令和 3 年 11 月）	9
(1) 基本構想の概要	9
(2) 整理された現況と課題	9
(3) 示された方向性	10
第 3 章 戦略策定に向けた調査	14
1. 関連計画の把握	14
(1) 本事業と密接に関連する計画等	14
(2) 村の関連計画	16
(3) その他の関連計画	18
2. 先進事例調査	20
(1) 県内事例	20
(2) 県外事例	23
3. 関係者の意見把握	26
(1) 住民ニーズ調査	26
(2) 関係団体調査	27
4. 市場調査	30
(1) 調査の全体像	30
(2) 調査結果	30
第 4 章 誘致戦略	39
1. 誘致の方向性	39
(1) 導入機能	39
(2) 敷地利用	39
(3) 事業スキーム	40
2. 事業者公募の方向性	42
(1) 誘致ターゲット	42

(2) 村内事業者の巻き込み.....	4 2
(3) 村が重視する事項.....	4 2
3. 事業スケジュール.....	4 3
4. 誘致実現に向けた課題と対応策.....	4 4
(1) 事業採算性の調査及び村の支援策の検討.....	4 4
(2) 誘致対象地周辺の住宅建設や人口に関する動向の把握と情報発信.....	4 4
(3) 事業環境の変化を想定した村と事業者の役割分担の検討.....	4 4
5. 誘致実現に向けたロードマップ.....	4 5

第1章 背景と目的

1. 商業施設誘致の検討経緯・背景

中城村（以下「本村」という。）においては、南上原地区の土地区画整理事業を基盤としたまちづくりによる村人口が当初の想定を上回る勢いで増加し、令和２年の国勢調査においても、人口増加率、世帯増加率ともに県内最上位となっています。

その一方で、村土の大半が市街化調整区域に位置付けられていることから、商業施設等が不足しており、生活に支障を来しているとの住民の声も多く寄せられています。また、本村においては、中城城跡などの観光資源を保有しているにも関わらず、観光消費に繋がる施設の不足や、雇用の受け皿となるような働き場所の不足、さらに村の基幹産業である農業においては多様な販路開拓が求められるなど、多方面において課題を抱えています。

そこで、これらの課題の解消に向けて、国道３２９号沿いに立地する中城中学校を移転し、その跡地と、隣接する旧役場庁舎跡地を活用した商業施設誘致を計画し、令和３年１１月に、その構想を示した「中城村商業施設誘致促進基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定しました。

2. 誘致戦略の目的

基本構想では、商業施設誘致における課題や誘致方針（事業スキーム、導入機能、スケジュール等）の初期的な整理を行いました。誘致の実現に向けて、詳細な検討を進める必要があります。

また、基本構想は、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限等の影響を強く受けていた時期に策定しました。その後、新型コロナウイルス感染症に伴う社会的制約が大幅に緩和され、県内の観光をはじめとした経済活動が急速に回復する一方、国際情勢等の影響に伴う物価高騰、為替や金利の変動など、本事業を取り巻く状況は大きく変化しています。

これらのことから、基本構想策定時からの社会情勢の変化を踏まえ、改めて住民や関係者、事業者の意向を確認するとともに、単に商業施設を誘致するに留まらず、本村の抱える課題の解消や本村の魅力を十分に活かした商業施設とするための検討を深め、誘致実現に向けた課題やスケジュールといったロードマップを整理することを目的として、「中城村商業施設誘致戦略」（以下「誘致戦略」という。）を策定するものです。

第2章 基本要件の整理

1. 中城村の概要

(1) 位置等

沖縄本島中部に位置し、西側は宜野湾市、北側は北中城村、南側は西原町と隣接しています。また、東側は中城湾に面しています。

図表 1 中城村の位置



出所：地理院地図を加工して作成

(2) 人口

令和7年1月末時点の人口は22,690人、世帯数は9,845世帯です。

村の人口は一貫して増加しており、令和2年国勢調査では人口・世帯数ともに県内1位の増加率となっています。

一方、村の人口増加は市街化区域である南上原地区に集中しており、誘致対象地が位置する屋宜地区をはじめとした多くの地区は横ばいで推移しています。

図表 2 行政区ごとの人口推移



(3) 歴史

中城村と隣接する北中城村は、1946年（昭和21年）以前までは、中城村として一つの村でしたが、終戦後、米軍基地により南北に分断され行政運営に支障をきたすようになったことから、中城村と北中城村の二村に分離した歴史を有しています。

(4) 基幹産業

村の基幹産業は農業であり、恵まれた土壌環境のもと、その振興に向けて基盤整備を進めてきた結果、島ニンジンや島ダイコン等の伝統的島野菜に加え、トマトやキャベツ、マンゴー、バナナ等の生産品目の多様化が進んできました。

図表 3 村の主要な農産品



(5) 主な観光資源

平成12年に世界文化遺産に登録された「世界遺産中城城跡」が村を代表する観光スポットです。このほか、石畳で再現された中城城跡と首里城を結ぶ「ハンタ道」、マリンスポーツ等のアクティビティといった観光資源を有しています。また、吉の浦公園では例年プロサッカーチームのキャンプが行われるなど、スポーツツーリズムにも注力しています。

図表 4 世界遺産中城城跡



(6) 村の主要事業

中城村では、官民連携によるまちづくりに積極的に取り組んでおり、令和5年1月には村として初めてのPFI事業となる「中城村立小学校整備事業」の事業者が選定され、現在事業が進行中です。また、商業施設誘致と密接に関連するPFI事業「中城村立中学校整備事業」も令和6年12月に事業者が選定されています。

(7) 厳しい土地利用規制

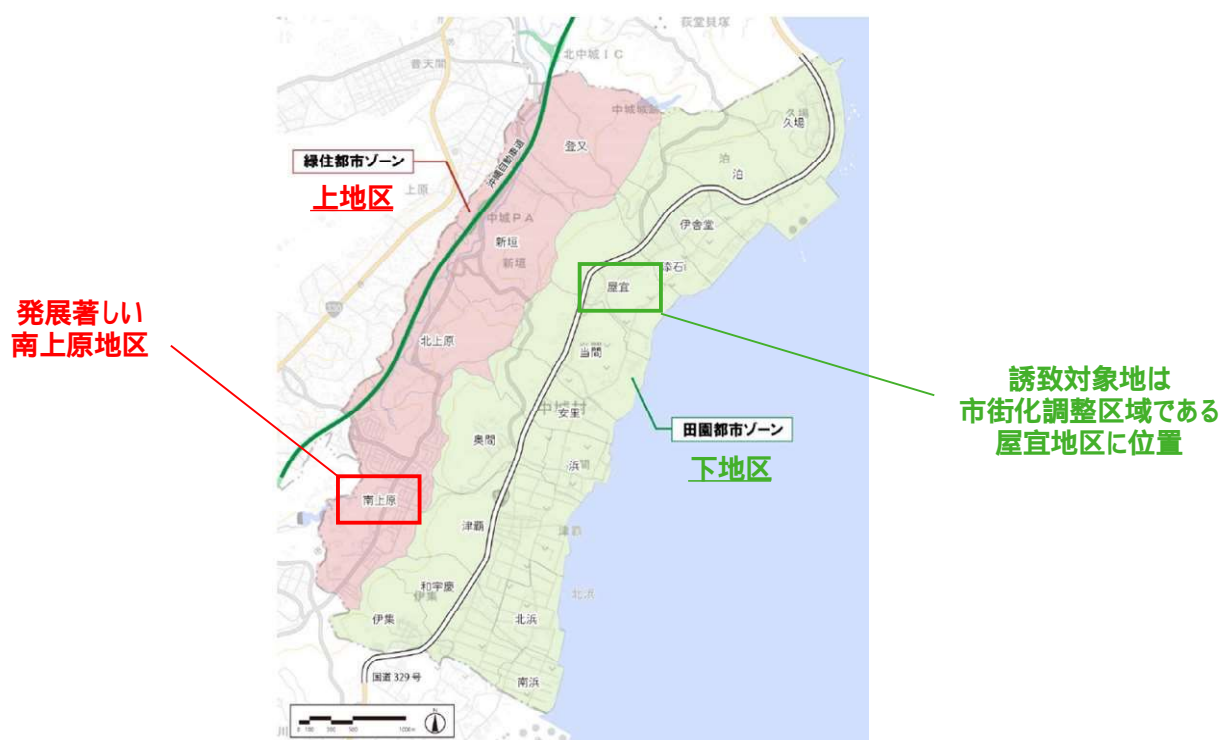
村土の9割超を市街化調整区域が占め、市街化区域は一部（南上原地区）にとどまっています。また、大部分が農業振興地域に指定され、その中でも転用が厳しい農用地区域が占める割合が大きくなっています。

こうした厳しい土地利用規制を背景として、村内でも人口増加や発展が著しい南上原地区を含むいわゆる「上地区」と、誘致対象地が位置するいわゆる「下地区」では、地域を取り巻く状況が大きく異なっています。

こうした課題の解消に向けて、村では、中城村都市計画マスタープランにおいて「商工業振興拠点」に位置づけられ、現在、特定保留区域に指定されている、久場・泊地区の早期の市街化区域編入をはじめ、地域の特性を生かした土地利用に向けた関係機関との調整を進めています。

また、令和元年5月に北中城村と共同で、現在的那覇広域都市計画区域から非線引き都市計画区域である中部広域都市計画区域への移行を県知事に要望しており、令和9年度の移行を目指し、地域住民の意見等を聞きながら、具体的な土地利用計画や立地適正化計画の策定等に両村で連携しながら取り組んでいます。

図表 5 いわゆる「上地区」と「下地区」



2. 誘致対象地

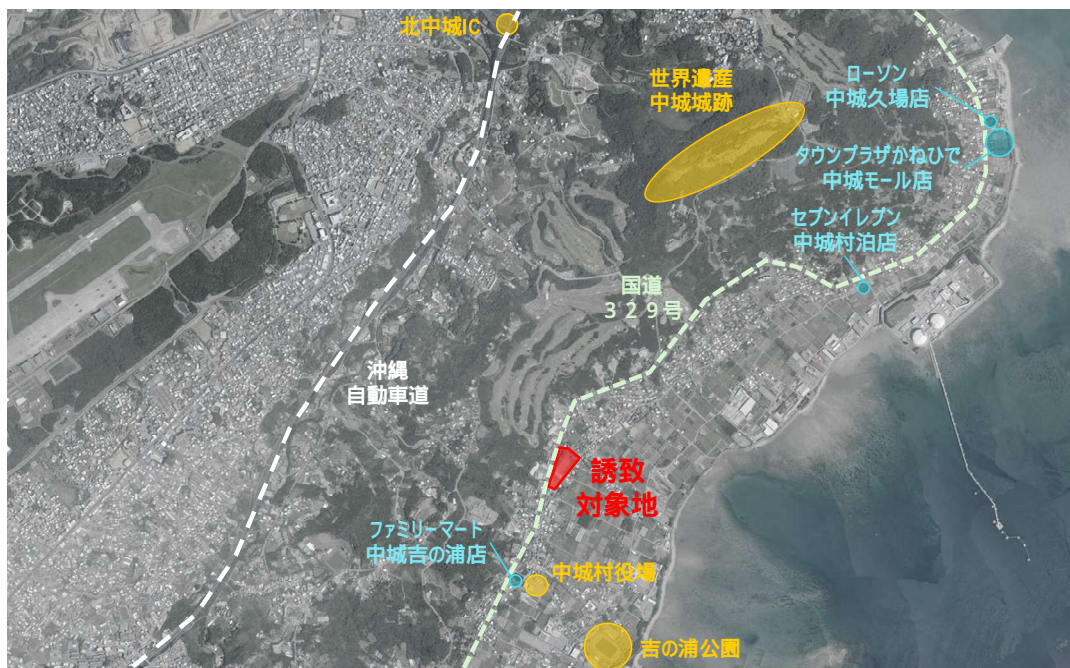
(1) 概要

商業施設の誘致対象地は国道 329 号沿いに位置し、中城城跡や村役場に近接していますが、徒歩 10 分の場所にコンビニが 1 軒ある以外、周辺に日用品・食料品等を販売する店舗はありません。

誘致対象地の北側が現在の中城中学校、南側が旧中城村役場の敷地となっており、中央に中城中学校の体育館が配置されています。

誘致対象地を含む周辺一帯は市街化調整区域に位置しており、厳しい土地利用規制が設定されていますが、後述する地区計画の策定により、商業施設の立地を可能とする規制緩和が予定されています。

図表 6 誘致対象地の位置



出所：地理院地図を加工して作成

図表 7 誘致対象地の形状



出所：地理院地図を加工して作成

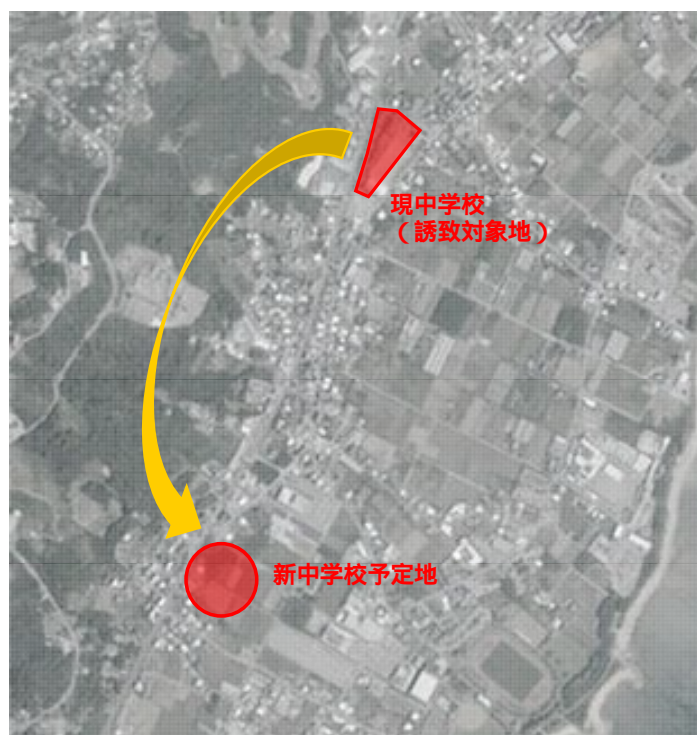
図表 8 誘致対象地の基礎情報

所在地	中城村字屋宜 741 番地 1 他
敷地面積	19,038 m ²
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）
建蔽率・容積率	60%・200%
道路斜線制限	勾配 1.5（適用距離 20m）
隣地斜線制限	31m + 勾配 2.5
日影規制	なし
その他	景観計画区域（一般基準）

