

平成 31 年度：農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業
農を活かした健康福祉活動の展開に資する基本計画を踏まえた事業推進
(民間事業者の明確化・事業内容の確定・土地利用調整・基本設計等) 業務

報告書 (概要版)

令和 2 年 3 月

北 中 城 村

目 次

第 1 章 業務概要	1
1-1 業務概要.....	1
1-1-1 平成 31 年度事業の概要.....	1
1-1-2 業務概要.....	1
1-2 業務実施内容	1
第 2 章 過年度報告書の要点・概要の整理	5
2-1 農を活かした北中城村活性化検討業務（平成 28 年度）	5
2-2 平成 29 年度 基本構想・基本計画の概要	5
2-3 平成 30 年度：農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業	5
第 3 章 社会条件・上位計画・規制誘導などの現状整理	9
3-1 本村の農業・健康福祉・観光に関する計画.....	9
3-1-1 北中城村第四次総合計画	9
3-1-2 まち・ひと・しごと創生総合戦略.....	9
3-1-3 健幸度世界一のむら実現を目指して（北中城村観光振興基本計画）	9
3-2 人口の状況.....	10
3-3 規制・誘導などの状況.....	10
3-3-1 農業振興地域への指定状況	10
3-3-2 建物高さに関する規制.....	10
3-4 関連計画における位置付け整理	10
3-4-1 都市計画マスタープランにおける位置付け	10
3-4-2 農業振興地域整備計画における位置付け.....	10
3-4-3 まち・ひと・しごと創生総合戦略（改訂版）における位置付け	10
第 4 章 地権者調整および土地利用方針.....	11
4-1 地区住民および計画予定地内地権者への意向調査.....	11
4-1-1 意向調査の概要.....	11
4-1-2 アンケート内容.....	11
4-2 意向調査結果のまとめ.....	12
4-3 土地利用計画方針	13
4-3-1 段階的整備の検討	13
4-3-2 段階的整備方針の前提条件	13
4-3-3 段階的整備の検討結果.....	14
4-3-4 交換分合などを踏まえた土地利用方針	16
第 5 章 各施設の基本イメージ及び役割・機能、事業規模・内容等の整理	17
5-1 各段階における役割機能・取組み内容・実施者など	17
5-1-1 第一段階整備区域の取組みについて（三育小学校保有地活用のモデル導入案）	17
5-1-2 第二段階整備区域の取組みについて	19

5-1-3 第三段階整備区域の取組みについて	20
5-1-4 第四段階整備区域の取組みについて	20
5-1-5 健康増進施設の取組みについて	21
5-2 各事業及び全体の管理・運営方法・体制	22
第6章 事業予定者が作成する実施計画・基本設計の整理及び本計画との整合検討	23
6-1 第一段階整備予定施設	23
6-1-1 バイオガス発電施設概要	23
6-1-2 コンテナ式水耕栽培施設概要	25
6-1-3 施設園芸・水耕ハウス施設概要	25
6-1-4 観光農園	25
6-1-5 圃場・園芸ハウス	26
6-2 第二段階以降の整備施設	26
第7章 農振除外、農地転用、開発行為・都市計画、その他規制、インフラ整備のあり方などについて の整理と実施対策	27
7-1 農振除外・農地転用などへの対応	27
7-2 市街化調整区域内における上下水道整備のあり方・考え方	29
7-2-1 上水道の整備	29
7-2-2 下水道の整備	30
第8章 地域再生計画への位置付け	31
第9章 委員会・自治会役員会など各種会議の設置・運営	33
9-1 委員会の概要	33
9-2 委員会の開催概要	33
9-3 事業予定者との調整	34
9-3-1 第1回目のヒアリングによる意見	35
9-3-2 第2回目のヒアリングによる意見	35
9-3-3 第3回目のヒアリング（三育小学校理事との意見交換）	35
9-4 自治会との意見交換・説明会	36
9-5 県中城公園・中城村との連携について	36
9-6 役場庁内及び関係機関との調整と意見の反映	36
第10章 整備イメージパースの作成	37
第11章 ロードマップとしての土地利用計画・事業化計画の作成	38
11-1 土地利用方針	38
11-1-1 段階的整備方針	38
11-1-2 交換分合を踏まえた土地利用方針	39
11-1-3 施設配置図（案）	40
11-1-4 今後の方針	40

11-2 事業化計画	41
11-2-1 第一段階整備区域の取組みについて（三育小学校保有地活用のモデル導入案）	41
11-2-2 第二段階整備区域の取組みについて	42
11-2-3 第三段階整備区域の取組みについて	43
11-2-4 第四段階整備区域の取組みについて	43
11-2-5 健康増進施設の取組みについて	44
11-2-6 事業全体の概略スケジュール	45
11-2-7 各事業及び全体の管理・運営方法・体制	46
11-3 造成基本設計	46

