

令和7年度 中城村商業施設誘致に関する市場調査における質疑回答

令和8年5月1日公表

※質問・意見は原則として原文のまま記載していますが、各事業者のノウハウ等に係る内容と判断したものは、一部修正または非公表としている場合があります。  
 ※質疑回答内容は現時点の村の想定を示すものであり、事業者公募時の事業条件等を拘束するものではありませんので、あらかじめご了承ください。

No.	分類	質問・意見	回答	備考
1	交通・渋滞対策	国道329号線側敷地入口に信号等の設置を検討して頂きたい。スーパーに来店されたお客様の安全対策として。	信号機は、沖縄県警察の管理であるため設置の可否も含め調整してまいります。	
2	交通・渋滞対策	国道からの進入を確保するため信号機設置は可能でしょうか。	No.1をご参照ください。	
3	交通・渋滞対策	国道側からの乗入が可能なのか。また想定される乗入場所はどこか	国道からの乗り入れは可能ですが、駐車場法や道路交通法において、出入口設けてはならない部分があります。 (乗り入れ不可の部分) ・横断歩道橋の昇降口から5m以内の部分 ・交差点から5m以内 ・バス停から10m以内 等	
4	交通・渋滞対策	国道からの切り下げや乗り入れは可能か。	No.3をご参照ください。	
5	交通・渋滞対策	村道の拡幅など整備があるのか	現時点で計画はありませんが、渋滞が見込まれる際は整備の検討を行います。	
6	交通・渋滞対策	北側の村道(幅員4m)の拡幅の予定はあるか。また拡幅した場合に信号機の新設は可能か	現時点で計画はありませんが、誘致にあたり要望が多い際は、整備に向けた検討を行います。 信号機の設置については、No.1をご参照ください。	
7	交通・渋滞対策	バス停・横断歩道の移動は可能なのか	バス停及び横断歩道の移動の可否について、関係機関と調整してまいります。	
8	交通・渋滞対策	交通渋滞を避けるため、既存バス停を移設した上で、左折帯を設けることは可能か	関係機関と調整してまいります。	
9	都市公園	都市公園に求められる最低限の規模・設置内容をご教示ください	出入口の設置、道路に接する箇所の柵設置、遊戯施設等が配置できる形状や勾配の整備、雨水等の排出施設が必要となります。 最低でも、固定式の遊具等(パンチ含む)を2か所以上設置する必要があります。 このほか、事業者公募時に要件を提示する可能性があります。	
10	都市公園	都市公園のイメージや条件があれば教えてください。	No.9をご参照ください。	
11	都市公園	都市公園について商業施設が解体・撤去された後も村の公共施設として機能できるような「配置・規模・仕様」とあるが想定しているもの、事例があればご教示いただきたい	No.9をご参照ください。	
12	都市公園	都市公園について具体的な維持管理の内容を教示いただきたい。指定管理者として別途、中城村との契約締結があるのか。また、すでに他の事例でひな型あればいただきたい	指定管理の事例はありません。指定管理の契約方法は検討中です。維持管理の内容は、草刈や公園施設の補修による公園環境を維持していただくことを検討しております。	
13	都市公園	都市公園整備には村は施設整備費を出さないのでしょうか。出してほしいところですか。	令和6年12月より地区計画が定められており、3,000㎡以上の開発を行う際には、事業者において公園等の整備が必要となります。そのため、整備に対する施設整備費の村負担は検討しておりません。 なお、都市公園の整備や管理が参画するうえで支障になるという意見が多いことを踏まえ、都市公園並みの整備(緑地や広場)とするか検討してまいります。	中城村役場周辺地区地区計画 運用基準 <a href="https://www.vill.nakagusuku.okinawa.jp/UserFiles/File/toshi/area_tp/ca_tp_05_manual.pdf">https://www.vill.nakagusuku.okinawa.jp/UserFiles/File/toshi/area_tp/ca_tp_05_manual.pdf</a>
14	都市公園	都市公園であり、整備後、村へ引く渡すことを考えた際に、国・県などの補助金のオプションがあればご教示いただきたい	令和6年12月より地区計画が定められており、3,000㎡以上の開発を行う際には、事業者において公園等の整備が必要となります。そのため、整備に対する補助金は検討しておりません。 その他についてはNo.13をご参照ください。	中城村役場周辺地区地区計画 運用基準 <a href="https://www.vill.nakagusuku.okinawa.jp/UserFiles/File/toshi/area_tp/ca_tp_05_manual.pdf">https://www.vill.nakagusuku.okinawa.jp/UserFiles/File/toshi/area_tp/ca_tp_05_manual.pdf</a>