（２）中城中学校の移転再整備

誘致対象地には現在、中城中学校が立地していますが、PFI 事業による移転再整備が進められており、令和 11 年の春頃を目途に新校舎へ移転する予定です。

図表 9 中城中学校の移転先



出所：地理院地図を加工して作成

（３）周辺インフラ

誘致対象地の西側は国道 329 号が、北側及び東側は村道があります。また、誘致対象地周辺には上水道及び下水道が整備されています。

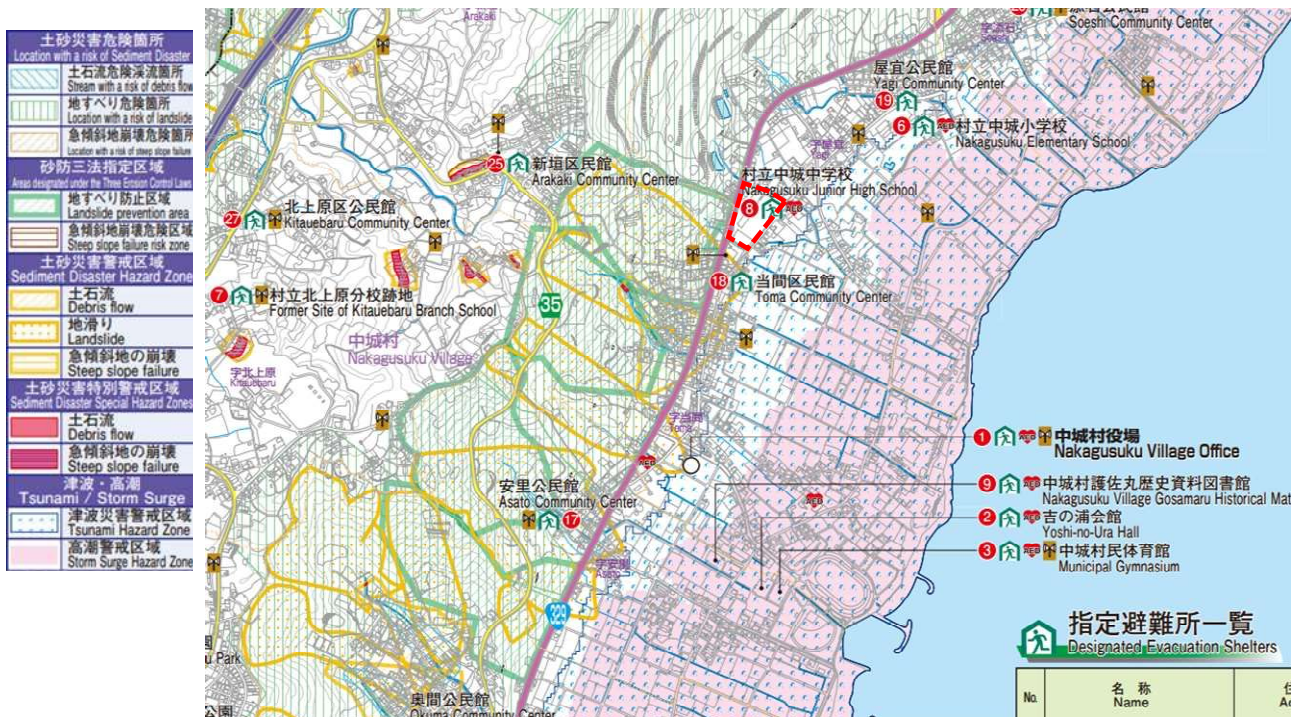
図表 10 誘致対象地周辺のインフラ整備状況



(4) 災害リスク

誘致対象地の東側は津波・高潮の警戒区域、西側は土砂災害警戒区域になっていますが、誘致対象地自体は警戒区域等の指定はありません。

図表 11 誘致対象地周辺の災害リスク

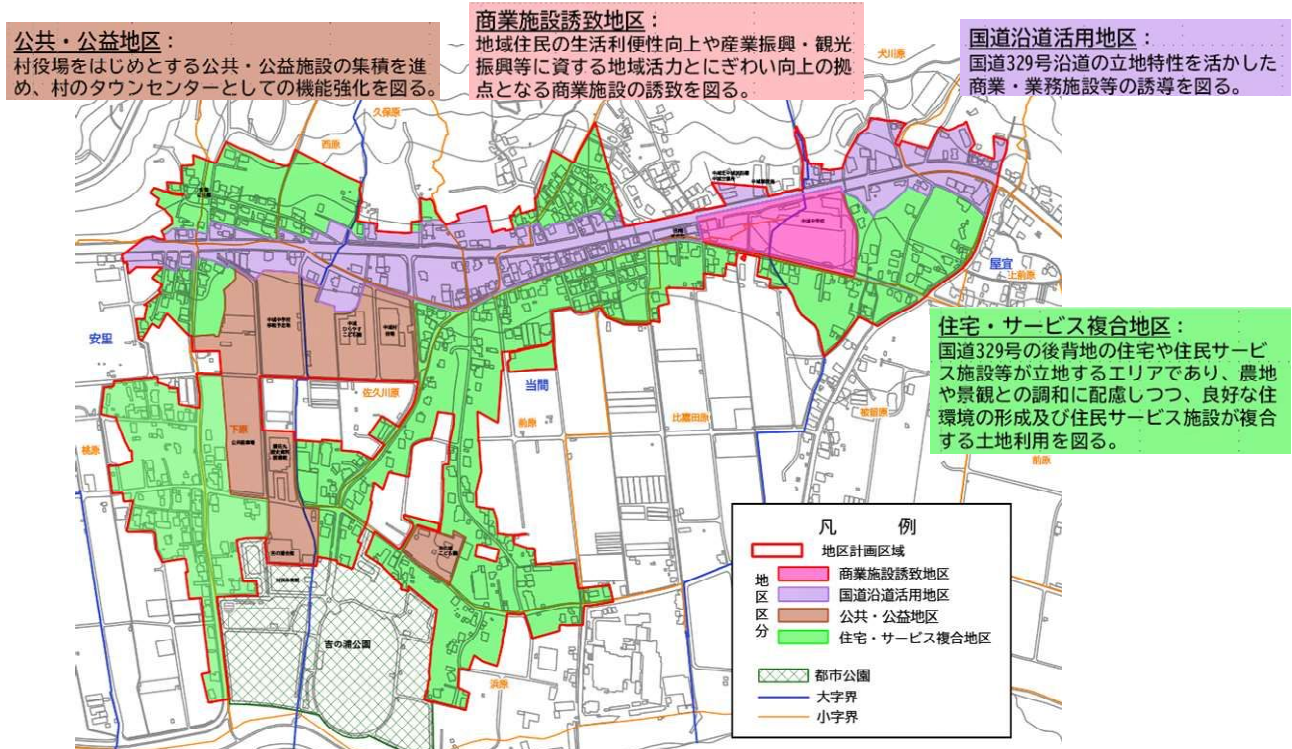


(5) 地区計画の策定

誘致対象地及びその周辺は市街化調整区域であるため、土地利用が厳しく規制されていますが、村は令和 7 年度中に地区計画を策定する予定であり、これによって土地利用の規制が緩和される見込みです。

具体的には、誘致対象地は「商業施設誘致地区」と位置づけられ、10,000 m²以内の店舗、飲食店、事務所等の建築が可能となり、建物高さの最高限度は 20m (6 階程度まで可能) となる予定です。また、誘致対象地周辺も規制が緩和され、「国道沿道活用地区」と「住宅・サービス複合地区」では共同住宅の建築が可能となる予定であることから、誘致対象地周辺の居住人口の増加につながる事が期待されます。

図表 12 策定予定の地区計画の概要



図表 13 商業施設誘致地区で建築できる用途

- ・ 共同住宅
- ・ 店舗、飲食店、事務所等（10,000 m²以内）
- ・ ホテル、旅館
- ・ ボーリング場、水泳場、バッティング練習等
- ・ 学校（大学、高校、各種学校等を除く。） 図書館等
- ・ 病院
- ・ 公衆浴場、診療所、保育所等
- ・ 単独車庫
- ・ 建築物附属自動車車庫
- ・ パン屋、菓子屋、洋服屋、自転車店等

3. 中城村商業施設誘致促進基本構想（令和 3 年 11 月）

（１）基本構想の概要

基本構想は、商業施設等の不足、観光消費に繋がる施設や雇用の受け皿となるような働き場所の不足、村の基幹産業である農業における多様な販路開拓等の課題解消に向けて、中城中学校を移転し、その跡地と隣接する旧役場庁舎跡地を活用した商業施設の誘致を図ることを目的として、令和 3 年 11 月に策定したものです。

基本構想は次の内容から構成されています。

図表 14 基本構想の目次構成

1．はじめに	-
2．前提条件の整理	2.1 上位関連計画の整理
	2.2 関連法令の整理
	2.3 周辺商業施設の状況
	2.4 周辺のインフラ整備状況
	2.5 災害リスク
3．地域ニーズの把握	3.1 村内におけるニーズ
	3.2 周辺自治体におけるニーズ
4．民間事業者のニーズ（市場性）	4.1 調査概要
	4.2 調査対象
	4.3 調査結果
5．課題等の整理	5.1 地域における現況・課題
	5.2 地域ニーズにおける意向・課題
	5.3 市場性における意向・課題
6．誘致施設の方針	6.1 導入機能・規模
	6.2 土地利用計画案
	6.3 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
	7.2 施設整備・運営
	7.3 事業スキーム（案）の取りまとめ
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
	8.2 今後の課題
	8.3 今後のロードマップ

（２）整理された現況と課題

基本構想では、地域ニーズや民間事業者のニーズ（市場性）を調査した結果として、「地域における現況・課題」、「地域ニーズにおける意向・課題」、「市場性における意向・課題」に分けて現況と課題を整理しています。

地域における現況・課題

歴史的経緯や米軍統治下からの復帰後の都市計画の影響等により、本村の振興が阻害されてきた結果として、商業施設の偏在が挙げられています。具体的には、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一方、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、特に誘致対象地周辺ではその傾向が顕著であるとしています。

また、これらに伴う課題として、村内での地場産品等の地元業者の卸し場所が少ないこと、村内に観光客等の村外の方が利用できる施設や中城城跡等の観光需要の受け入れ先が少ないことも挙げられています。

地域ニーズにおける意向・課題

村民に対するアンケート調査及び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として、本村における日常の買い物の不便さや、それが本村からの転出意向につながっていること等の課題が挙げられています。

図表 15 基本構想におけるアンケート調査結果

調査対象	把握された現状・課題
村民	・「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。 ・誘致対象地に欲しい施設は「大型商業施設」や「スーパーマーケット」、「飲食店」が多い。
本村の周辺自治体に居住する若年層（20代～30代）	・本村への来訪理由は「買い物」が多く、半数以上が月1回以上来訪している。 ・誘致対象地に欲しい施設は「大型商業施設」や「農産物直売所（マルシェなど）」、「飲食店」が多い。

市場性における意向・課題

民間事業者への調査の結果、誘致の可能性のある施設として「スーパーマーケット」を中心として「ドラッグストア」、「飲食店」、「スポーツジム」等を併設した施設をあげる意見が多かったことから、誘致にあたり一定の市場性が見込めるとしています。

また、地元産業・企業との連携による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や、中城中学校跡地と旧役場跡地の一体的な活用を希望する意見が多いとしています。

（3）示された方向性

上記（2）を踏まえ、基本構想では次のとおり、導入機能・規模、土地利用計画案、事業スキーム等の案や、今後の課題とロードマップを整理しています。

導入機能・規模

「スーパーマーケット」を商業施設の核とし、利用者の利便性向上や観光客の周遊機能を持たせた併設施設と駐車場を一体的に整備する案を示しています。また、商業施設の規模は、民間事業者からの回答を基に、3,000㎡～10,000㎡程度と幅を持った想定を示しています。

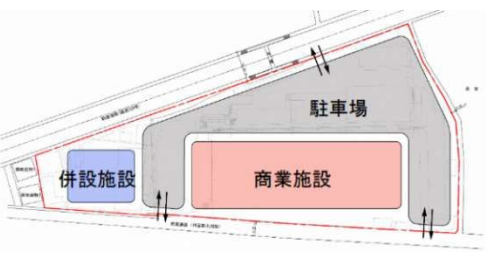
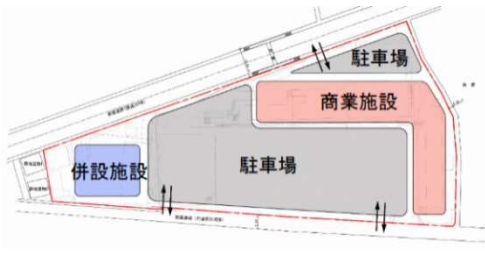
図表 16 基本構想における導入機能・規模（案）