第1章 業務概要

1-1業務概要

1-1-1平成 31 年度事業の概要

昨年度までに検討した、耕作放棄地活用のお試し居住（療養を兼ねた滞在型市民農園など）、福祉園芸農園（園芸療法に資するもの）、優良田園住宅の整備促進などの取組み、現存環境を生かした林間活用型健康・運動多目的活用・保全ゾーンの創出、健康増進・健康維持・予防・健診から療養対応まで幅広い対策を図るため、健康・福祉・医食同源に関する医療関係まで含めた指導・体感学習・リハビリなどの拠点となる施設ゾーンの形成、及びそれら機能を連動させることにより、健康をキーワードとした農住・農福・食農・農観連携の展開を行っていく事業方針などの検討内容、そのもとに作成された整備取組み案を踏まえ、今年度は事業実施に向けた具体的な検討として、民間主導型での整備・事業実施への協力者を明確化していくとともに、村計画として推進を図るための土地利用調整・造成基本設計・事業化計画などを作成する。

また、事業化計画は、事業予定者や地権者を含む周辺住民、庁内の関係各課と調整を図りながら作成していく。

1-1-2 業務概要

本業務の概要を以下に示す。

表 1-1 業務概要

1)	業務名	平成 31 年度：農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業 農を活かした健康福祉活動の展開に資する基本計画を踏まえた事業推進 (民間事業者の明確化・事業内容の確定・土地利用調整・基本設計等) 業務
2)	工期	令和元年 6 月 3 日～令和 2 年 3 月 6 日
3)	発注者	北中城村
4)	受注者	株式会社 オリエンタルコンサルタンツ 沖縄支店
5)	管理技術者	梶原 唯史
6)	担当技術者	山本 陽、高橋 元太、二宮 侑基、佐藤 貴行、佐藤 祐司、根原 孝輔、 中村 慶之介、川本 卓史、安藤 大輔、高橋 克典
7)	照査技術者	兒玉 隆昌

1-2 業務実施内容

本業務における業務実施内容は、以下に示すとおりとする。

(1) 前々年度からの変更・修正及び前年度の報告書で取りまとめられた要点・概要の整理

一昨年度に策定した本拠点に関する基本構想および昨年度報告書で取りまとめられた要点および概要について、整理を行う。

(2) 社会条件、上位計画、規制・誘導などの現状を再整理

(※特に、北中城村における観光及び健康・福祉の状況、農業、人口の状況、新たな都市マス、農振計画、修正「まち・ひと・しごと創生」総合戦略、荻道・大城地域における環境・景観整備・条例等について整理)

昨年度検討した事業推進プラン、整備取組み案を実現していくにあたって踏まえるべき社会的条件や、上位関連計画、事業化に向けた規制・誘導などの条件・留意点・課題などについて再整理を行う。

- (3) 平成29年度作成の基本計画を踏まえて平成30年度業務で再検討・見直しを図った配置計画に基づき、更なる実現性の確保及び段階的整備の実施に向けた方針を作成し、その上で各施設の基本的イメージを固め、それぞれの役割・機能、事業規模・内容、実施者などについて整理

昨年度見直しを行った配置計画に基づき、基本イメージを作成するとともに、各施設の整備条件、役割・機能、事業規模、事業内容などを整理する。

- (4) 配置計画を踏まえ、第一段階として令和2年度での事業取組みを進めていく個々の事業に取り組む事業予定者が作成する提示可能な資料として「実施計画（事業計画について・プロセスフロー・作業工程・概算見積）・基本設計（前提条件の整理：施設・設備の仕様及び概要・施設規模・施設配置図、整備イメージ図）」の整理及び本計画との整合検討

第一段階予定の再生可能資源エネルギー施設（堆肥・液肥化含む）、コンテナ式水耕栽培施設の移設（5基）、観光農園（学童農園含む）、水耕栽培ハウス（150坪程度）の取組み、農業生産法人の設立について、さらには第二段階及びそれ以降の若松病院、滞在型市民農園、優良田園住宅整備に関しては、事業予定者の想定している施設等の資料・考え方を収集し、本計画との整合を図っていく。

- (5) 地権者調整（本事業への参加・協力について、土地の売却・借地、自己活用・組織化しての活用など利用意向の把握と、事業ごとの活用地集約（交換分合、一般的な開発行為など）の対応方針などの整理）

昨年度実施した地域住民との懇談会結果などを踏まえ、地権者に対して本事業の参画や協力の意向、土地の活用方法の意向などについての把握を行い、土地確保に向けた方針を検討する。

- (6) 村有地として購入を進めていく土地・借地として進めていく土地、事業者が確保（所有又は借地）していく土地などの考え方・実現評価・対策検討

昨年度見直しを行った配置計画、事業手法検討結果、さらには把握された地権者の土地活用意向（売却・借地・自ら活用など）を踏まえ、事業者自らが確保する土地、または村有地として購入を進めていく必要のある土地・借地として進めていく土地などについて検討・評価を図り、実現可能性有るたたき台として整理する。

- (7) 都市マスタープラン、農業振興整備計画、まち・ひと・しごと創生総合計画（修正版）との関連付けの明確化

村で定めている総合計画、都市マスタープラン、農業振興地域整備計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略との関連付けを行い、本事業実施の位置づけを明確化する。

(8) 各施設における農振除外、農地転用、開発行為・都市計画（開発許可、建ぺい率・容積率、景観などの条例）、その他規制、道路整備の考え方、調整区域内における上下水道整備のあり方などについての整理と実施対策

