

中城村商業施設誘致戦略【概要版】

令和7年3月 中城村

1. 背景と目的

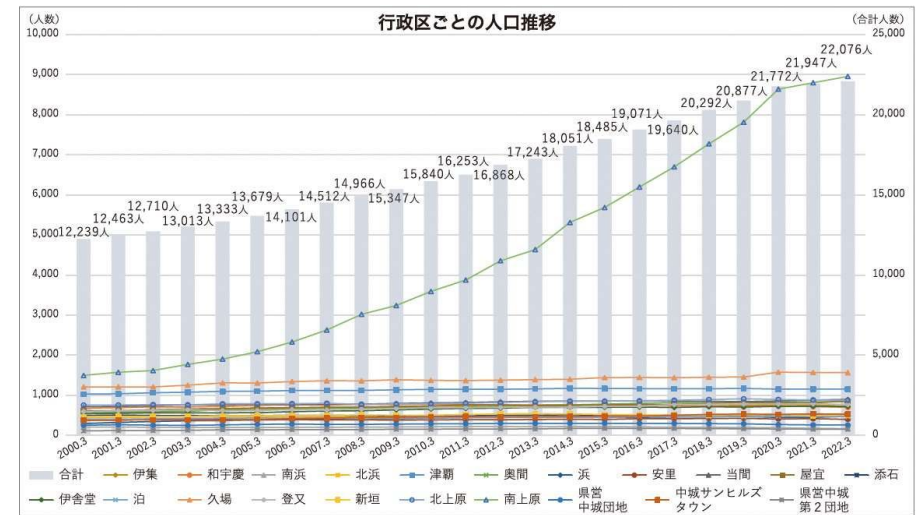
- 中城村では人口が当初想定を上回る勢いで増加し、人口増加率、世帯増加率ともに県内最上位となっている一方で、村土の大半が市街化調整区域であることから商業施設等が不足しており、住民生活に支障を来しています。また、中城城跡などの観光資源を保有しているにも関わらず、観光消費に繋がる施設の不足や雇用の受け皿となるような働き場所の不足、さらに村の基幹産業である農業においては多様な販路開拓が求められるなど多方面において課題を抱えています。
- これらの課題の解消に向けて、国道329号沿いに立地する中城中学校を移転し、その跡地と、隣接する旧役場庁舎跡地を活用した商業施設誘致を計画し、令和3年11月に、その構想を示した「中城村商業施設誘致促進基本構想」（以下「基本構想」）を策定しました。
- 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、村の抱える課題の解消や本村の魅力を十分に生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」）を策定します。

2. 基本要件の整理

中城村の概要

- 位置・アクセス
沖縄本島の東海岸に位置し、那覇空港からは車で40分弱でアクセス可能です。
- 人口
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。

中城村における行政区ごとの人口推移



- 農業
村の基幹産業であり、島ニンジンのほかトマト、キャベツ、マンゴー等の生産品目の多様化が進んでいます。また、島ニンジンを使ったカステラやドレッシング、マンゴーアイス等の特産品開発も行われています。
- 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。
- 村の主要事業
PFI事業による小学校の整備を実施中であり、中城中学校の移転再整備に係るPFI事業も令和6年12月に事業者選定に至るなど、官民連携によるまちづくりに積極的に取り組んでいます。

中城村の農産品



世界遺産中城城跡



誘致対象地

- 国道329号沿いに位置し、現在は中城中学校が立地していますが、令和11年度を目途に移転予定です。隣接する旧中城村役場の敷地と合わせた19,038㎡の敷地が商業施設の誘致対象地となります。
- 誘致対象地は国道329号側より低くなっており、高低差が生じています。

誘致対象地の概要

所在地	中城村字屋宜741番地1 他
敷地面積	19,038㎡
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15（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）