分類	機能	規模
商業施設	スーパーマーケット	3,000㎡～10,000㎡
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

土地利用計画案

次の2パターンを示し、それぞれの特徴や課題を整理しています。

図表 17 基本構想における土地利用計画案

	A 案	B 案
イメージ 【凡例】 商業施設 併設施設 駐車場 → ← 車出入口		
概要	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	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
特徴	- 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 - 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	- 商業施設を国道側から視認しやすい - 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
課題	- 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 - 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	- 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场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 - 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

図表 18 A 案における誘致施設のイメージ



事業スキーム

民間事業者による誘致対象地の利活用にあたっては、「定期借地方式」と「単純売却方式」を比較し、民間事業者のニーズを踏まえ、「定期借地方式」を採用する方針を示しています。

施設整備・運営にあたっては、民間事業者が自らの費用により事業を実施するものとしています。ただし、事業内容等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とする一方、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が実施する等の適切な業務分担が必要としています。

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としています。

図表 19 基本構想における事業スキーム（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）

今後の課題

商業施設の誘致を進めるにあたり想定される課題として、「開発許可基準との適合」、「事業スケジュールの確定」、「市場性の変化」、「効果検証」を挙げ、あわせてそれぞれ対応策を整理しています。

図表 20 基本構想における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	基本構想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。

今後のロードマップ

商業施設の誘致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次のとおり整理しています。

なお、後述のとおり、中城村立中城中学校整備事業の進捗状況等により、現時点の想定スケジュールとは異なる点に留意が必要です。

図表 21 基本構想における想定スケジュール



最新（誘致戦略策定時点）の想定スケジュールとは異なる。

第3章 戦略策定に向けた調査

1. 関連計画の把握

第2章の3.で触れた基本構想のほか、商業施設誘致に関連する計画として次の計画等を抽出し、概要を整理しました。

図表 22 把握対象とした計画等

分類	名称	策定年月	策定主体
本事業と密接に関連する計画等	中城村商業施設誘致に伴う経済波及効果等に関する検討調査報告書	令和4年10月	中城村
	中城村立中城中学校整備事業実施方針	令和6年1月	中城村
村の関連計画	中城村第五次総合計画（基本構想・前期基本計画）	令和5年3月	中城村
	中城村都市計画マスタープラン	平成31年3月	中城村
	第四次中城村国土利用計画	平成24年4月	中城村
	中城村観光振興計画	平成30年3月	中城村
	中城村農業振興ビジョン	令和2年3月	中城村
	中城村公共施設等総合管理計画	令和4年3月（改訂）	中城村
	中城村役場庁舎個別施設計画	平成30年1月	中城村
	中城村・北中城村共同まちづくり計画	令和5年10月	中城村・北中城村
その他の関連計画	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」	令和4年11月	沖縄県
	沖縄県東海岸サンライズベルト構想	令和3年3月	沖縄県

（1）本事業と密接に関連する計画等

中城村商業施設誘致に伴う経済波及効果等に関する検討調査報告書（令和4年10月）

基本構想の策定を踏まえ、商業施設の誘致及び中城中学校の移転・整備が及ぼす経済波及効果を分析するとともに、中城中学校の移転・整備に伴う教育環境への影響等を分析することで、今後の検討課題等を整理することを目的に実施した調査です。

その結果、商業施設の誘致と中城中学校の移転・整備が及ぼす経済波及効果は約14億円、就業者数は128人、そのうち雇用者数は103人が見込まれる結果となりました。また、商業施設の誘致を行わず中城中学校を現地で建て替える場合との経済波及効果を比較すると、約3倍の効果が見込まれる結果となりました。

図表 23 経済波及効果の分析結果（概要）

1. 経済波及効果の分析

(4) 経済波及効果の分析結果

①「商業施設の誘致」と「中城中学校の移転・整備」が及ぼす経済波及効果（周辺市町村）

項 目	内 容
1) 経済波及効果	本事業が及ぼす経済波及効果は「約1.4億円」が見込まれる。
2) 就業者数、雇用者数	本事業が及ぼす就業者数は「128人」で、そのうち雇用者数は「103人」が見込まれる。
3) 8年後の経済波及効果	本事業の開始から8年で村の負担費用（中城中学校の移転・整備費「約3.4億円」）を超える経済波及効果が見込まれる。
4) 30年後の経済波及効果	本事業の開始から30年（想定される商業施設の賃貸借期間）で総額「約1.0億円」もの経済波及効果が見込まれる。

②「商業施設の誘致」の有無による経済波及効果の比較

周辺市町村	商業施設の誘致＜無＞ （中城中学校の現地建替え）	商業施設の誘致＜有＞ （商業施設の誘致＋中城中学校の移転・整備）	倍率
1) 直接効果（円）	約3.5億	約9.4億	約3倍
2) 経済波及効果（円）	約 5 億	約 1.4 億	
イニシャル効果	約 5 億	約 1.1 億	
ランニング効果	—	約 3 億	
3) 就業者誘発数（人）	45	128	
4) 雇用者誘発数（人）	38	103	

◆中城中学校を現地で建替える場合の経済波及効果については、仮設校舎の有無などの条件によって事業費が変わるため、実際とは異なる場合がある。

商業施設の誘致 無

経済波及効果：約5億円（イニシャル効果のみ）

商業施設の誘致 有

経済波及効果：約1.4億円（うちランニング効果：約3億円）

中城村立中城中学校整備事業実施方針（令和 6 年 1 月）

中城中学校の整備を PFI 事業として実施するにあたっての方針について、PFI 法の手続に則り公表するものです。

この中で示されている事業スケジュールでは、新たな中城中学校の引渡し日を令和 11 年 2 月末日まで、供用開始日を令和 11 年 4 月としていることから、現在の中城中学校の解体はそれ以降となります。そのため、商業施設誘致のスケジュールは、基本構想における想定スケジュールから後ろ倒しになることが想定されます。ただし、事業者の提案により本村が示すスケジュールよりも早期の供用開始を妨げるものではないとされていることから、事業者の提案内容を踏まえ、商業施設誘致のスケジュールを再整理する必要があります。

なお、優先交渉権者は、令和 6 年 12 月に決定及び公表されています。

図表 24 実施方針で示された事業スケジュール（予定）

事業契約締結	令和 7 年 3 月
事業期間	事業契約締結日～令和 26 年 3 月末日
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11 年 2 月末日
引渡し日	令和 11 年 2 月末日まで
開校準備期間	本施設引渡し日～令和 11 年 3 月（春期休暇期間）
供用開始日	令和 11 年 4 月
維持管理期間	本施設引渡し日～令和 26 年 3 月末日

磁気探査調査の実施時期を考慮し、3月から5月までの期間に本施設の着工を行うことは不可とする。

供用開始日は、供用開始の期限を示すものであり、事業者の提案による早期供用開始等を妨げるものではない。ただし、開校準備期間（引っ越し等）の時期は春季休暇や夏季休暇等、長期休暇期間中の実施を想定しており、学校授業等の実施に支障のない計画とすることとし、引越しのスケジュールも合わせて提案すること。

活用を予定している補助交付金の関係から、事業者の提案により引渡し日を早める場合には、校舎の引渡し日を4月から6月末日前までの期間にすることは不可とする。

(2) 村の関連計画

中城村第五次総合計画（基本構想・前期基本計画）（令和 5 年 3 月）

これまでの第一次から第四次までの総合計画の成果を踏まえながら、村民と行政が「本当の豊かさ」を共有し目指しながら取り組んでいくための指針であり、本村の最上位計画として位置づけ、策定した計画です。

商業施設誘致に関しては、「分野 11-1 近郊のとれた土地利用の推進」や「重点プロジェクト 2：土地利用の適正化」において関連する記載がみられ、本村にとって重要な事業であることだけでなく、本村全体のまちづくりにも密接に関連する取組であることが示されています。

中城村都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月）

平成 11 年 3 月の「とよむ中城」まちづくりプラン（中城村都市計画マスタープラン）の策定から 20 年近くが経過し、社会情勢の変化や本村の一貫した人口増加等を踏まえて新たな都市の将来像を描くため、平成 31 年 3 月に見直しを行った本村の都市計画マスタープランです。

この中で、誘致対象地が位置する「下地区（中部）」は、「タウンセンターを核とした新たな村の中心部を形づくるまちへ」とのまちづくり方針が示され、吉の浦周辺をタウンセンターとして整備し、公共機能、商業機能、居住機能等を有する複合的なまちづくりを推進するとされています。また、具体的な施策の一つとして「拠点となる商業施設の誘致」が掲げられています。

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集積を図っていくという位置づけ

図表 25 地域別構造図（下地区中部）



第四次中城村国土利用計画（平成 24 年 4 月）

国土利用計画法第 8 条の規定に基づき策定された、村土の適正かつ合理的な利用を図るために土地利用に関する諸計画の総合調整機能を果たし、土地利用行政の基本指針となる計画です。

この中で、誘致対象地は商業機能形成エリア及び集落環境形成エリアと設定されています。このうち商業機能形成エリアにおける今後の村土利用の目標として、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すること、村内の主要幹線道路として良好な沿道景観の形成を図っていくことが示されています。

中城村観光振興計画（平成 30 年 3 月）

本村の観光の現状と課題を踏まえ、観光振興の方向性を明らかにし、実効性のある具体的施策を掲げた観光戦略として策定した計画です。

この中では、来訪先の中城城跡への偏り、中城村の知名度の低さ、来訪者の受け入れ環境整備の遅れといった課題が整理されるとともに、基本施策として「特産品の開発推進」、「世界遺産『中城城跡』の価値向上」、「中城村の『食』の魅力の再評価・向上」、「新たな拠点づくりの推進」、「来訪者の移動手段の提供」といった商業施設誘致と関連する可能性のある施策が示されています。

中城村農業振興ビジョン（令和 2 年 3 月）

本村の農業を取り巻く現状や課題を把握し、今後の振興策や解決策の推進を目指すため、農業振興に向けた基本となる計画として、10 年先の本村の農業の方向性や方針を示す計画です。

この中で整理された施策の中長期的達成目標のうち「基本方針 3 組織的な取り組みの推進」において、多様な販路の開拓、地産地消の推進、連携による 6 次産業化の推進、農業体験の推進及び観光連携、特産品開発と加工施設等の整備の検討といった商業施設誘致と関連する可能性のある施策が示されています。

中城村公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂）

長期的な視点から計画的・効率的な公共施設等の整備や維持管理、施設の長寿命化や統廃合を検討することにより将来負担の軽減を図り、限られた財源の中で充実したサービスを提供することを目的とした計画です。

この中で、公共施設等の管理に関する基本的な考え方として、施設の整備や更新時において必ず PPP/PFI 等の民間活用の導入可能性を調査検討することや、施設を更新する場合は複合化等のあらゆる可能性を検討した上で施設総量の削減を進めること、村内の配置状況、類似・代替施設の状況等を総合的に評価して施設保有量の適正化を図ること等が示されています。

中城村役場庁舎個別施設計画（平成 30 年 1 月）

中城村公共施設等総合管理計画を上位計画とし、「庁舎」の施設類型に関する個別施設計画として策定されたものです。

この中で、新庁舎建設の方針を示すとともに、旧庁舎跡地利用については、敷地の 4 分の 1 が村所有、4 分の 3 が借地ではあるものの、多用途での活用について引き続き検討を進めるとしています。

なお、その後新庁舎は令和 3 年 1 月に開庁しています。

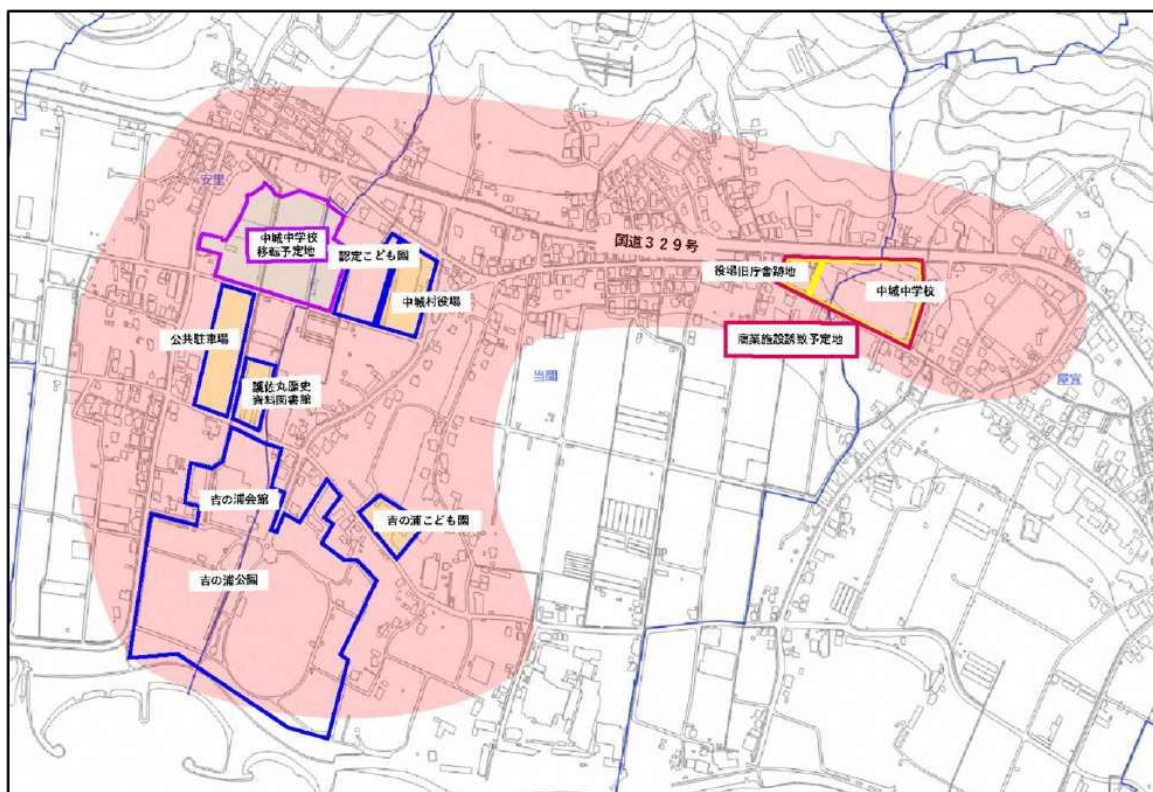
（３）その他の関連計画

中城村・北中城村共同まちづくり計画（令和 5 年 10 月、中城村・北中城村）

世界遺産中城城跡を核にした歴史的資源を活かしたまちづくりや共通する様々な課題を解決するため、両村の特性や独自性を活かした共同まちづくりの方向性や土地利用の方針を定め、両村が取り組むべき施策について総合的に取り組むとともに、沖縄県が策定した「東海岸サンライズベルト構想」を念頭に広域的な観点から共同まちづくりに取り組むことを目的とした計画です。