これまでの作業を踏まえつつ、各施設における農振除外、農地転用、開発行為・都市計画（開発許可、建ぺい率・容積率など）、その他規制などへの実施対策を検証・整理する。

(9) 本計画を地域再生計画として位置づけを図り、その素案を作成

これまでの検討結果を踏まえ、内閣府に提出する地域再生計画の素案取りまとめを行う。

(10) 委員会の設置（平成30年度業務で設置された委員会で引続き対応：3回程度）

昨年度業務において設置した作業検証委員会を継続し、今年度実施する内容について助言・指導・検証を行う。

開催に際しては資料作成、委員会運営（事務局）、結果の取りまとめを行う。

なお、事務局は村担当部署とするが、委託業務では委員会の開催に関する費用対応と共に、運営のために必要な資料・検証データの作成・整理、委員会説明などの支援を行っていく。

委員会は3回程度実施する。

主な委員構成としては、昨年度からの継続として、行政、JA、金融・リース企業、福祉・療養関係、教育機関（私立小学校）、対象地域の自治会役員、農業委員会代表、琉球大学（観光・福祉医療・農業関連）に、有力な事業予定者を加えたものとする。

(11) 事業予定者との調整

事業予定者の作成する実施計画や基本設計などと、本計画との整合性を図るなどの調整を行うため事業予定者との調整を実施する。ただし、そのための資料作成に関しては業務受託者が行うものとする。

受託者は、その内容を踏まえ、事業の実現に向けた方策等の検討を行い、報告書に反映し、取りまとめを図っていく。

なお、事業予定者の対象は、村、リース企業、JA、事業参画予定企業などとし、3回程度開催していく。

(12) 自治会役員との意見交換（荻道地区と大城地区の2地区で開催）

(13) 地区住民（荻道地区と大城地区の2地区）及び計画予定地内地権者への意向調査実施

(14) 地区住民への説明会開催（荻道地区と大城地区の2地区で開催）

前年度に引続き、取組みを予定する荻道地区と大城地区の自治会役員との意見交換（3回程度）を図ると共に、予定2地区の住民に対しての意向調査をも実施する。

**(15) 県中城公園(集客及び施設利用向上)・中城村(中城ダムの環境保全と活用について)との連携について
意見交換の実施と取組み検討**

本計画をより効果の高い事業とするため、県中城址公園（主客及び施設利用向上）、並びに、中城村（中城ダムの環境保全と活用について）との連携について、関係機関との意見交換を行い、連携の取組についても検討を図っていく。また、本拠点の南側に位置する県中城公園の自然環境ゾーンにおいて、パークゴルフ場等の県民の健康増進を図るための施設を整備することを、中城村と連携しながら、県へ要望・調整を図る。

(16) 役場庁内及び関係機関との調整と意見等の反映

農を活かした地域再生検討委員会の第2回目開催前に、庁内の関係課との調整を図り、委員会資料の作成を進めていく。その他、必要な事業予定者などとの調整を図る。

(17) 整備イメージパースの作成(鳥瞰パース A3 版:1 枚)

前項までの検討した土地利用調整・基本設計・事業化計画、自治会への説明会、委員会などにおける各意見、並びに事業予定者が提案する実施計画や基本設計などを踏まえ、イメージパースを作成する。

(18) 本事業における村が推進するロードマップとしての土地利用調整・造成基本設計・事業化計画の作成

(1)から(17)までの作業を踏まえ、村として実施すべき内容を定めた土地利用調整・造成に関する基本設計・事業化計画案（段階的な各整備の実施工程などを含む）を作成する。

(19) 報告書としての取りまとめ

実施した(1)から(18)までの結果を報告書として取りまとめる

第2章 過年度報告書の要点・概要の整理

2-1農を活かした北中城村活性化検討業務（平成 28 年度）

平成 28 年度の「農を活かした北中城村活性化検討業務」では、村の課題や総合戦略を踏まえ、「コンテナ式水耕栽培」や「滞在型市民農園」などの取組みを実施する方向性を整理している。

2-2平成 29 年度 基本構想・基本計画の概要

(1)「健康福祉の里」の役割と目標

- “長寿の村”という特徴を活かして、“健康長寿をキーワードとした地域ブランドの形成”
- “「農・食・福・健」連携による健康長寿の6次産業化とブランド形成”

(2)テーマと導入施設

表 2-1 テーマと導入施設案

テーマ	テーマの展開	導入施設（案）
食から健康増進	健康に良い食事・飲料の提供	健康食レストラン、調理センター
	健康に良い食品の開発と販売	健康食品ショップ（六次化商品を含む）
	健康長寿の研究とレシピ普及	健康料理体験室、健康長寿研究所
福祉から健康増進	療養と癒しの場の提供	療養・癒しの里ホーム 健康増進センター（温泉活用・足湯等）
	園芸療法による介護予防やリハビリ	園芸療法ガーデン
	障害者の生きがいや子ども達のよりどころづくり	障害者支援施設
交流から健康増進	健康づくり、体力づくりの場を提供	健康づくり・予防医療センター、交流広場
	高齢者の方が働く場、生きがいを生み出す場の提供	シルバー人材センター、高齢者サロン
	土にふれ人と人とのつながりができる場の提供	日帰り型市民農園
	心身ともにリフレッシュして仲間ができるしくみづくり	滞在型市民農園
環境から健康増進	体を動かしながら植物や風景を楽しむ場の提供	林間多目的活動エリア、農園散歩道など
	温暖な気候を活かした農産物の生産・栽培実験	健康食材生産圃場
		園芸ハウス、植物工場、パワースタイル発電施設 多目的機能性実証芝栽培農園
	外からの人も温かく受け入れる農村づくり	畑付き優良田園住宅