誘致対象地及び周辺施設の位置関係

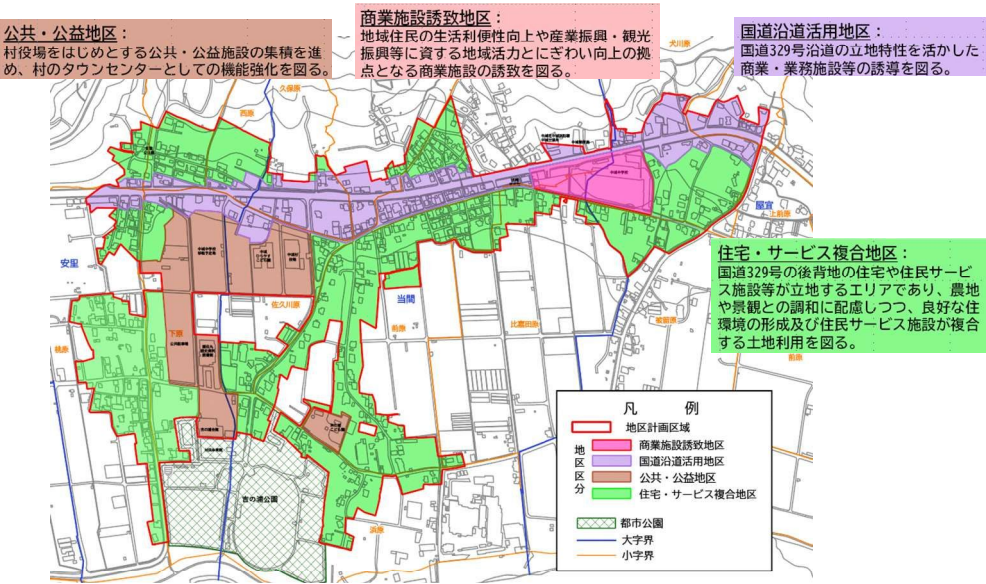


出所：地理院地図を加工して作成

土地利用に関する規制緩和

- 誘致対象地を含む村土の大半が市街化調整区域であり、土地利用に大きな制約が生じていましたが、誘致対象地及びその周辺に地区計画を導入予定です（令和7年度中予定）。
- 地区計画の導入以降は、誘致対象地の立地する「商業施設誘致地区」において共同住宅、店舗等の幅広い用途の施設が建築可能となるほか、誘致対象地周辺の「国道沿道活用地区」及び「住宅・サービス複合地区」においても共同住宅等の建築が可能となり、一帯の人口増加や利便性の向上が期待されています。

誘致対象地及び周辺における地区計画導入の概要



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㎡以内）
- ホテル、旅館
- ボーリング場、水泳場、バッチング練習等
- 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. 戦略策定に向けた基礎調査

関連計画等の把握

- 基本構想をはじめとする関連する計画等を整理し、誘致戦略の策定にあたって勘案すべき要素の把握しました。

主な関連計画等

関連計画等	概要	策定主体
中城村商業施設誘致促進基本構想	スーパーマーケットを核に、利便性向上や観光客の周遊につながる併設施設の誘致を想定	中城村
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	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	中城村
中城村立中城中学校整備事業実施方針等公募資料	中城中学校の移転再整備スケジュール	中城村
中城村観光振興計画	村の観光の課題や今後の取組	中城村
中城村農業振興ビジョン	販路開拓、地産地消、6次産業化の取組方針	中城村
中城村・北中城村共同まちづくり計画	都市計画区域への移行方針、地区計画の活用、両村の連携等	中城村・北中城村

先進事例の調査

- 商業施設の方向性や事業スキームの検討の参考とするため、県内外の商業施設の先進事例について公表情報を基に机上調査を行いました。

調査対象事例

分類	事例	着眼点
県内	イオンタウン読谷座喜味（読谷村）	借地方式による商業施設誘致
	イオンタウン南城大里（南城市）	
	うるマルシェ（うるま市）	農産品を中心とした商業施設
	おんなの駅 なかゆくい市場（恩納村）	
	ハッピーモア市場	
県外	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
	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
	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