この中で、誘致対象地が位置する「タウンセンター地区」では、市街化調整区域の地区計画の活用が掲げられています。また、地区計画の目標として、本地区に誘致する商業施設を核とし、住環境の整備、産業の振興、世代間交流の促進、観光と景観の調和等を図ることが示されています。

図表 26 タウンセンター地区の地区計画の検討範囲



出所：中城村・北中城村共同まちづくり計画（令和5年10月31日、中城村・北中城村）

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」（令和4年11月、沖縄県）

那覇広域都市計画区域におけるおおむね20年後の目指すべき姿を住民と共有した上で、将来像実現のための方向性を明確にすることを目的とした計画です。

この中で、本村及び与那原町、西原町、北中城村は、大型MICE施設及びそれに関連する機能を配置するとともに豊かな骨格の緑を保全しつつ観光資源としての活用を目指した自然環境と共生する空間の形成を促進するとしています。また、おおむね10年以内に整備を行うべき主要な公園緑地等の一つに中城公園が挙げられています。

このほか、市街化調整区域の土地利用について、市街化抑制の基本的な考え方のもと企業等の開発需要に対応するため、沖縄県独自の規制緩和や誘導策等を基に、市町村が地域の実情にあった取組を迅速かつスピード感をもって進めつつ、都市化に応じて市街化区域への編入にも取り組む必要があるとしています。

沖縄県東海岸サンライズベルト構想（令和3年3月、沖縄県）

沖縄県においては、西海岸地域が観光面において著しい発展を遂げる一方、東海岸地域までその影響が行き届いていない状況にあり、沖縄の更なる発展を強固のものとするためには、広域的な観点から東海岸地域の活性化・発展に向けた新機軸が必要となることを踏まえ、今後10年の新たな振興計画に向け、東海岸地域の活性化・発展を推進するための方向性を示す構想として策定されたものです。

この中で、東海岸サンライズベルトの全体コンセプトとして「インスピレーションの誘発、クリエイションの活性化、イノベーションの創出」が掲げられています。

また、本村に関連する取組として、中城城跡等を核とした沖縄の歴史、文化、自然を体験、学習できる公園整備等の観光エリア拠点の形成、世界遺産等の地域の魅力を生かした観光の展開、吉の浦公園等のスポーツ施設や点在するビーチ周辺の宿泊施設等と連携したスポーツツーリズムの実現、世界遺産等を生かしたワーケーションの拠点形成等が示されています。

2. 先進事例調査

誘致対象地に導入を図る機能や事業スキームを検討する上での参考とするため、県内外の類似施設や商業施設誘致に関する先進事例を調査しました。

なお、調査方法は、机上調査によりウェブ上の情報（各自治体・施設・運営者のウェブサイトや公表資料等）を把握し得る範囲で取りまとめることを基本としていますが、イオンタウン読谷座喜味については読谷村担当者へのヒアリング結果を、イオンタウン南城大里については南城市担当者への調査票による回答を、それぞれ併せて整理しています。

図表 27 調査対象事例

分類	施設名称	所在地	抽出理由	調査方法
県内事例	イオンタウン読谷座喜味	読谷村	・ 周辺自治体における類似施設	机上調査（ウェブ） ヒアリング
	イオンタウン南城大里	南城市	・ 借地方式による商業施設誘致	机上調査（ウェブ） 調査票
	うるマルシェ	うるま市	・ 周辺自治体における類似施設	机上調査（ウェブ）
	おんなの駅 なかゆくい市場	恩納村	・ 地元農産品等の販売機能をも有する	机上調査（ウェブ）
	ハッピーモア市場	宜野湾市		机上調査（ウェブ）
県外事例	フラノマルシェ	北海道 富良野市	・ 地元主導による商業施設開発	机上調査（ウェブ）
	フレスポ桶川	埼玉県 桶川市	・ 公共施設と商業施設の一体整備	机上調査（ウェブ）
	深谷テラス ヤサイな仲間たちファーム	埼玉県 深谷市	・ 農産品をテーマとした複合型施設	机上調査（ウェブ）

（１）県内事例

イオンタウン読谷座喜味（読谷村）

イオンタウン読谷座喜味は、旧読谷中学校の跡地に商業施設を誘致し、令和２年５月にオープンしました。読谷村が民間事業者を公募し、選定された事業者に対して定期借地権方式で土地を貸し付け、その上に民間事業者が商業施設を整備・運営する民設民営方式の事例です。

読谷村は住民アンケートや自治会との対話を踏まえ、中学校跡地に商業施設を誘致する方針を固めました。民間事業者の公募にあたっては、村全域及び跡地周辺の活性化についての貢献や村民雇用の促進について提案を求めるなど、事業効果を高める工夫を行っています。また、用途地域の変更や地区計画の策定を行い、商業施設の誘致を実現するための環境整備を行っています。

なお、オープンから１年余り後の令和３年７月に、敷地内に別棟でクリニック棟が開業しており、段階的な整備が行われている点も特徴的です。

図表 28 基本情報（イオンタウン読谷座喜味）

所在自治体	読谷村（人口約 4.2 万人）
都市計画等	第二種中高層住居専用地域、建蔽率 60%・容積率 150% 公募時は第一種低層住居専用地域だったが、用途変更予定として公募実施地区計画あり
敷地面積	16,876 m ²
開業	令和 2 年 5 月
施設構成	スーパー、ドラッグストア、子ども用品店、美容室、フィットネス、コインランドリー、クリニック棟（クリニック、調剤薬局、訪問看護施設）等
延床面積	3,775 m ²
事業スキーム	定期借地権（事業用）
事業期間	約 30 年間 10 年以上 30 年未満の条件で公募し、民間事業者の提案により決定
事業者	イオン琉球株式会社

イオンタウン南城大里（南城市）

イオンタウン南城大里は、旧大里南小学校の跡地に商業施設を誘致し、平成 24 年 11 月にオープンしました。市が民間事業者を公募し、選定された事業者に対して普通借地権方式で土地を貸し付け、その上に民間事業者が商業施設を整備・運営する民設民営方式の事例です。

敷地の一部は周辺道路と高低差が生じていますが、平坦な方向からは平面駐車場に、高低差が生じている方向からは屋上駐車場にそれぞれアクセスを確保することで、利便性を向上させている点が特徴的な施設です。

南城市と事業者は、生活物資の供給等に関する災害協定を締結しています。また、借地料収入は市の基金として積み立てられ、子どもの人材育成に関わる事業に活用されているなど、様々な面で地域に貢献する施設となっています。

図表 29 基本情報（イオンタウン南城大里）

所在自治体	南城市（人口約 4.6 万人）
都市計画等	特定用途制限地域、建蔽率 60%・容積率 200%
敷地面積	約 16,700 m ²
開業	平成 24 年 11 月
施設構成	スーパー、ドラッグストア、飲食店、家電量販店、衣料品店、クリニック、モバイルショップ等
延床面積	約 10,200 m ²
階数・構造	2 階建・S 造
事業スキーム	普通借地権
事業期間	約 30 年間
事業者	イオン琉球株式会社

うるマルシェ（うるま市）

うるマルシェは、うるま市が整備し、民間事業者が管理運営を行う公設民営の商業施設として、平成 30 年 11 月にオープンした施設です。市の生產品の販路拡大、地産地消、6 次産業化等を目的とした施設であり、公共施設としての名称は「うるま市農水産業振興戦略拠点施設」です。

栃木県で人気の道の駅を運営する事業者を運営事業者として誘致し、市内のまちづくり団体との協業により管理運営している点が特徴的な事例です。

図表 30 基本情報（うるマルシェ）

所在自治体	うるま市（人口約 12.7 万人）
都市計画等	近隣商業地域、建蔽率 80%・容積率 200%
敷地面積	13,206 m ²
開業	平成 30 年 11 月
施設構成	農水産物直売所、加工施設、産直レストラン、産直加工品販売ブース、情報エリア、イベント広場、農水産業多目的センター、キッチンスタジオ、駐車場（232 台）
延床面積	【直売所棟】1,765 m ² 【産直レストラン棟 1 階（産直レストラン）】864 m ² 【産直レストラン棟 1 階（農水産業多目的センター）】470 m ² 【その他（通路等）】236 m ²
階数・構造	【直売所棟】1 階建・S 造 【産直レストラン棟】2 階建・S 造
事業スキーム	【施設整備】市による整備 【管理運営】指定管理者制度
事業費	【施設整備費】約 27 億円
事業期間	約 5.5 年間（指定管理者業務期間）
事業者	うるま未来プロジェクトグループ 【店舗運営全般】株式会社ファーマーズ・フォレスト 【貸室・テナント管理】一般社団法人プロモーションうるま

おんなの駅 なかゆくい市場（恩納村）

おんなの駅 なかゆくい市場は、恩納村が整備し、民間事業者が管理運営を行う公設民営の産直市場として、平成 16 年にオープンした施設です。公共施設としての名称は「恩納村農水産物販売センター」です。

恩納村を中心とした近隣の市町村から約 1,300 名の農家が生産者登録しており、新鮮な野菜やフルーツ、それらを活用した加工品等を販売しています。

開業当初は村商工会が管理運営を担っていましたが、翌年の平成 17 年 4 月に村商工会、漁業組合、地元企業等 12 社の出資により「株式会社 ONNA」が設立され、現在まで一貫して管理運営を担い続けている点が特徴的です。

図表 31 基本情報（おんなの駅 なかゆくい市場）

所在自治体	恩納村（人口約 1.1 万人）
都市計画等	都市計画区域外
敷地面積	7,380 m ²
開業	平成 16 年
施設構成	農産物・特産品販売コーナー、飲食店、駐車場（133 台）等
延床面積	1,199 m ²
階数・構造	一部 2 階建・RC 造
事業スキーム	【管理運営】指定管理者制度
事業期間	5 年間（指定管理者業務期間）
事業者	株式会社 ONNA

ハッピーモア市場（宜野湾市）

ハッピーモア市場トロピカル店は、宜野湾市の宜野湾漁港近くに立地する複合施設「宜野湾ゆいマルシェ」内に出店している農産物直売所です。

運営企業である有限会社ハッピーモアは平成 6 年に設立され、平成 20 年に地域の農産品直売所としてハッピーモア市場本店をオープンしました。現在は本店の営業を終了し、トロピカル店に機能を集約しています。

農薬や化学肥料の使用頻度を赤・黄・緑のマークで区分し、ひと目で判別できるよう陳列するなどのこだわりの運営が特徴です。

図表 32 基本情報（ハッピーモア市場）

所在自治体	宜野湾市（人口約 10.0 万人）
都市計画等	準工業地域、建蔽率 60%・容積率 200%
開業	令和 3 年 2 月
施設構成	農産品直売所 （同建物内に別の運営者による飲食店あり）
事業者	有限会社ハッピーモア （事業内容：農産物直売所・加工販売・飲食販売）

（２）県外事例

フラノマルシェ（北海道富良野市）

フラノマルシェは、北海道富良野市の中心市街地に立地する複合商業施設です。農産物直売所や飲食店等から構成され、段階的に開発が進められた事例です。

大型病院移転後の中心市街地のあり方に関する協議会を契機に、地域の企業・個人が出資してまちづくり会社を設立し、同まちづくり会社が公益的デベロッパーとして施設の開発から運営までを民間事業として実施している点が特徴的です。

市は、まちづくり会社に低廉な賃料で土地を貸し付けることで支援しています。

図表 33 基本情報（フラノマルシェ）

所在自治体	北海道富良野市（人口約 2.0 万人）
都市計画等	近隣商業地域、建蔽率 80%・容積率 300%
開業	【フラノマルシェ 1】平成 22 年 4 月 【フラノマルシェ 2】平成 27 年 6 月
施設構成	【フラノマルシェ 1】農産品直売所、物産センター、飲食店等 【フラノマルシェ 2】飲食店、雑貨店、全天候型広場 等
事業者	ふらのまちづくり株式会社