2-3平成 30 年度：農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業

平成 30 年度の業務では、健康・福祉拠点に関する基本構想・基本計画を踏まえた事業推進検討を行っており、その内容について、以下に示す。

表 2-2 健康・福祉拠点に関する事業推進業務の概要（平成 30 年度）

整備目標	「農を活かして心も体も地域も元気になる」
取組みテーマ	「食・福祉・交流・環境・地域間連携・PR」 取組み内容は、村の事業の「全体マネジメント」や「地域への利益還元」の観点を考慮して検討。
コンセプト（案）	「健康長寿『農と花の郷』」
対象地区の選定	平成 29 年度計画において候補地を選定した結果、「荻道・大城地区」が有力であるとした。 村の南側区域での防災的機能の工場を図る必要があることから、今年度においても、昨年度の方針を引き継ぎ、「荻道・大城地区」を候補地とする。
意向等を踏まえた施設配置の参考案	福祉・療養施設は、医療機関に事業に参画いただき、集約して配置する。

(1)プログラムと導入施設案

プログラムと導入施設案について、事例の整理、ニーズやトレンドを再検証した結果を基に検討を行った。また、平成 29 年度計画を基に、考慮すべき観点から有効と考えられる施設を新たに追加している。

表 2-3 プログラムと導入施設案

テーマ	テーマの展開	導入施設 (案)
食から健康増進	健康に良い食事・飲料の提供	健康食レストラン 調理センター
	健康に良い食品の開発と販売	健康食品ショップ (六次化商品を含む)
	健康長寿の研究とレシピ普及	健康料理体験室 健康長寿研究所
福祉から健康増進	療養と癒しの場の提供	療養・癒しの里ホーム 健康増進センター (温泉活用・足湯等)
	園芸療法による介護予防やリハビリ	園芸療法ガーデン
	障害者の生きがいがづくりや子どもたちのよりどころづくり	障害者支援施設 ※ 市民農園の一部を障害者支援農園として活用 ※ 健康食レストランの一部を子どもの居場所として活用 ※ オーナー制農園の一部を子ども農園として活用
交流から健康増進	健康の大切さを気付かせ、健康づくり、体力づくりの場を提供	健康づくり・予防医療センター (健診・リハビリ・体力づくり) 交流広場
	高齢者の方が働く場や活動する場を提供し、生きがいを生み出す場の提供	シルバー人材センター 高齢者サロン
	土にふれ人と人とのつながりができる場の提供	市民農園
	心身ともにリフレッシュして仲間ができるしくみづくり	滞在型農園
環境から健康増進	体を動かしながら植物や風景を楽しむ場の提供	林間多目的活動エリア 農園散歩道
	温暖な気候を活かした農産物の生産・栽培実験	健康食材生産圃場
		園芸ハウス コンテナ型植物工場 コンテナ型バイオガス発電施設
		多目的機能性実証芝栽培農園 ・運動広場機能実証 ・駐車場機能実証
外からの人も温かく受け入れる農村づくり	畑付き優良田園住宅	
その他		管理事務所 PR 施設 (パネル展示等)

※ 1 : 医療機関等との連携が必要 ※ 2 : 福祉施設等との連携が必要

赤字 : 昨年度計画より新たに追加した施設

(2) 法的制約に関する検討

候補地周辺は、農用地に指定されている土地が広範囲に位置している。また、全城市街化調整区域に指定されており、開発行為等は原則的に禁止されている。以下に、法的制約への対応方針及び制限内容のまとめを示す。

表 2-4 法的制約への対応方針および制限内容

テーマ	導入施設（案）	法的制約に対する対応	
		農振除外・農地転用の必要性	開発許可の必要性
食から健康増進	健康食レストラン	—	○ 法 34 条 2, 4 号による許可
	調理センター	国家戦略特区制度により農用地のまま農家レストランとして整備	
	健康料理体験室	(レストラン内での有料プログラムとして実施)	
	健康食品ショップ	—	
	健康長寿研究所	○	
福祉から健康増進	福祉・療養施設（療養・癒しの里ホーム）	○	○ 法 34 条 1 号による許可
	健康増進センター	○	—
	園芸療法ガーデン	—	—
	福祉施設（障害者支援施設）	○	○ 法 34 条 1 号による許可
交流から健康増進	健康づくり・予防医療センター	○	○ 法 34 条 1 号による許可
	交流広場	○	○
	シルバー人材センター	○	○ 法 34 条 1 号による許可
	高齢者サロン		
	市民農園（日帰り型）	△ (市民農園施設がない場合は、手続き不要)	△ (市民農園施設がない場合は、手続き不要)
	市民農園（滞在型）	△ 農振除外：宿泊施設は必要。その他施設は農業用施設として整備可能。 農地転用：市民農園法に基づく場合、不要。	△ 令 20 条の施設は許可不要。令 20 条以外の市民農園施設は許可が必要。
環境から健康増進	林間多目的活動エリア（散策路など）	— (ただし、コンクリート舗装整備等を行う場合は必要)	—
	健康食材生産圃場	—	—
	園芸ハウス、コンテナ型植物工場 コンテナ型バイオガス発電施設	△ 農業用施設として整備 (県と調整を行なう必要あり)	○ バイオガス発電施設は許可必要 (法 34 条 2, 4 号による許可)
	芝栽培実証農園	—	—
	優良田園住宅	○ 村が定める基本方針※1に位置付けられれば、手続きが簡素化	○ 村が定める基本方針※1に位置付けられれば、手続きが簡素化
その他	管理事務所	○	○

