

中城村商業施設誘致促進基本構想（概要版）

1. はじめに

旧役場庁舎及び中城中学校の跡地へ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り、地域の賑わいを創出することを目的として、中城村商業施設誘致促進基本構想を策定する。

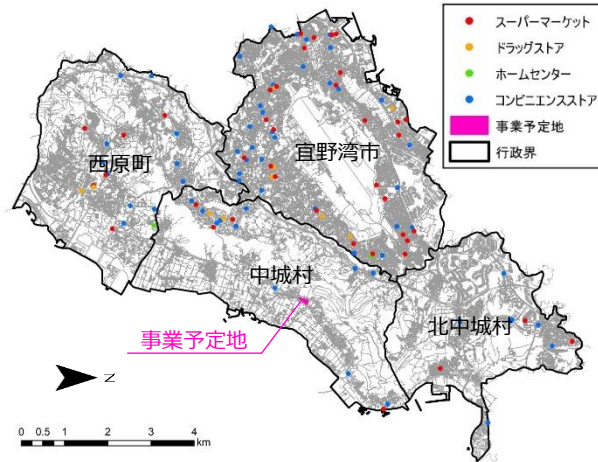
2. 前提条件の整理

事業予定地は市街化調整区域に位置しており、商業施設の誘致にあたっては、都市計画法に規定する開発基準に該当する必要がある。なお、事業予定地は、沖縄県開発審査会提案基準により「準住居地域」とみなされる。

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㎡	
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

中城村内及び周辺自治体内に立地する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分布を右図に示す。

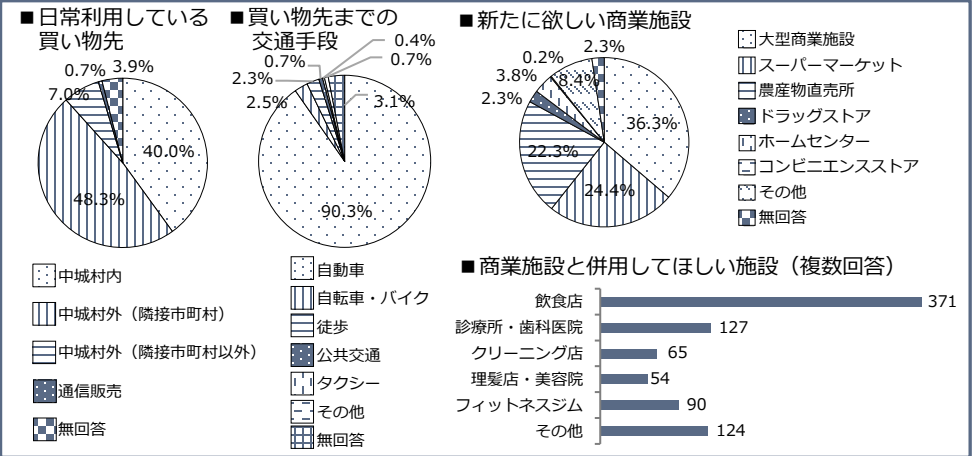
中城村内は、コンビニエンスストアを除いた商業施設の立地が少ないことに加えて、特に事業予定地の周辺においては、商業施設の立地がみられず、前面道路である国道329号沿いにも商業施設の立地がみられない。