関係者の意見把握

- 商業施設の方向性に反映するため、商業、観光、農業の関係団体等へのヒアリングや、住民に対するアンケート、ヒアリング、ワークショップを通じたニーズ調査を行いました。

関係団体ヒアリング

概要		・ 商業、観光、農業に關係する村内の団体や村役場担当部門計4者にヒアリングを実施
主な意見	村の現状と課題	・ 誘致対象地周辺の買い物が不便 ・ 世界遺産中城城跡以外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となっており、夜間の集客力も弱い ・ 多種多様な野菜の栽培品目や伝統野菜が強み 等
	商業施設の目指すべき方向性や導入すべき機能	・ 住民の日常利用を主としつつ観光客も立ち寄るような施設 ・ 農業が盛んな地域特性を踏まえた施設 ・ ファーマーズマーケット ・ 特産品・土産品の販売スペース ・ 商業施設と中城城跡等の村内拠点間を結ぶ移動手段の整備 ・ 村民が利用可能な食品の加工所やシェアキッチン 等
	その他	・ 村内の農産品や加工品・特産品等の販売にあたっては、農家、加工者、販売者等の関係主体をコーディネートする存在が必要 ・ 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（広場・イベントスペース、子どもの遊び場等の併設） ・ 無農薬・有機野菜等の明確なコンセプトが必要 等

住民ニーズ調査

概要		・ 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
調査結果概要	住民・通学通勤者	・ 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 ・ 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る ・ 上地区の住民の日常的な買い物需要を取り込むには、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など吸引力の大きい施設とする必要がある
	農業生産者・漁業事業者	・ 周辺地域の農産品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 ・ 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 ・ 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
	食品製造業者	・ 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 ・ 村の農産品を活用した商品の製造・販売の可能性はある ・ 子育て世代をターゲットとした施設を希望している

市場調査（民間事業者の意見把握）

- 民間事業者から見た商業施設の来店意欲や解消すべき課題、望ましい事業スキーム等について把握するため、アンケート及びヒアリングによる市場調査を実施しました。

市場調査の概要

実施方法	【第1段階：アンケート形式】 村ホームページに市場調査の概要を掲載し、回答希望者に対して調査票を送付。併せて類似事例等を勘案して抽出した事業者に対し、個別に調査票を配付し回答を依頼
	【第2段階：ヒアリング形式】 調査票において前向きな参画意向を示した事業者を中心に、回答内容を深掘りするためのヒアリングを実施
回答数	【第1段階：アンケート形式】 計10事業者（小売3、建設・不動産6、その他1）
	【第2段階：ヒアリング形式】 計9事業者（小売2、建設・不動産6、その他1）
期間	【第1段階：アンケート形式】 令和6年9月24日～10月15日（調査票配付・回答受付期間）
	【第2段階：ヒアリング形式】 令和6年11月下旬～12月上旬

調査結果

参画意向	・ 周辺の競合施設の少なさ、交通量の多さ等が要因に関心を示す企業多数 ・ 一方で周辺人口の少なさや土地の高低差に懸念を示す意見あり
導入機能	・ 日常の買い物需要を見込んだスーパーマーケットや総合ディスカウントストアを主たる機能と想定する意見多数 ・ 農産品直売所は事業性や運営者の確保に懸念が示される一方、村の農産品をスーパーマーケットの一部で販売することは前向きな意見が多数 ・ 飲食機能の来店可能性は事業者により見解が分かれた ・ ATM、コインランドリー、スポーツジム等の付帯機能の提案多数 ・ 災害対応等による地域貢献機能の導入にも前向きな意見多数
敷地利用	・ 敷地は分割せず一体利用を希望する意見多数 ・ アクセスは国道側を主としつつ、村道側にも確保も希望する意見多数 ・ 国道との高低差は、事業者により様々な解消方法の提案あり
事業スキーム	・ 定期借地方式を希望する意見が多いが、売却を希望する意見も一部あり ・ 民設民営、独立採算による出店は可能とする意見多数 ・ 村の補助や地代・固定資産税の減免を希望する意見あり ・ 事業期間は投資回収を鑑み30年程度を希望する意見多数
事業スケジュール	・ 公募時期はできる限り早期を希望とする意見と、早すぎると市場環境や物価の変動等による撤退リスクが増大するとの意見に分かれた ・ 公募期間は3か月～半年程度、設計は1年程度、建設は規模により8か月～1年半程度が必要との意見あり