農振農用地の場合： ○：農振除外・農地転用が必要、△：農振除外・農地転用が一部必要、もしくは手続きが簡素化。—：農振除外・農地転用は不要。

市街化調整区域の場合： ○：開発許可が必要、△：一部、開発許可等の手続きが必要、—：開発許可不要

※1：優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

(3) ゾーニングおよび配置計画の再検証

ゾーニングおよび配置計画について、H29年度計画の再検証を実施した。また、住民などの意見を踏まえ、福祉・療養施設ゾーンには医療・福祉施設を配置し、施設の集約を行った。

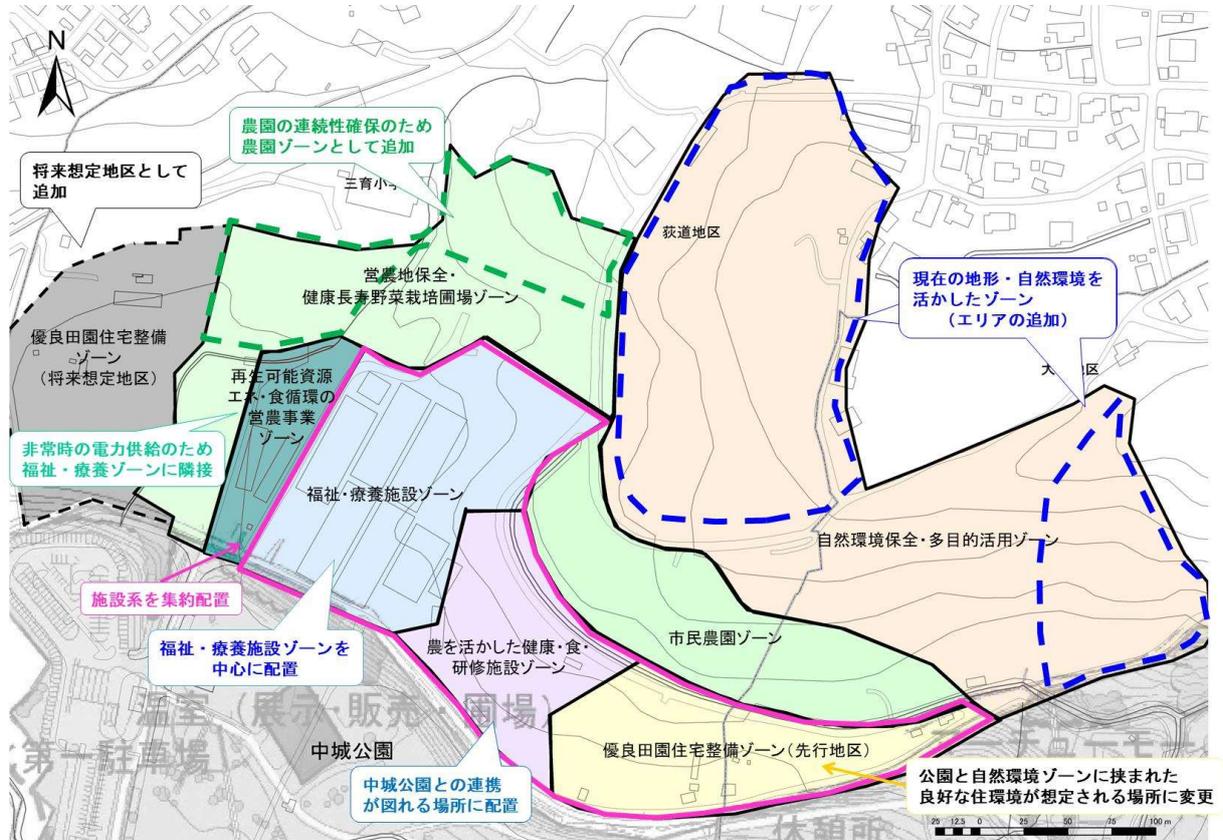


図 2-1 ゾーニングの再検証結果



図 2-2 ゾーニングに基づく施設の配置計画（案）

第3章 社会条件・上位計画・規制誘導などの現状整理

3-1本村の農業・健康福祉・観光に関する計画

3-1-1北中城村第四次総合計画

(1) 農業に関する位置付け

北中城村では、農業就業者の高齢化が急速に進行し、農業の担い手不足が深刻化しており、農業後継者に継承されない又は担い手に集積されない遊休化した農地が多く見られることが問題となっている。

このため、今後の農業のあり方としては、農業生産法人や担い手の育成・確保に努め、村農地バンク設置に伴い遊休地を解消し、農地流動化による経営規模の拡大や、有用微生物群等を活用した多様な作物の生産を促進しつつ、本村の環境特性に応じた産地形成へ取り組むものとされている。