フレスポ桶川（埼玉県桶川市）

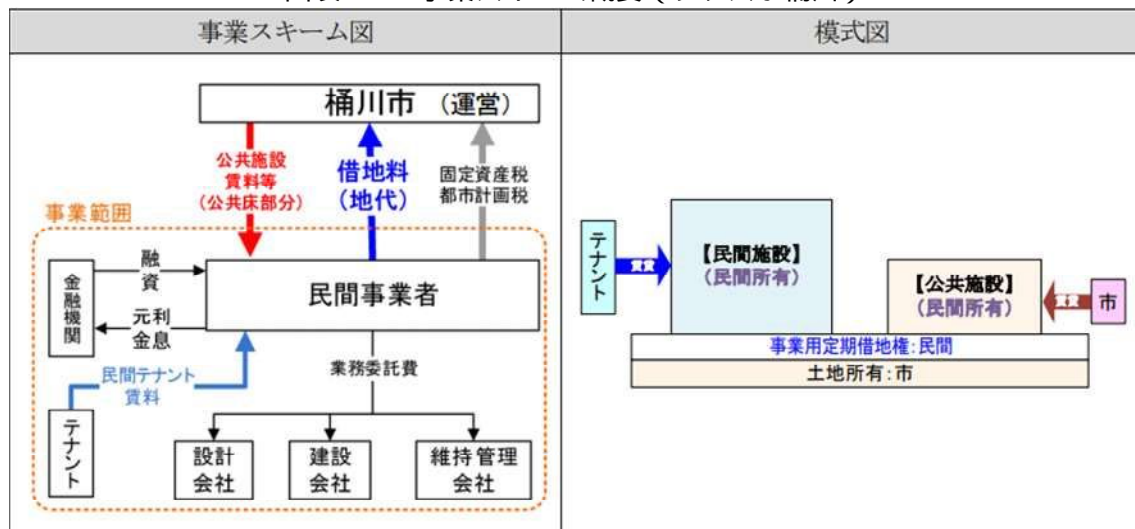
フレスポ桶川は、公共機能と民間機能の両方を有する複合施設として、平成 31 年 4 月に開業しました。公共施設は図書館やコミュニティセンターから構成され、民間施設はスーパーマーケット、ドラッグストア、クリニック、フィットネス等の生活に密着した店舗が入居しています。

この施設は、埼玉県桶川市が「桶川市坂田地区公共施設等整備事業」として民間事業者の誘致を実現しました。具体的には、定期借地権方式を活用し、市が支払う公共施設の賃料の一部を民間事業者から受け取る地代及び固都税（固定資産税、都市計画税）と見かけ上相殺する形とし、市が公共施設のみを整備する場合に比べ、財政支出の抑制や負担の平準化を実現しています。

図表 34 基本情報（フレスポ桶川）

所在自治体	埼玉県桶川市（人口約 7.5 万人）
都市計画等	第二種住居地域、建蔽率 60%・容積率 200%
敷地面積	17,292 m ²
開業	平成 31 年 4 月（一部店舗は平成 31 年 2 月）
施設構成	【公共施設】 坂田図書館、坂田コミュニティセンター（体育室、軽体育室、音楽室 1・2、多目的室 1・2、調理室、会議室） 【民間施設】 スーパー、歯科、ドラッグストア、100 円ショップ、キッズスペース付きオフィス、内科・小児科、アウトドアフィットネス 【その他】 駐車場 189 台、駐輪場 157 台
延床面積	【公共施設】坂田図書館：757 m²、坂田コミュニティセンター：1,534 m² 共有部分（按分）含む 【民間施設】4,683 m²
階数・構造	【公共施設】2 階建・S 造 【民間施設】1 階建・S 造
事業スキーム	定期借地権（事業用）
事業費	1,418 百万円（歳出 - 歳入）
事業期間	約 29 年間
事業者	大和リース株式会社（代表企業） 株式会社昭和設計（構成員）

図表 35 事業スキーム概要（フレスポ桶川）



出所：桶川市資料

深谷テラス ヤサイな仲間たちファーム（埼玉県深谷市）

深谷テラス ヤサイな仲間たちファームは、深谷市が推進する土地区画整理事業「花園に拠点整備プロジェクト」の一環として整備された施設です。市が所有する「公共ゾーン」の事業者公募により選定されたキューピー株式会社に定期借地権を設定し、民設民営により整備運営されている事例です。

レストラン・マルシェ等からなる建物に加え、周辺には体験農園を整備し、体験プログラムを提供しています。隣接するアウトレットモールとともに来訪の目的地となる地域づくりに寄与しています。

図表 36 基本情報（深谷テラス ヤサイな仲間たちファーム）

所在自治体	埼玉県深谷市（人口約 14.1 万人）
都市計画等	準工業地域、建蔽率 60%・容積率 200%
敷地面積	約 17,600 m ²
開業	平成 4 年 5 月
施設構成	レストラン、マルシェ、体験農園 等
事業スキーム	定期借地権（事業用）
事業者	キューピー株式会社

3. 関係者の意見把握

(1) 住民ニーズ調査

調査の全体像

アンケート、ヒアリング及びワークショップを通じて、多角的な視点から商業施設誘致に対する住民のニーズを把握するための調査を実施しました。

なお、住民ニーズ調査は誘致戦略の策定とは別業務として実施しています。調査の詳細は「中城村商業施設誘致に関する住民ニーズ調査報告書（令和 7 年 1 月）」を参照ください。

図表 37 住民ニーズ調査の概要

アンケート調査	対象者	・ 住民（無作為抽出 2 千人、回収率 30.6%） ・ 村内への通勤・通学者（回収数 396 件）
	期間	・ 令和 6 年 7 月 1 日～7 月 22 日
ヒアリング調査	対象者	・ 住民（子育て世代を含む村内在住者計 2 グループ） ・ 村内への通勤者 ・ 農業生産者 ・ 食品製造事業者 ・ 漁業事業者
	回数	・ 上記の対象者ごとに各 1 回
ワークショップ	対象者	・ 住民 ・ 農業生産者 ・ 食品製造業者
	回数	・ 上記の対象者ごとに各 2 回

調査結果

ア 住民・通勤通学者のニーズ

現状の買い物環境に対する満足度は、いわゆる上地区と下地区で大きな差が生じていることが分かりました。そのため、商業施設誘致が実現した際の主要な利用者は下地区の住民と想定され、逆に上地区の住民の日常的な買い物需要を取り込むには、大きな吸引力のある要素が必要になると考えられます。

住民を対象としたアンケート調査において、商業施設と併せて誘致を期待する施設を質問したところ、「飲食店」が他の選択肢の 2 倍以上の回答を集める結果となりました。また、ヒアリングやワークショップの結果から、単に買い物をするだけでなく、子どもや家族、友人と訪れ、一定時間楽しめる要素のある施設へのニーズが大きいことが分かりました。以上から、飲食店の併設や子どもと一緒に楽しめる機能を導入することで、下地区だけでなく上地区の日常的な買い物需要の取り込みにもつながると考えられます。

イ 農業生産者・漁業事業者のニーズ

ヒアリングやワークショップの結果から、周辺地域の農産物直売所等に出荷している農業生産者も多く、村内に同様の施設ができた場合、出荷量の増加につながると考えていることが分かりました。また、商業施設への出荷について、今後も意見交換の機会を求めていることが把握されました。

一方、6 次産業化や子どもの体験学習等の取組は、人材や組織の面で課題が大きいことが分かりました。

ウ 食品製造業者のニーズ

ヒアリングやワークショップの結果から、商業施設運営者との連携、商業施設における商品の積極的な取扱いや販売を期待していることが分かりました。

また、村の農産品を活用した商品の製造・販売の可能性があることや、子育て世代をターゲットとした施設を希望していることが把握されました。

(2) 関係団体調査

調査の全体像

本村の商業、観光、農業等に関係する村役場の担当部署及び関係団体に対してヒアリングを行い、商業施設が目指すべき方向性や誘致実現に向けた課題等を把握することを目的として実施しました。

調査概要は下表のとおりです。

図表 38 関係団体調査の概要

調査対象	本村の商業、観光、農業等に関係する村役場の担当部署及び関係団体 計 4 者
実施方法	対面によるヒアリング形式（所要 1 時間程度）
実施時期	令和 6 年 6 月下旬
ヒアリング内容	・ 村の商業、観光、農業等の強みや現状・課題 ・ 商業施設誘致に期待すること、導入すべき機能等 ・ 商業施設と村内観光施設の連携の可能性 ・ 村内事業者・農業従事者の参画や関与方法 ・ 商業施設誘致にあたっての留意事項 等

調査結果

ア 村の商業、観光、農業等の強みや現状・課題

商業については課題を挙げる意見が大半であり、誘致対象地周辺の買い物の不便さや、村土の大半が市街化調整区域であることに伴う商業施設の不足のほか、個人商店の高齢化や事業承継を課題とする意見もありました。

観光については、世界遺産中城城跡が強力な観光資源である一方、他の観光コンテンツが少ない、宿泊施設が少なく通過型観光である、夜間の集客力が弱い、周知不足といった課題が挙がりました。また、自然や農業が観光面においても強みになるとの意見もありました。

農業については、多種多様な野菜の栽培品目、伝統野菜等が強みである一方、担い手の育成や村内での販路の拡大が課題に挙がりました。

イ 商業施設誘致に期待すること、導入すべき機能等

期待することとしては、住民の日常利用を主としつつ観光客も立ち寄るような多様なターゲットに訴求する施設といったイメージのほか、歴史を感じさせる施設デザイン、農業が盛んな地域特性を踏まえた施設等の意見がありました。

導入すべき機能は様々な意見がありましたが、ファーマーズマーケットのような村の農産品の販売所はすべての調査先から意見がありました。このほか、特産品・土産品の販売スペース、村民が利用可能な食品の加工所やシェアキッチン、広場・イベントスペースといった機能が多く挙がりました。

ウ 商業施設と村内観光施設の連携の可能性

商業施設と中城城跡をはじめとする村内の拠点施設間を結ぶ移動手段を整備し、周遊を促進することが望ましいとの意見が多くありました。このほか、誘致対象地周辺の耕作放棄地の活用による観光農園の設置、村内での宿泊施設の整備といった意見がありました。また、中城城跡周辺は県の都市公園であるため、公園内での施設整備等による魅力向上に村が取り組むには限界があるといった意見も聞かれました。

エ 村内事業者・農業従事者の参画や関与方法

村内の農産品やそれを活用した加工品・特産品等を商業施設で販売するにあたっては、農家、加工者、販売者等の関係主体をコーディネート又はプロデュースするような存在が必要との意見が多くありました。その他、地元事業者との連携に関する様々なアイデア等がありました。

オ 商業施設誘致にあたっての留意事項

近隣施設との差別化や村外からも集客できる複合的な施設にする必要があるとの意見が多く、具体的には広場・イベントスペースや子どもの遊び場の併設を希望する意見や、無農薬・有機野菜等の明確なコンセプトが必要との意見がありました。

図表 39 関係団体調査の結果

大分類	小分類	主な意見
村の商業、観光、農業等の強みや現状・課題	商業	・ 誘致対象地周辺の住民は買い物が不便で困っている ・ 村土の大半が市街化調整区域のため開発が進まず商業施設や集客施設が少ない ・ 個人商店が主であり高齢化や事業承継が課題
	観光	・ 世界遺産中城城跡、ペリーの旗立岩、ハンタ道（歴史の道）等の貴重な歴史資源を有する ・ 自然や農業も強み ・ 観光コンテンツが少なく、中城城跡への依存度が大きい ・ 宿泊施設が少なく通過型観光である ・ 企画力、魅力の周知、観光資源の活用不足、夜間の集客力が弱い
	農業	・ 野菜栽培における品目の多さ、肥沃な土壌、伝統野菜の存在が強み ・ 担い手の育成が課題 ・ 村外在住の農業従事者が多いが、今後の移住につながる可能性もある ・ 村内に農産物を販売する店舗が少ないため、近隣自治体のファーマーズマーケット等に持ち込んでいる農家が多い
商業施設誘致に期待すること、導入すべき機能等	期待すること	・ 住民の日常利用がメインだが、特色があり観光客も自ずと立ち寄るような施設 ・ 歴史を感じさせる施設デザイン ・ 農業が盛んな地域特性の活用 ・ 村内の農業従事者に資する施設となること
	導入すべき機能	・ 村の農産品の直売所（ファーマーズマーケット） ・ 特産品・土産品の販売スペース ・ 村民が利用可能な食品の加工所、シェアキッチン ・ 広場・イベントスペース ・ 飲食施設 ・ 道の駅 ・ 観光案内所 ・ 集客力の強い大手の複合商業施設 ・ 体験型コンテンツ ・ 大型バス・観光バスの駐停車スペース ・ 子どもの遊び場 ・ 医療系施設 ・ ホール ・ 農産品の冷蔵貯蔵施設
商業施設と村内観光施設の連携の可能性		・ 施設間のバス等の移動手段を整備し、周遊を促進したい

	・ 浜漁港、護佐丸歴史資料図書館、商業施設及び中城城跡を繋ぐユニークな移動手段等を導入して拠点間連携を図れるとよい ・ 誘致対象地周辺の耕作放棄地等を観光農園として活用し、収穫体験や農産品の販売を行えると集客増につながる ・ 宿泊施設を村内に整備し、商業施設や中城城跡等の点と点を線で結び集客力の向上を図る ・ 中城城跡周辺は県の都市公園となっており、公園内に集客施設を整備できるとよいが、村の取組には限界がある
村内事業者・農業従事者の参画や関与方法	・ 村内農産品の出荷計画を立て、各農家への発注等を行うコーディネーターとなる存在が必要 ・ 農家、加工者、販売者が協力して事業展開するためのプロデュース的存在を確保できれば、他の商業施設との差別化が図られる ・ 福祉事業者と商業施設が連携した介護連携（宅配事業、買物代行、送迎バスの運行等）ができないか ・ 地元事業者と連携したイベント開催、共同販売、駐車場の共有化、地域美化等 ・ 村内事業者の参画や地元産品の使用を第一に考え、村内事業者の育成、地元産品の消費拡大、村民の雇用拡大に結び付けることが必要
商業施設誘致にあたっての留意事項	・ 近隣の商業施設との差別化が必要 ・ 集客力のある施設とするためにはイベント広場や子どもが遊べる施設を併設し、村外からも集客できる複合施設にする必要 ・ 沖縄は雨が多いためイベント広場に屋根は必須 ・ 直売所は周辺環境が重要。周辺にも店舗があると集客力が上がる。減農薬・有機野菜、安価で大量販売といった明確なコンセプトも必要 ・ 上地区と下地区の二極化が進んでいるため、商業施設誘致を契機に下地区を活性化し、上地区とも連携を図ることが好ましい