15	都市公園	都市公園に関しての事業者負担が大きく感じるため、再考いただきたい	都市公園の整備や管理が参画するうえで支障になるという意見が多いことを踏まえ、都市公園並みの整備(緑地や広場)とするか検討してまいります。	
16	都市公園	都市公園の維持管理費は住民受益施設であるため公費負担が望ましいと考えているが村で負担する予定はありますか。	村での負担は検討しておりません。 その他についてはNo.15をご参照ください。	
17	借地料	賃料の起算日はいつを想定しているか。	事業者決定から着工までの約2年間は賃料が発生せず、着工時から定期借地権設定契約を締結し、賃料をお支払いいただくことを想定しています。また、着工から開業までの期間は、開業後より低い賃料を設定するなどの段階的な賃料設定を検討中です。	
18	借地料	3年に1回の見直しは協議か、それとも固定資産課税評価等による機械的改定となるか。	特定の指標に基づく機械的な賃料改定の仕組みを想定しています。	
19	その他事業条件	事業者決定～着工までの2年間の間の撤退可否と条件、開業後の撤退可否と条件を確認したい。	詳細な条件は事業者公募時にお示しします。	
20	その他事業条件	対象地について、借地だけでなく売却の提案を可能とする想定はあるか。	売却は検討しておりません。	
21	その他事業条件	夜間営業が出来ないこと、取扱商品の制限が広く設定されることは懸念事項となります。	夜間営業を制限することは想定していませんが、周辺が住宅地であるため、夜間の騒音や安心・安全の確保等への配慮をお願いします。	
22	その他事業条件	上下水の処理、雨水処理方法(事業者側での浄化槽・貯留槽設置の有無、行政側で設置するもの)	敷地北側及び東側の村道(幅員8.5m及び幅員4m)に上下水道管の整備がされています。雨水処理については、事業者側で計画していただく必要があります。 周辺インフラ整備状況については、令和6年度に策定しました「中城村商業施設誘致戦略」においても記載しておりますので、ご確認ください。	中城村商業施設誘致戦略 <a href="https://www.vill.nakagusuku.okinawa.jp/UserFiles/File/sintyaku/R7/nksgs_cfa_s_01.pdf">https://www.vill.nakagusuku.okinawa.jp/UserFiles/File/sintyaku/R7/nksgs_cfa_s_01.pdf</a>
23	その他事業条件	東側の村道側に擁壁を建てること可能か。何かしらの規制がかかるのであれば教示いただきたい	擁壁の設置は可能です。	
24	その他事業条件	イートインコーナーの設置については、独立した飲食店舗ではダメなのか	独立した飲食店舗の整備も可能です。	
25	その他事業条件	「村の紹介コーナー」のイメージ、事例があれば教示いただきたい	村のチラシやパンフレット等を設置する情報発信の場や、村特産品の販売スペース等を想定しております。	
26	その他事業条件	事業定借満了後の再契約については、優先交渉権があるのか。	再契約の優先交渉権はありません。	
27	村による支援希望	視認性の観点から、歩道橋を撤去していただくことは要望可能か。	歩道橋の撤去の可否について、関係機関と調整中です。	
28	村による支援希望	インフラの整備(村道、上下水道、雨水処理、電力関連)	誘致にあたり村道整備の要望が多い際は、整備に向けた検討を行います。 上下水道管は整備されています。 雨水処理は、事業者で行っていただきます。 電柱の位置調整など、必要があれば協議します。 その他についてはNo.22をご参照ください。	
29	村による支援希望	本件計画地において、大規模なインフラ整備(上下水道整備、歩道や道路整備、交差点改良、信号設置等)が必要となった場合、許認可や費用負担においてご協力願っています。	村道の拡幅及び交差点改良は必要性も含め検討してまいります。 信号機は、沖縄県警察の管理であるため、設置の可否を調整してまいります。 その他についてはNo.22をご参照ください。	
30	村による支援希望	国道側からの乗入についての協議の全面的な協力(乗入場所、歩道橋撤去、バス停移設)	乗り入れ場所に限られることから、歩道橋撤去やバス停移設等に関する関係機関との協議等について協力してまいります。	
31	村による支援希望	税金優遇制度など円滑な事業推進にむけたコスト圧縮	必要性も含め検討してまいります。	
32	その他意見・要望等	敷地と国道の高低差が把握できる資料(敷地内のGLが把握できる資料)を提供いただきたい。また、公募前の事業者による測量は可能かどうか。希望される場合は事前にご相談ください。	敷地内のGLが確認できる資料は確認できませんでしたが、公募前の事業者による測量は可能ですので、希望される場合は事前にご相談ください。	