(2) 健康福祉に関する位置付け

北中城村は、元気な高齢者が地域づくりに活躍し、女性の平均寿命が日本一になるなど、健康長寿の村としても知られているが、一方で若年層を中心として健康状態が危ぶまれる状況も見受けられる。このため、村民一人ひとりの自覚のもと、村全体で楽しみながら健康づくりができるよう支援をすすめ、生涯健やかで笑顔あふれる“健康づくり”を目指すとしている。

(3) 観光に関する位置付け

北中城村は、海岸低地や台地、丘陵地など起伏に富んだ地形と肥沃な農地、そして豊かな海の幸を有している。また、交通の要衝として、アワセ地区における広域交流拠点の形成も進んでいる。これらの資源を活かしながら、農水産業の振興を図るとともに、世界遺産中城城跡をはじめとした歴史文化資源を活かした観光、農商工・観光が連携した6次産業の展開などにより、地域の魅力を活かしたにぎわいのある“産業づくり”を目指すとしている。

3-1-2まち・ひと・しごと創生総合戦略

「北中城村まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」や沖縄県の「沖縄県人口増加計画（改訂版）（沖縄県まち・ひと・しごと創生総合戦略）」を勘案し、「北中城村第4次総合計画」との整合を図り、雇用の創出や産業振興、地域コミュニティの育成など地域活性化につなげるための指針である。

3-1-3健幸度世界一のむら実現を目指して（北中城村観光振興基本計画）

北中城村の観光を取り巻く環境の変化に対応するため、観光振興に関する明確な理念と目標を設定し、戦略的に取り組む必要がある。新たなむらづくりの一環として、「賑わいのある観光地としての北中城村」を目指すための指針となる観光振興基本計画を策定し、今後の地域活性化と北中城村全体の持続的な発展の指針とする。

3-2人口の状況

北中城村における人口の状況は、平成 25 年度～平成 31 年度にかけて、総人口・世帯数共に微増傾向にある。

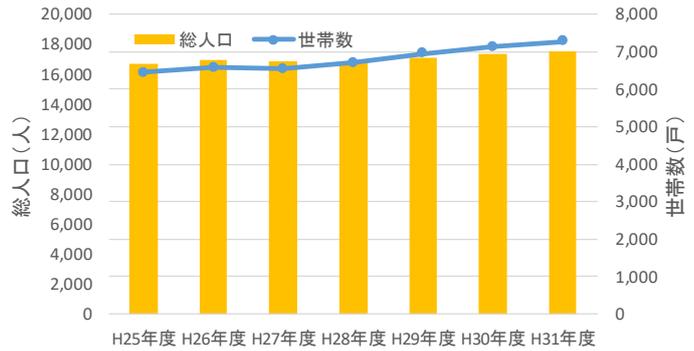


図 3-1 人口の状況⇒

3-3規制・誘導などの状況

3-3-1農業振興地域への指定状況

以下に、候補地周辺の農振農用地への指定状況を示す。候補地周辺は、農用地に指定されている土地が広範囲に位置している。

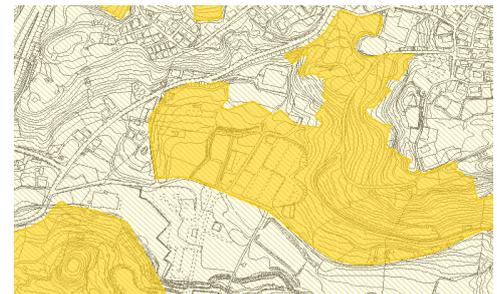


図 3-2 候補地周辺の農用地指定状況

3-3-2建物高さに関する規制

建築物の高さについては、北中城村景観計画により、荻道・大城地区では 3 階以下、12m 以内とされており、これを遵守する必要がある。

3-4関連計画における位置付け整理

3-4-1都市計画マスタープランにおける位置付け

令和元年 9 月に改定された都市計画マスタープランにおいて、本事業の拠点は、村の活性化や魅力向上に寄与する土地活用を検討し取組みを推進する「活用検討ゾーン」に位置付けられている。

市街地ゾーン	生活利便性の高いエリアとして、ゆとりある住環境の形成を図るとともに「持続可能」の観点から人口密度の維持、生活利便性の向上を図るゾーン（主に市街化区域）
集落ゾーン	周辺の自然環境や歴史資源と調和したエリアとして、既存集落の居住環境の維持・改善するゾーン（市街化調整区域内の既存集落）
沿道活用ゾーン	広域幹線道路となる国道 329・330 号沿道において、立地特性を活かした沿道型土地利用を推進するゾーン
スポーツ・レクリエーションゾーン	スポーツ・レクリエーション等の核として、村民や周辺都市住民の憩いの場としての機能維持・向上を図るゾーン
活用検討ゾーン	東海岸地区、大城地区、荻道地区、駐留軍用地跡地（ロウワーブラザ住宅地区）、イオンモール沖縄ライカム東側隣接エリア等において、村の活性化や魅力向上に寄与する土地活用を検討し、その実現に向けた取組を推進するゾーン
農地ゾーン	農業振興を図るエリアとして、積極的な活用により農地の保全・活用を図るゾーン
自然共生ゾーン	村の基調な財産である自然環境を守るエリアとして、沿道や森林等の保全・管理を図るゾーン