4. 市場調査

(1) 調査の全体像

市場性を踏まえた導入機能や公募の条件、事業スキームを検討することを目的として、アンケート調査とヒアリング調査の2段階により、本事業に参画が期待される業種等の民間事業者に対する調査を実施しました。

調査概要は下表のとおりです。

図表 40 市場調査の概要

実施方法	調査票によるアンケート形式 アンケートを踏まえた対面によるヒアリング形式
調査対象	・ 建設・不動産、小売・商業施設運営、施設管理企業等 ・ アンケート調査は、令和3年度の基本構想策定時に調査対象とした事業者、今回新たに抽出した事業者、村HPに掲載した情報を見て回答を希望した事業者に配付 ・ ヒアリング調査は、アンケート調査で前向きな参画意向を示した事業者を中心に実施
実施数	アンケート回収/配付数：10/22 者 ヒアリング実施数：9 者
実施時期	アンケート：令和6年9月24日～10月15日 ヒアリング：令和6年11月下旬～12月上旬
調査内容	・ 参画意向 ・ 導入機能 ・ 土地利用 ・ 事業スキーム ・ 事業スケジュール 等

(2) 調査結果

アンケート

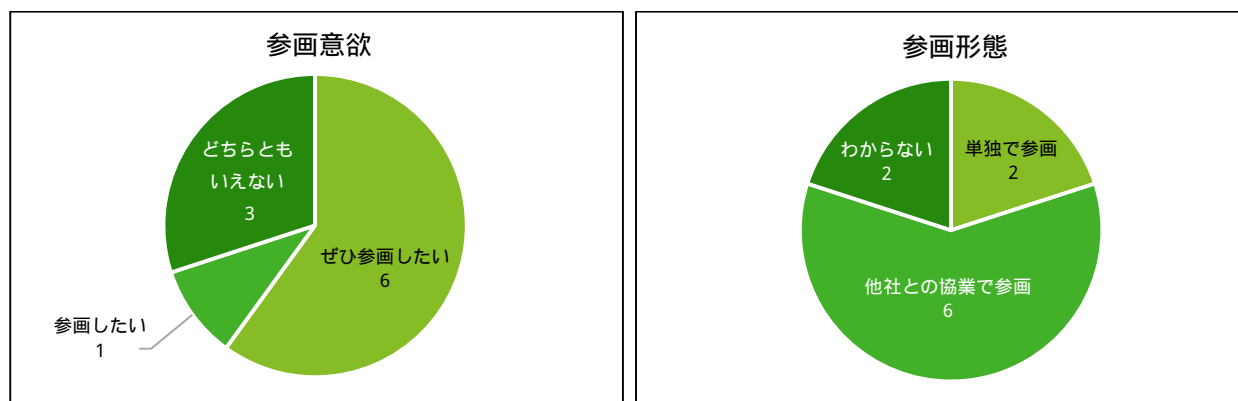
ア 参画意向

本事業への参画意欲について、「ぜひ参画したい」又は「参画したい」と回答した事業者は7者であり、理由については自社事業の空白地帯である、国道沿いの立地にポテンシャルを感じる等の回答がありました。一方、「どちらともいえない」と回答したのは3者であり、周辺人口の少なさへの懸念を理由とする回答がありました。

想定される参画形態については、半数以上の6者が「他社との協業で参画」と回答しました。

また、参画意欲の向上に向けて村が取り組むべき内容については、「借地料の減免」、「税制優遇措置」、「周辺道路の整備」、「公共交通機関の整備」、「周辺の居住環境の整備」等の回答がありました。

図表 41 参画意欲及び想定される参画形態



イ 導入機能

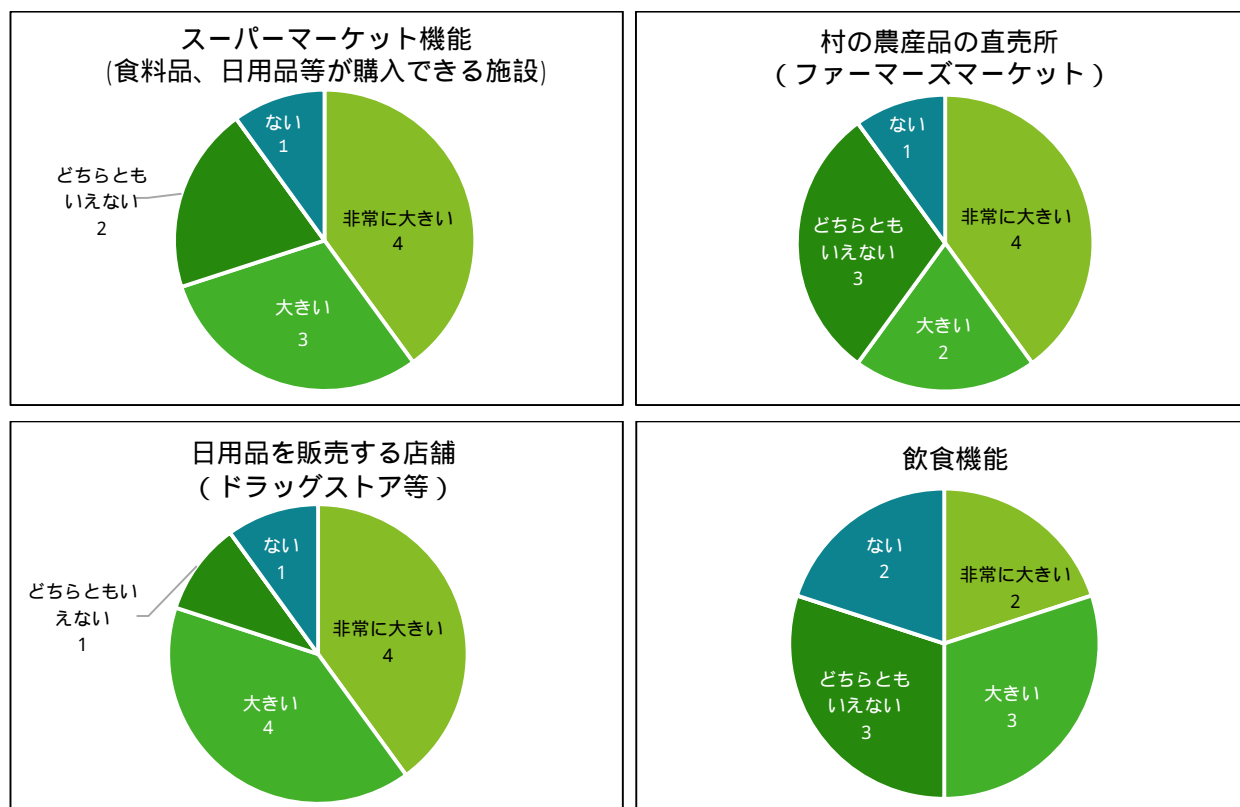
(ア) 主たる機能

主要な導入機能について、「スーパーマーケット機能」、「村の農産品の直売所」、「日用品を販売する店舗」及び「飲食機能」を具体的に挙げ、可能性に対する見解を確認したところ、「日用品を販売する店舗」と「スーパーマーケット機能」について可能性が大きいと回答する事業者が多い結果となりました。また、「飲食機能」については、半数となる 5 者が「どちらともいえない」又は「ない」と回答しており、他の機能に比べ可能性が小さいと考えている事業者が多いことが分かりました。

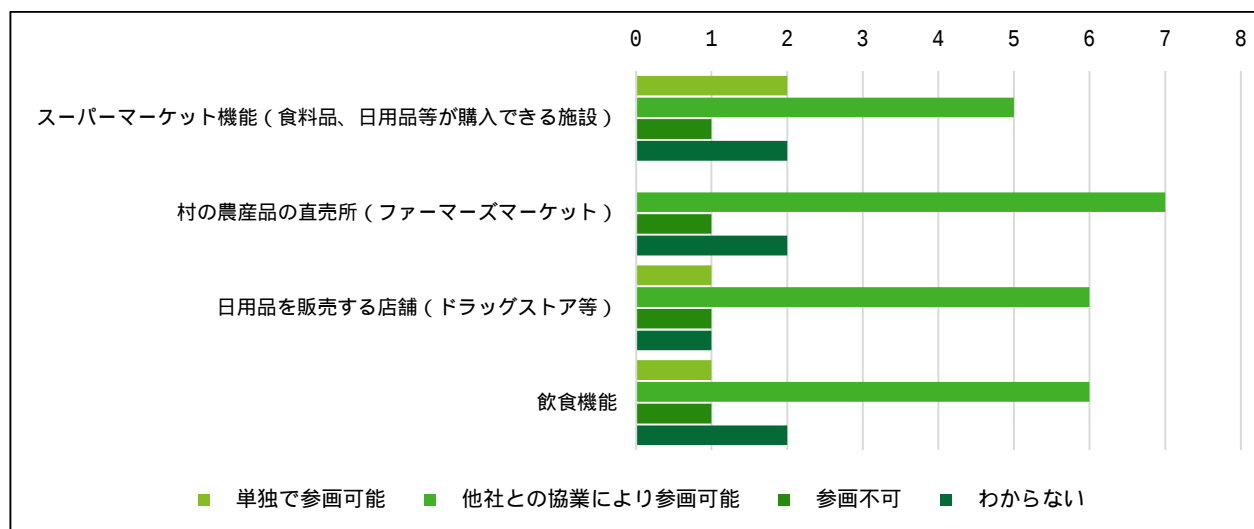
これらの機能の導入を必須とした場合の自社の参画可能性については、すべての機能について単独又は他社との協業により参画可能と回答した事業者が半数以上となりました。ただし、「村の農産品の直売所」については、単独で参画可能との回答がない点に留意が必要と考えられます。

スーパーマーケット機能と村の農産品販売機能の併設可能性については、「可能である」と「どちらともいえない」との回答が 5 者ずつとなりました。具体的なイメージについては、「スーパーマーケット内に農産品直売所コーナーを設ける」、「食品売場での取扱いが可能」、「村の農産品販売を事業者公募の条件とする」といった意見がありました。

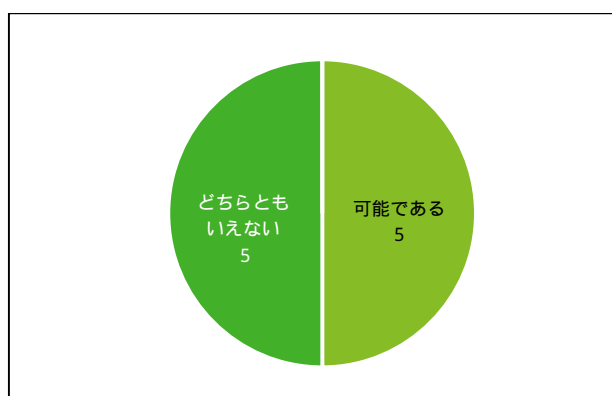
図表 42 主たる機能（想定）の導入可能性



図表 43 各機能の導入を必須とした場合の参画可能性



図表 44 スーパーマーケット機能と村の農産物販売機能の併設可能性



(イ) その他の機能

付帯機能（主たる機能との相乗効果が期待される機能）や地域貢献機能（村の地域課題解決や村民の意向の実現に貢献する機能）についてアイデアを求めたところ、下表のような回答がありました。

図表 45 その他の機能に関する主な回答

付帯機能 （主たる機能との 相乗効果が期待 される機能）	・ スポーツジム・フィットネス ・ クリニック ・ デイサービス ・ 郵便局・銀行（ATM） ・ 100 円ショップ ・ コインランドリー ・ リサイクル設備（エコスポット） ・ クリーニング店
地域貢献機能 （村の地域課題解決や 村民の意向の実現に 貢献する機能）	・ 防災拠点（一時避難場所、防災備蓄倉庫等） ・ イベントスペース、キッチンカーの出店スペース等 ・ 室内こどもパーク等のこどもが雨の日でも遊べる施設 ・ こども 110 番 ・ AED ・ コミュニティバスの停留所 ・ レンタルサイクル