4. 誘致戦略

機能構成

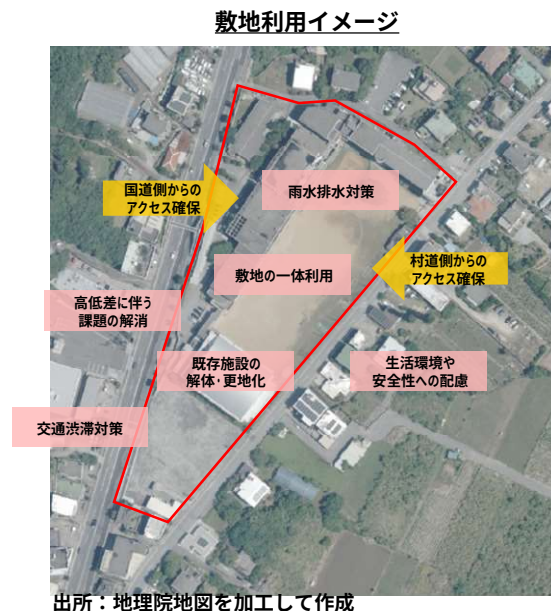
- 対象施設周辺の買い物環境の改善が喫緊の課題であることや民間事業者の来店意欲を重視し、日常的な買い物が可能な機能（スーパーマーケット等）を商業施設の主たる機能と設定します。
- 一方、村の農産品の販路拡大が課題であり、関係団体や住民からのニーズも大きいことから、村の農産品・特産品等の一定の取扱いを事業条件に設定することを検討します。
- 併せて、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出し、住民のニーズが大きい飲食店や日常利用と親和性のある付帯機能（スポーツジム、コインランドリー、クリニック等）、近隣施設との差別化を図り広域からの集客につながる機能（子どもの遊び場等）、地域貢献に寄与する機能（災害時の一時避難場所や防災備蓄倉庫、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。

導入機能イメージ

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
		広域からの集客につながる機能	・ 子どもの遊び場等	
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	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	

敷地利用

- 誘致対象地は分割せず一体的な利活用の提案を求めます。
- 国道側との高低差や視認性といった課題を解消するための事業者の創意工夫を引き出します。
- 商業施設へのアクセスは、国道側・村道側の両方向を想定しますが、村道側は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。
- 交通渋滞や敷地内の雨水排水対策を事業者に求めます。



事業スキーム

- 民間事業者の意見に加え、対象地周辺の土地利用の規制緩和が進み将来的に貴重な公有地となる可能性も踏まえ、定期借地方式の採用を想定します。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。
- 商業施設は民設民営、民間独立採算を原則とします。村は現中学校建物を解体の上で事業者に対象地を貸し付け、事業者が商業施設を整備・運営します。

誘致ターゲット等

- 主たる機能に設定する日常的な買い物機能の提供主体である小売事業者は、自社でデベロッパー機能を有する事業者と、他の建設・不動産事業者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します。そのため、今後も小売事業者と建設・不動産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。
- また、村内事業者のテナント出店や村内農業従事者の農産品取扱いの促進を図るため、本事業への参画に関心を有する大手事業者とのマッチングにつながる取組を検討します。

事業スケジュール

- 令和8年秋頃に事業者公募を開始し、令和9年夏頃の事業者決定を見込みます。

	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							■

誘致実現に向けた課題とロードマップ

- 誘致の実現に向けて、事業採算性の調査及び村の支援策の検討、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、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等を進めます。

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