図 3-3 都市計画マスタープランにおける位置づけ

3-4-2農業振興地域整備計画における位置付け

平成 31 年 2 月には、農業振興地域整備計画の見直し計画が策定されている。

本計画では、農業近代化施設の整備の方向として、「近代化施設の整備を積極的に推進し、更には水耕栽培施設整備に取り組むなど農業経営の近代化の促進に努める。」としている。

また、農業を担うべき者の育成・施設確保の方向として、「魅力ある農業構造の確立を目指し、担い手となる経営体の育成や新規農家が参入できる環境づくりに努める。」とされている。

3-4-3まち・ひと・しごと創生総合戦略（改訂版）における位置付け

平成 31 年 3 月には、まち・ひと・しごと創生総合戦略が改訂されている。

「健康長寿のまちづくり推進と働き盛り世代の健康増進」については医療・福祉施設、「魅力ある観光資源の発掘と振興」については滞在型市民農園や優良田園住宅、「農水産業の成長産業化」についてはバイオガス発電施設や植物工場等の施設の方向性と合致しており、まち・ひと・しごと創生総合戦略の方向性に従い、整備を実施していく。

第4章 地権者調整および土地利用方針

4-1地区住民および計画予定地内地権者への意向調査

4-1-1意向調査の概要

以下に、アンケートによる地権者の意向調査の概要を示す。

表 4-1 アンケート調査の概要

目的	事業対象地の地権者の土地の活用状況、活用意向を把握し、事業を進める上での参考とするため。
対象	候補地の地権者
人数	49名
発送元	北中城村役場
期間	2019年7月上旬～8月中旬（約1ヵ月）※3月上旬に一部地権者へ追加アンケート実施

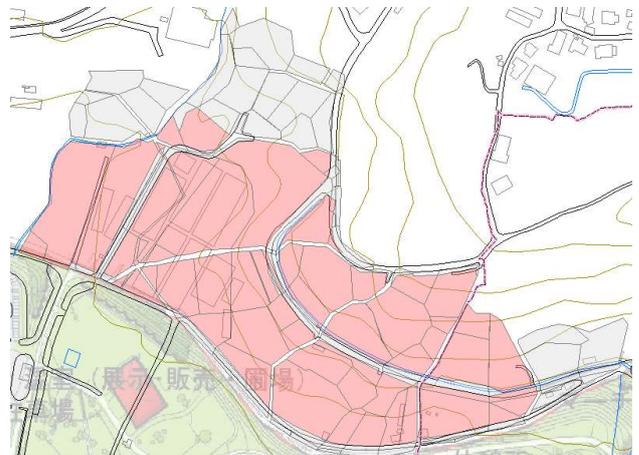


図 4-1 アンケート実施範囲

4-1-2アンケート内容

以下に、アンケート調査内容の概要を示す。

表 4-2 アンケート内容

設問項目	回答欄・選択肢	
問1 氏名	(代筆の場合は代筆者の氏名、本人との関係)	
問2 所有している土地の現在の状況	①現在も所有 ②現在は貸している	③引き継いだ ④売却した
問3 要望があった場合、所有地の売却・貸し付けは可能か	①(条件付きで)売却したい ②(条件付きで)貸し付けたい・条件の内容	③売却・貸付とも可能 ④どちらもできない
問4 貸している土地についての意向	①売却したい ②貸し付けをやめ、自分の所有地としたい	③現在貸している人に貸し続けたい
問5 所有地の引継ぎ、もしくは売却先	①家族(氏名、本人との関係) ②知人(居住地、氏名)	③北中城村の農地バンク ④その他
問6 今後、所有地の売却先、貸付先として考える相手	①親族 ②知人 ③北中城村の農地バンク	④誰でもよい ⑤その他
問7 所有地の今後の活用意向	①自分で活用したい ②規模を拡大したい・購入・借りる	③規模を縮小したい・売却・貸付 ④親族に引き継ぎたい(相手の氏名)
問8 所有地を自身で活用とした場合の利用方法	①農業をしたい ②事業を行いたい ③宅地にしたい	④決めていない ⑤その他
問9 本事業について希望する取り組み	①農産物直売所 ②道の駅 ③病院・健康増進施設 ④飲食店・小売店	⑤子供が集まれるような場所 ⑥高齢者が集まれるような場所 ⑦住宅 ⑧その他
問10 事業全体や土地活用への意見	自由記述	

4-2意向調査結果のまとめ

以下に、アンケート調査結果から得た結果のまとめを示す。

- 売却や貸し付けの意向については、約7割の方が売却・貸し付けが可能とのご意向を示している。一方、約3割の方は自己活用・引継ぎ等を行いたいご意向である。
- 売却・貸し付け先については、約6~8割の方が「誰でもよい」との回答。
- 自己活用したい場合は、農業もしくは宅地としたいご意向を示している。
- 事業全体に対しては、「病院・健康増進施設」への要望が多い。