ウ 事業スキーム

村が想定する事業スキーム（定期借地権方式、民設民営、村の対応範囲（現中学校の解体・更地化まで対応））について意向を確認しました。

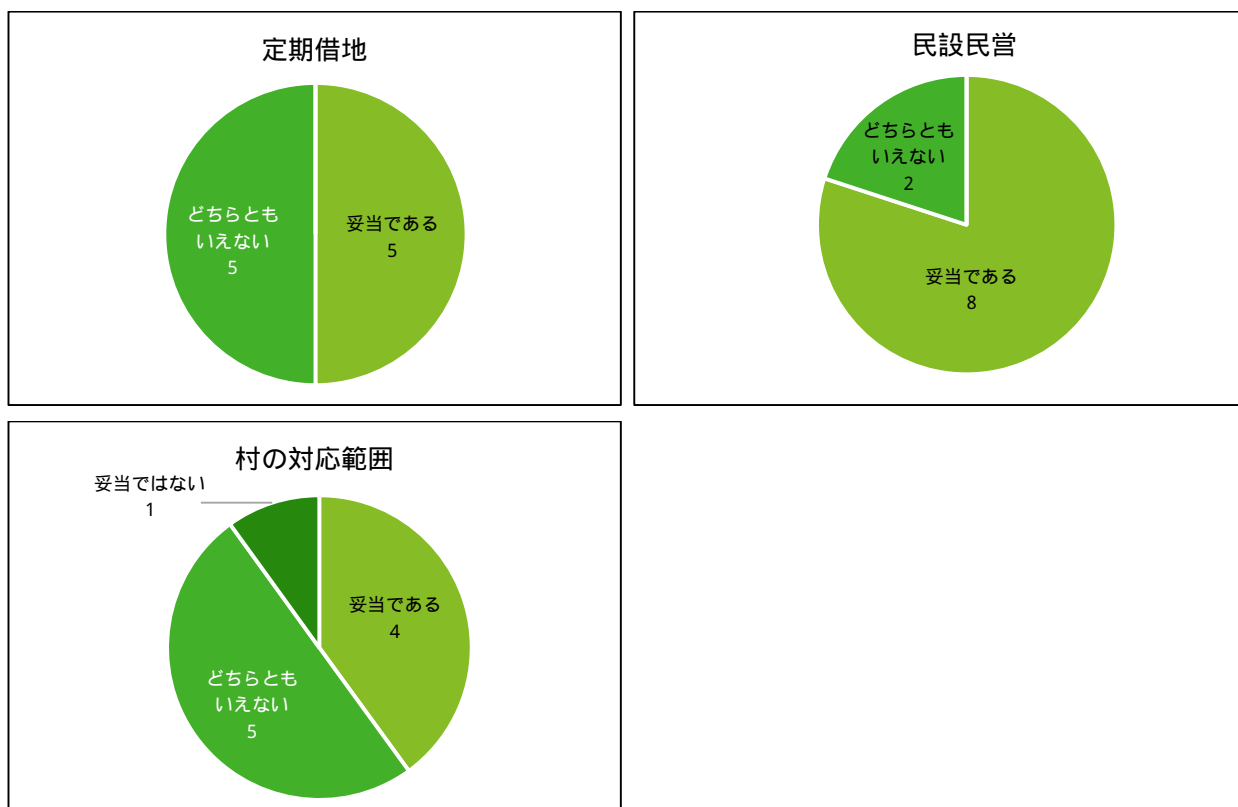
定期借地権方式については、「妥当である」と「どちらともいえない」が 5 者ずつとなりました。定期借地権の妥当な年数については、多くの事業者が 30 年又はそれ以上と回答しました。また、「どちらともいえない」と回答した理由としては、村が整備した施設の賃貸借や、土地の売却の可能性への言及がありました。

民設民営方式については、「妥当である」が 8 者となりました。

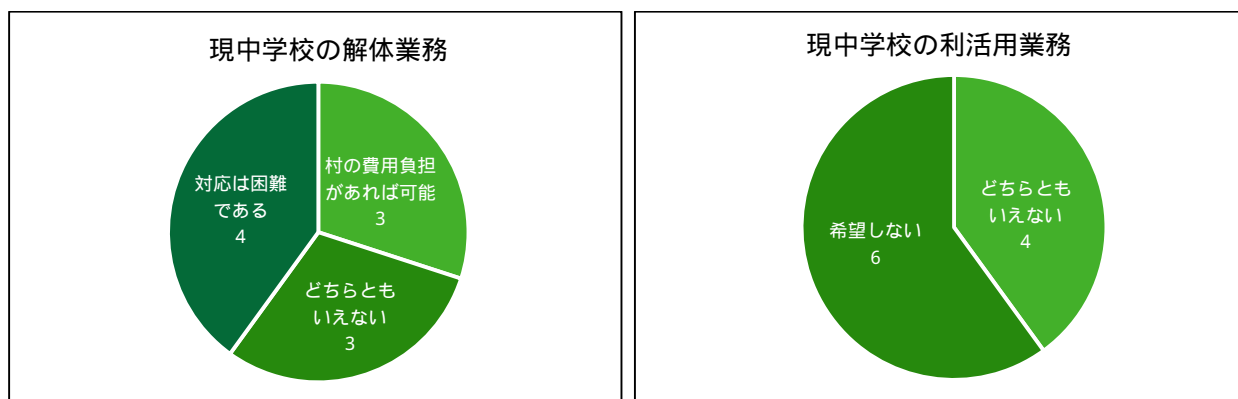
村の対応範囲（現中学校の解体・更地化まで対応）については、「どちらともいえない」が 5 者、「妥当ではない」が 1 者となりました。その理由としては、借地料の減免希望、敷地の杭の撤去範囲に関する意見、村による運営への積極的関与の希望等がありました。

また、現中学校の解体や施設の利活用を業務範囲に含むことについての意見を確認しました。現中学校の解体については、「どちらともいえない」又は「対応が困難である」との回答が 7 者であり、近年のコスト高騰の観点から事業者のリスクの増大につながるなどの理由が多く挙げられました。また、現中学校施設の利活用について「希望する」と回答した事業者はいませんでした。

図表 46 事業スキームの妥当性



図表 47 現中学校の解体や利活用を業務範囲に含むことの是非



エ 事業スケジュール

現中学校の移転が令和 11 年の春頃と見込まれることを踏まえ、事業スケジュールについて意見を確認したところ、事業者選定は早い方がよいとする意見と、建築費高騰等を勘案して事業者選定から着工まで必要以上の期間が生じるのは望ましくないとする意見の事業者に分かれる結果となりました。

また、提案に必要な期間は 2 か月～8 か月、設計に必要な期間は 6 か月～24 か月、建設に必要な期間は 12 か月～24 か月、開業準備に必要な期間は 1 か月～6 か月との回答があり、特に設計期間について回答のばらつきが大きい結果となりました。

オ 村への要望事項等

村に支援や負担を求めたい事項について意見を確認したところ、施設整備に対する補助金、税制優遇、造成工事の負担、国道における右折帯の設置、周辺の賑わい創出や人口増に向けた取組等の意見がありました。

ヒアリング

ア 参画意向

周辺の商業施設の少なさ、国道に面した交通量の多さ等が評価され、多くの事業者から高い関心が寄せられています。

一方で、周辺人口や観光客の少なさ、土地の高低差を課題に挙げる意見がありました。また、地区計画策定後の周辺の変化に合わせた段階的な増床といったアイデアもありました。

イ 導入機能

多くの事業者が、日常の買い物需要を主要なターゲットに見据えた機能導入イメージを持っていることが分かりました。

農産物の直売所機能は、運営者の確保や生産体制への懸念が示され、村が施設を整備しないと実現は困難とする意見もありました。一方で、村の農産物をスーパーマーケットの一部で販売することについては、前向きな意見が多くありました。

飲食機能は、商業施設の想定ターゲットとの親和性に課題があるといった意見がありました。

付帯機能は、日常の買い物利用と親和性のある機能として、郵便局や100円ショップ、ATM、コインランドリー、スポーツジムといった様々なアイデアが出されました。

地域貢献機能のうち災害対応については、災害協定の締結等による一時避難場所としての利用、備蓄、食品配付等の意見がありました。一方、施設整備コストへの影響を懸念する意見もありました。

その他、地域貢献機能は具体的な内容を村が指定するのではなく、民間事業者の提案とさせてほしいといった意見もありました。

ウ 土地利用

多くの事業者が敷地の一体利用を希望しています。

メインのアクセスは国道側が想定されますが、村道側にも出入口を確保すべきとする意見が多く得られました。国道と敷地の高低差については、事業者によって様々な解消アイデアが示されました。

既存体育館の利活用については、敷地の中央に位置しており一体利用の支障となることから、前向きな意見は得られませんでした。

エ 事業スキーム

定期借地権方式が妥当とする意見が多数でしたが、土地の売却や村による施設整備を望む意見もありました。また、事業期間は投資回収を鑑み30年程度とする意見が多くありました。

解体工事や造成を業務範囲に含むことについては、コストやリスクの観点から慎重な意見が多くありました。また、複数の事業者が既存杭の取扱いに言及しました。

オ 事業スケジュール

公募時期については、周辺環境の変化や建築費の高騰等のリスクが大きくなり、テナントの確保も難しいことから、必要以上に早すぎない方が良いとする意見がありました。一方で、準備期間をしっかりと確保できるため公募は可能な限り早い方が良いとする意見もあり、事業者によって見解が分かれる結果となりました。

カ 村への要望事項等

撤退リスクの取扱いや周辺人口の増加につながる取組、賃料や税の減免への言及がありました。

図表 48 市場調査（ヒアリング）の結果概要

大分類	小分類	主な意見
参画意向	参画の可能性	・ 周辺に商業機能がなく、国道に面しているため、魅力はある ・ 国道沿いのポテンシャルを高く評価している ・ 土地の高低差があるため、建物の視認性やアクセス性には課題がある ・ 周辺人口や流動人口（観光客）の少なさが懸念。建設コストが高騰しており、出店は厳選している ・ 地区計画策定後の周辺環境の変化に合わせ、段階的な増床も想定される
導入機能	スーパーマーケット機能	・ スーパーをキーテナントとしつつ、ドラッグストア等のテナントを導入するイメージ ・ スーパー又は総合ディスカウントストア（ホームセンターと生鮮食品）が想定できる ・ 地元利用をターゲットとしたスーパーやドラッグストアの需要は十分ある
	農産物の直売所機能と日用品販売の組み合わせ	・ 公設民営であれば検討の余地がある ・ 直売所は近隣にもあり重複するほか、地域の生産者からの積極的な意向がないと魅力的な施設づくりは難しい ・ スーパーやドラッグストアとファーマーズの共存は難しい ・ スーパーと別棟で整備することは難しいと思うが、スーパーの一画で地元農産品を取り扱う形であれば可能 ・ スーパーの一部で地元農産品を取り扱う条件を付す場合、売場面積等の条件が厳しいと実現が困難 ・ 地元農産品の取扱いの条件が厳しすぎる場合、参画の障壁となる ・ 周辺に商業施設や飲食施設が少ないので、沖縄らしさを出した道の駅を整備できると良い ・ ファーマーズを運営できる事業者とのマッチングを村に期待する
	飲食機能	・ 家族連れよりも仕事帰りの会社員や子ども連れの主婦（夫）の利用が想定されるため、飲食はあまり合わない ・ 飲食機能を導入するのはそれなりの規模の店舗となるため、遠方からも集客が必要 ・ 飲食の可能性はある
	付帯機能	・ 郵便局や 100 円ショップ、ATM ・ 将来的な人口増加を見据え、スポーツジムの可能性はある ・ ATM、クリーニング店、コインランドリー等の生活に密着したような機能 ・ クリニック、デイサービスの導入は可能性がある ・ リサイクル設備は敷地が広い店舗に付帯させることがあり、利用者に人気がある ・ 店舗によってはレンタサイクルを導入している ・ 子どもの屋内遊び場は、利益ではなく集客を目的とするのであれば導入はあり得る ・ 子どもの遊び場は競合施設との差別化要素になり得る
	住居機能	・ 定期借地の場合、分譲住宅は難しい ・ 敷地内に住居機能を入れる余裕はない ・ 住居機能を導入するより、敷地全体を活用して大規模に商業施設を整備する方が商圈は広がる

大分類	小分類		主な意見
	地域貢献 機能		・対象地は商業施設として開発し、周辺の民地に住宅が整備されていく形が良い
		防災	・災害協定を締結している店舗は多い。避難場所、備蓄品の保管、食品配付等が考えられる ・建物の強度を上げたり備蓄品のための面積を確保する場合、建設コストに影響するためハードルが高い。建物に影響しない範囲（公園整備等）が良い ・津波を想定すると高層化の必要があるためコストに影響が大きい ・防災拠点とすると補助金の選択肢が広がる
		その他	・地域貢献は、具体的に指定されるよりも、テーマを示していただき、内容は提案とさせていただきたい ・100名以上の雇用が創出できる ・建物の共用部を活用した地域の情報発信が可能
土地利用	一体利用		・敷地は一体で活用したい ・多様な事業者の参画を得るため、敷地を商業・住居・物流などエリアで分割することも有効。分割する場合は商業エリアを先行して実施したほうが良い
	敷地内のアクセス		・メインアクセスは国道側になるが、村道側にも出入口が必要 ・信号や左折レーン、交差点がないことは特段課題にならない ・国道を走行している車はスピードが速く視認性もよくないため、右折レーンの設置等を検討したほうが良い ・国道側との高低差は課題だが、解消方法は考えられる
	既存施設の利活用		・体育館を利活用する場合、敷地が小さくなるため一体で使えた方が良い ・敷地の中央に位置しているため、解体したほうが良い
事業 スキーム	事業手法		・賃貸借を希望する ・借地料は開業後の支払開始としてほしい ・土地は購入を希望する ・村で施設を整備してほしい ・村と民間事業者が共同出資する会社が事業を担うことも一案
	事業期間		・事業期間は30年以上としてほしい ・事業期間は30年、規模が小さい場合は20年が望ましい
	解体・造成		・業務範囲に含む場合、村の費用負担は必須 ・アスベストの有無が気になるが、村が解体費を負担するのであれば、一括で発注した方が良い。必要に応じて杭を撤去する進め方が効率的だと思う ・村で解体工事を実施する場合、既存の杭が施工の妨げにならないようにする必要がある ・杭が残っていると次の工事に影響が出てしまうため、撤去した状態で引き渡していただきたい ・既存杭等の地中埋設物のデータがあれば配置を検討できるため、あえて一緒に発注する必要はない ・解体業務はリスク管理の観点から含まれない方が良い ・造成は村で実施してほしい ・村側で配置イメージを作成し、一部杭が残った状態で公募することも可能ではあるが、一定の制約・リスクになる
事業スケジュール	公募時期		・公募が早すぎると、周辺環境の変化や建築費の高騰等のリスクが大きくなり、テナントも数年先の出店を決められない