3. 地域ニーズの把握

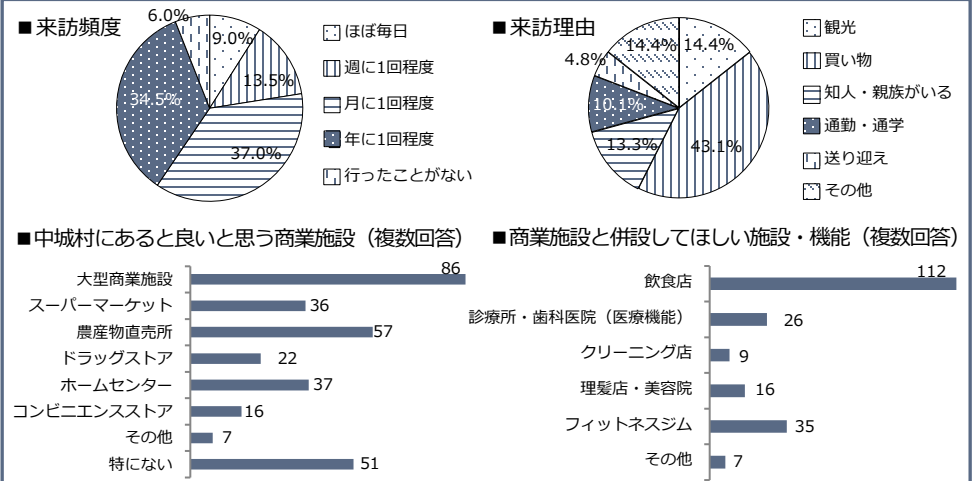
【村内におけるニーズ調査】

中城村内に在住する18歳以上75歳未満の方を無作為に抽出した2,000人を対象としてアンケート調査を行った。※回答者数：557人



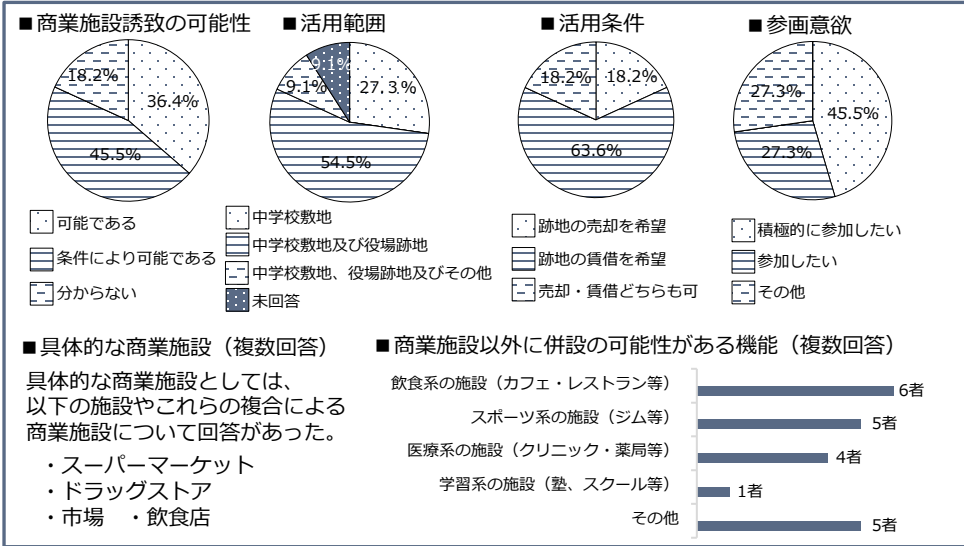
【周辺自治体におけるニーズ調査】

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代を対象としてニーズ調査を行った。※回答者数：200人



4. 民間事業者のニーズ把握

商業施設誘致の可能性等について把握するため、県内の小売業者やデベロッパー等の対象民間事業者及び応募のあった民間事業者に対して、アンケート形式での市場調査を行った。※回答事業者数:11者



5. 課題等の整理

各種調査結果等から、現況や課題、意向等を以下のように整理した。

【地域における現況・課題】

- ・南上原地区周辺以外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、村内での地場産品等の地元業者の卸し場所が少ない
- ・今後も人口増加に伴う、買い物需要の増加が見込まれる

【地域ニーズにおける意向・課題】

- ・半数以上の村民が、村外の商業施設を日常的に利用している
- ・「大型商業施設」や「飲食店」を望む意見が多い
- ・周辺自治体から中城村へ来訪する理由は「買い物」が最も多い

【市場性における意向・課題】

- ・商業施設誘致に対して肯定的な意見が多く、参画意欲を示す傾向が高い
- ・中城中学校及び旧役場庁舎跡地両方を活用範囲として希望する意見が多い
- ・敷地内の高低差の改善や既存施設の取扱いに関する意見がみられた

6. 誘致施設の方針

上位関連計画や地域ニーズ、民間事業者の意見等から、誘致する施設の導入機能・規模を想定し、土地利用計画案を2パターン作成した。

分類	機能	規模	A案（現グラウンドに商業施設を配置する案）	B案（現校舎の位置に商業施設を配置する案）
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	200～500台	<ul style="list-style-type: none"> ・国道からのアクセス性がよい ・施設計画の自由度が高い ・施設の視認性が悪い ・駐車場の造成工事が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の視認性がよい ・造成工事の必要としない範囲で計画が可能 ・国道側の駐車場が狭い ・施設計画の自由度が低い

7. 事業スキーム

事業スキームは、民間事業者の意向をもとに定期借地方式を基本方針とする。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。

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	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

今後、検討・実施が必要な内容及び想定スケジュールを以下に示す。

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	[Progress bar from 2021 to 2027]						
インフラ調査	[Progress bar from 2022 to 2023]						
公募要件の検討	[Progress bar from 2023 to 2025]						
合意形成	[Progress bar from 2024 to 2026]						
民間意向再確認	[Progress bar from 2025 to 2027]						
事業者公募	※これらのスケジュールは、現時点での想定であり、						
商業施設等整備・供用開始	今後施策等の実施や新中学校の整備事業の進捗等に						
新中学校整備等				[Progress bar from 2024 to 2026]		[Progress bar from 2026 to 2027]	