大分類	小分類	主な意見
		・ 事業参画判断に影響するため、必要以上に早すぎないほうが良い ・ 準備期間をしっかりとれるので早く選定してもらえる方が良い ・ 公募・選定は早い方が良い。事業実施が確定している方が予定は組みやすい
	提案期間	・ 提案期間は半年程度あれば良い ・ 公募時期があらかじめ分かっており、事前の検討ができる状態であれば、3 か月で対応可能
	設計・建設期間	・ 設計 1 年、建設 1 年半程度。近年は期間が長くなる傾向がある ・ 施設規模によるが、設計は 1 年半から 2 年必要 ・ 建設は平屋なら 8 か月程度、複層なら 1 年あれば十分 ・ 施設の規模を鑑みると、建設は 1 ～ 1.5 年必要
村への要望事項	交通調査	・ 調査や手続は事業者が行うが、村には各種データ提供や関係機関との調整について支援してほしい
	撤退リスクの取扱い	・ 撤退の場合の違約金を定めた場合、参画ハードルが高くなる ・ 一定の時期までに着工しなければ敷地を返還するといった取り決めが一般的 ・ 提案後の施設計画の見直しはあり得るので、協議・相談が可能としてもらいたい
	その他	・ 周辺の定住人口の増加につながるよう、住宅・アパートの整備促進に取り組んでももらいたい ・ 建築コストも高騰する中、賃料や税の減免は検討してもらいたい

第4章 誘致戦略

1. 誘致の方向性

(1) 導入機能

主たる機能

対象施設周辺の買い物環境の改善が喫緊の課題であることや民間事業者の出店意欲を重視して、スーパーマーケット等の日常的な買い物が可能な機能を商業施設の主たる機能と設定し、公募における事業者提案の必須条件とする方向で検討します。

村の財政負担の可能性や運営者の確保の難易度等、様々な課題があることから、村の農産品の販売所（ファーマーズマーケット）の整備は想定しないこととします。一方、村の農産品の販路拡大が課題であり、関係団体や住民からのニーズも大きいことから、商業施設における村の農産品・特産品等の一定の取扱いを事業条件に設定することを検討します。

また、飲食機能については、民間事業者の意見を踏まえると市場性に課題はあるものの、住民のニーズが大きい機能であるため、今後の調査や民間事業者との対話によって市場性を見極めながら、導入を必須条件としたり、導入を提案した事業者を公募において高く評価するなどの対応を検討します。

併設機能

主たる機能の導入に併せて、住民の日常利用と親和性のある機能（スポーツジム、コインランドリー、クリニック等）や近隣施設との差別化を図り広域からの集客につながる機能（子どもの遊び場等）、地域貢献機能（災害時の避難受入や防災備蓄倉庫、住民が利用可能な広場・イベントスペースの整備等）の導入を図ります。

併設機能の導入にあたっては、公募時に村として一定の方向性を示しつつ、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出すため、原則として最小限の条件設定にとどめ、提案の余地を広く確保する方向で検討します。ただし、災害時の対応に関する村との協定締結等については、必須条件とすることを検討します。

図表 49 商業施設の機能構成イメージ

主たる機能		併設機能		
機能	方針	機能	例	方針
日常的な買い物が可能な機能 (スーパーマーケット等)	- 公募における事業者提案の必須条件とする - 村の農産品・特産品等の一定の取扱いを条件とする	住民の日常利用と親和性のある機能	- スポーツジム - コインランドリー - クリニック等	- 公募時に村として一定の方向性を示しつつ、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出すため、原則として最小限の条件設定にとどめ、提案の余地を広く確保する - 災害時の対応に関する村との協定締結等については、必須条件とすることを検討する
飲食機能	今後の調査や民間事業者との対話を踏まえ、導入を必須条件としたり、導入を提案した事業者を公募において高く評価するなどの対応を検討する	広域からの集客につながる機能	子どもの遊び場等	
		地域貢献機能	- 災害時の一時避難場所や防災備蓄倉庫 - 広場・イベントスペース等	

(2) 敷地利用

誘致対象地は現状、中城中学校の敷地と旧中城村役場の敷地に分かれています。市場調査の結果、駐車場の確保等を考慮して誘致対象地の一体的な利活用を希望する事業者が多いことが把握されました。また、体育館等の既存施設のリノベーションによる利活用は、特徴のある施設とする上で効果的といった意見があったものの、既存施設の配置が商業施設としての利活用において支障になるとの意見が多く把握されました。よって、商業施設誘致にあ

たつては誘致対象地を更地化し、敷地は分割せず一体的な利活用の提案を求めるとします。

誘致対象地は国道側と高低差が生じておりアクセスや視認性に課題がありますが、市場調査の結果、様々な課題解決方法の可能性が把握されました。そのため、高低差を踏まえた敷地の利活用方策について公募時に提案を求め、事業者の創意工夫による課題解決を図ります。

また、商業施設には国道側・村道側の両方向からのアクセスを想定しますが、村道側は住宅地であるため、周辺住民の生活環境や安全性への配慮を事業者に求めます。

このほか、事業者による交通渋滞や雨水排水への対策を求めます。

図表 50 敷地利用のイメージ



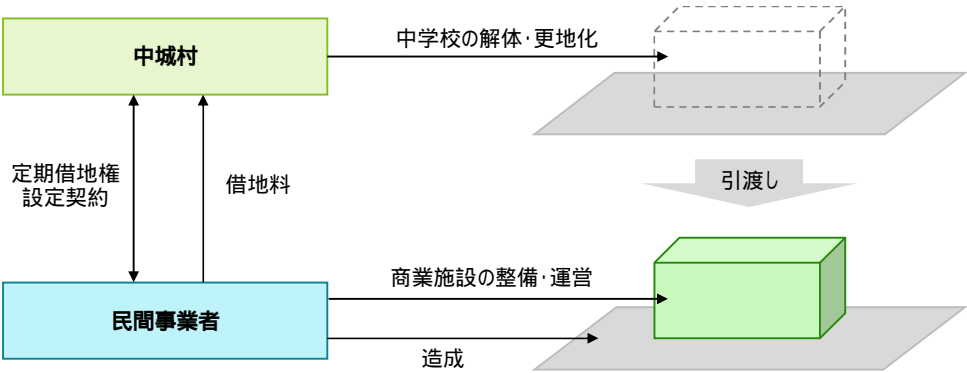
出所：地理院地図を加工して作成

(3) 事業スキーム

市場調査の結果、誘致対象地の売却を希望する意見も一部ありましたが、多くの事業者が定期借地権方式による事業実施を希望していることが把握されました。また今後、誘致対象地周辺の土地利用の規制緩和が進むことで、将来的に誘致対象地は貴重な公有地となる可能性があります。そのため、誘致対象地は売却せず、定期借地権方式（事業用定期借地権）により民間事業者へ貸し付けることとします。借地期間は30年程度を基本としつつ、具体的な年数は公募時に事業者に提案を求めるとも視野に、今後詳細を検討します。

また、商業施設は民設民営、民間独立採算を原則とし、村は現中城中学校の建物を解体の上で事業者へ誘致対象地を貸し付け、事業者が商業施設を整備・運営を行うこととします。ただし、市場調査の結果、村による補助や借地料・固定資産税の減免等を希望する意見も把握されたことから、今後、事業採算性等を踏まえた村による支援の有無及び内容を検討します。

図表 51 事業スキーム図



2. 事業者公募の方向性

(1) 誘致ターゲット

市場調査の結果、主たる機能に設定するスーパーマーケット等の日常的な買い物機能の提供主体である小売事業者には、自社で開発機能を有する事業者と、他の建設・不動産・リース事業者等と連携して店舗開発を行うビジネスモデルの事業者が存在することが把握されました。そのため、今後も小売事業者と建設・不動産・リース等事業者の双方に対して情報提供や対話を行い、事業参画を働きかけます。

(2) 村内事業者の巻き込み

村内事業者のテナント出店や村の農産物・特産品等の取扱いを促進するため、今後、本事業への参画に関心を有する大手事業者と村内事業者・農業従事者等とのマッチングにつながる取組を検討します。

(3) 村が重視する事項

商業施設誘致による事業効果を高めるため、村は次の事項を特に重視しています。今後、事業条件や公募時の評価項目・基準等の詳細を調整する上で、これらの事項の反映を検討します。

図表 52 村が重視する事項

重視する事項	取組例・評価指標案
村の農産物や特産品等の販路拡大	・ 商業施設で販売する村の農産物・特産品等との品数及び生産者・加工者数 ・ 村の農産物・特産品等の販売コーナーの設置
新たな雇用創出	・ 新規雇用者数 ・ 村民の雇用者数 ・ 障がい者、ひとり親家庭保護者等の雇用
村民等のコミュニケーション促進	・ イベントスペース、イートインコーナー等の設置 ・ 定期的なイベントの実施
村の知名度・関心度の向上	・ 村の紹介コーナーの設置 ・ 店舗アプリ等の媒体による村の宣伝 ・ 村の観光客増加数
安心・安全な生活環境	・ 災害時の避難受入や物資提供等に関する協定締結 ・ 交通渋滞対策 ・ 地域住民の安全・安心に配慮した動線計画 ・ 排水対策（雨水貯留槽の整備等）

3. 事業スケジュール

令和 7 年度から誘致実現に向けた各種課題への対応を進めるとともに、民間事業者との対話を行いながら公募資料作成等の準備を進めます。事業者公募は令和 8 年の秋頃に開始し、審査期間も考慮の上、令和 9 年の夏頃の事業者決定を見込みます。

現中城中学校の移転は令和 11 年の春頃を予定しており、そこから半年程度の解体期間を考慮すると、商業施設の着工は令和 11 年の秋頃を見込みます。その後、1 年半程度の施設整備及び開業準備期間を考慮し、商業施設の開業は令和 13 年春頃と想定します。

ただし、この事業スケジュールはあくまで現時点の見込みであり、特に施設整備期間は残業規制や人手不足等の影響により近年長期化の傾向がみられるため、今後必要に応じて見直しを図ります。

図表 53 事業スケジュール

	年度						
	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
マイルストーン		■ 公募 開始	■ 事業者 決定	■ 中学校 移転	■ 中学校 解体完了		■ 開業
各種課題への対応	■	■					
公募準備	■	■					
公募・選定・契約		■	■				
調査・設計			■	■	■		
建設・開業準備					■	■	
管理運営							■

4. 誘致実現に向けた課題と対応策

(1) 事業採算性の調査及び村の支援策の検討

市場調査の結果から、原則として民間事業者の独立採算により施設を整備運営する民設民営方式をはじめとして、村が想定する事業スキームが概ね適当であることが確認されました。一方で、補助金や借地料の減免、税制優遇等の村による支援を希望する意見も把握されています。

そのため、今後の事業者公募までの期間において、不動産鑑定評価により誘致対象地の借地料を把握するとともに、建設コスト、光熱水費、人件費の動向等を勘案した商業施設の事業採算性の調査を通じて、村による支援策の要否及び内容・水準等について検討する必要があります。

(2) 誘致対象地周辺の住宅建設や人口に関する動向の把握と情報発信

市場調査では、国道に面した立地や周辺の競合店舗の少なさから誘致対象地のポテンシャルを高く評価する意見が複数把握された一方、誘致対象地周辺の居住人口の少なさを懸念する声もありました。

誘致対象地周辺では共同住宅の建設が規制されており、居住人口が少ない要因となっており、村は誘致対象地を含む周辺地域を対象とした地区計画の策定を進めており、令和7年度中に、土地利用の規制緩和によって共同住宅の建設が可能となる見込みです。これにより誘致対象地周辺の居住人口の増加が期待されることから、住宅の建設状況や居住人口の推移をつぶさに把握・整理の上、事業者へ情報提供することで、本事業への更なる参画意欲の醸成を図る必要があります。

(3) 事業環境の変化を想定した村と事業者の役割分担の検討

近年、建設費や光熱水費をはじめとする物価が急激に高騰しており、商業施設の事業収支を圧迫しているとの声が市場調査からも把握されました。今後の物価の推移によって、本事業に対する民間事業者の参画意欲や事業採算性、必要とされる支援の有無及び内容等に影響が生じることが想定されるため、公募準備段階においても民間事業者との対話を重視し、事業環境を的確に反映した事業条件の設定に留意する必要があります。

また、借地期間は数十年にわたることから、事業期間中にも事業環境の様々な変化が想定されます。あらかじめ想定されるリスクをできる限り洗い出した上で、民間事業者との対話を踏まえつつ、村と民間事業者の一方に過度な負担とならない適切なリスク分担を検討し、事業条件に反映する必要があります。

5. 誘致実現に向けたロードマップ

事業スケジュールや課題と対応策を踏まえ、今後村が対応すべき事項について、公募準備段階を中心に整理しました。

図表 54 誘致実現に向けたロードマップ

事業段階	村の対応事項
公募準備段階 (令和 7～8 年度)	・ 不動産鑑定評価 ・ 建設コスト、人件費、光熱水費等の動向の把握 ・ 事業採算性の調査 ・ 村による支援策の要否及び内容・水準の検討 ・ 民間事業者との対話の継続 ・ 地区計画策定を踏まえた誘致対象地周辺の住宅建設及び人口に関する動向の把握と情報発信 ・ 事業環境の変化を想定した村と事業者の役割分担の検討 ・ 事業者公募における評価の基準及び審査体制の検討 ・ 事業者公募資料の作成
公募・選定・契約段階 (令和 8～9 年度)	・ 公募に関する周知及び説明会の実施 ・ 事業者提案の審査
事業実施段階 (令和 9 年度半ば～)	・ 現中学校建物の解体設計・工事の発注 ・ 村内事業者・農業従事者等と民間事業者とのマッチングにつな がる機会の提供