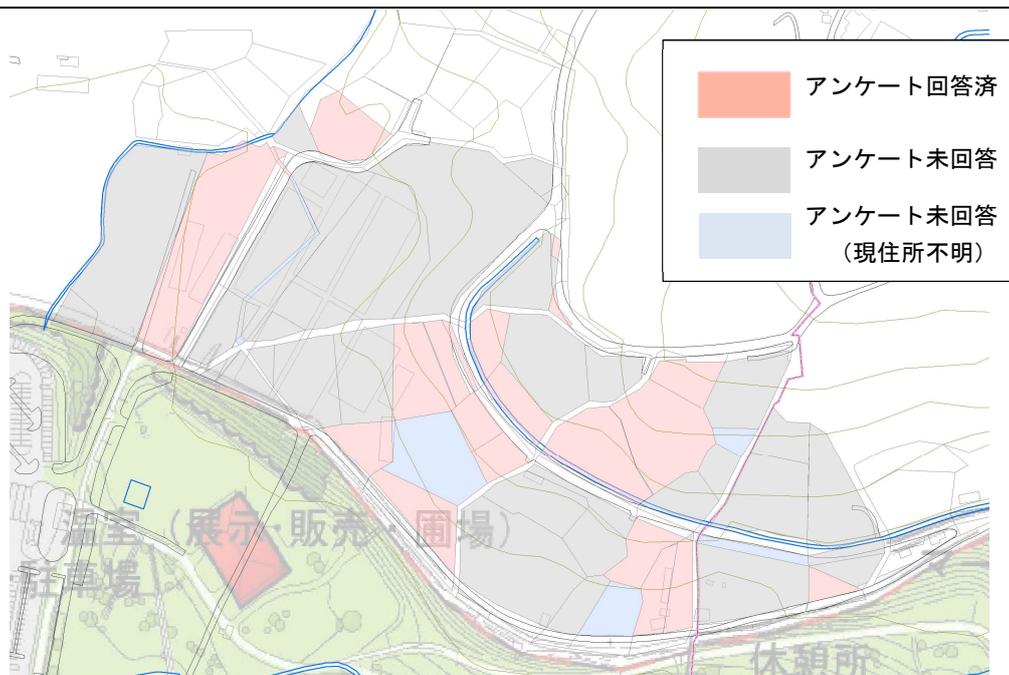


図 4-2 アンケート回答状況

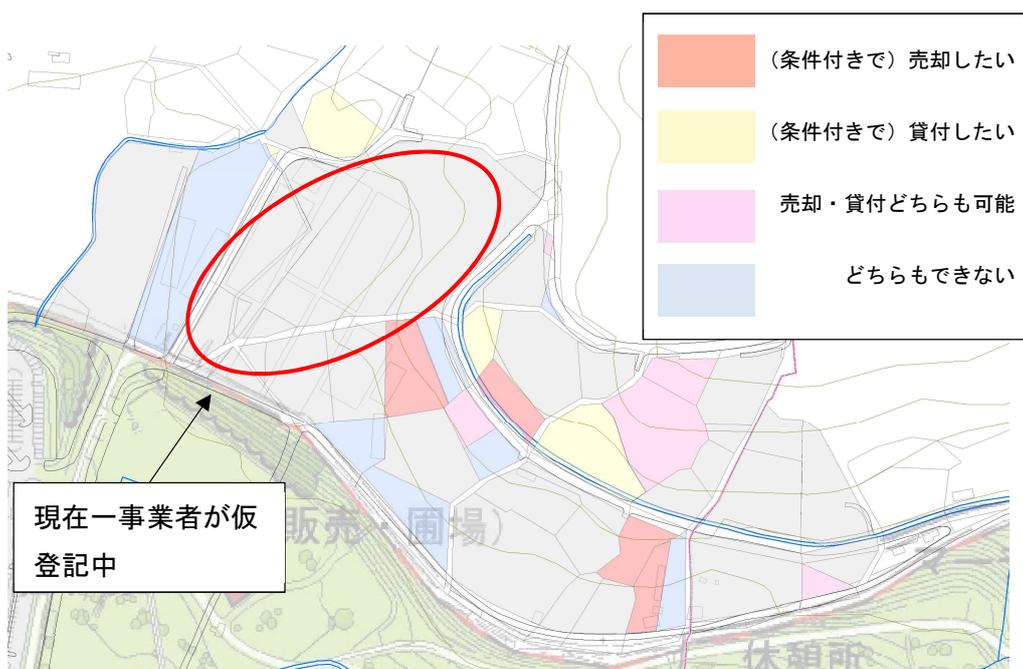


図 4-3 所有地の売却・貸付意向 (※3月時点)

4-3土地利用計画方針

4-3-1段階的整備の検討

平成30年度計画では、関係機関・地元意向等も踏まえて全体的な配置計画案を策定したが、実現に向けては土地利用上の法規制の問題等もあり、事業主体により事業参画への取組み時期も異なることが想定されるため、段階的整備の方針づくりを検討する。



図 4-4 関係機関・地元意向等を踏まえた施設の集約配置案

4-3-2段階的整備方針の前提条件

候補地周辺のうち、農振農用地に指定されていない（農振白地）となっている区域を下図に示す。この場所は多くが三育小学校の所有地となっている。

農振白地のため、法的な制約は厳しくなく、用地の確保が可能であれば事業の早期着手が可能であると考えられる。また、三育小学校とは用地提供の合意は取れていないが、事業に対する好意は示していただいております。学童農園などでの環境教育の連携も可能と考えられる。

そのため、この場所を早い段階での事業着手を想定する区域として、段階的な整備方針を検討する。

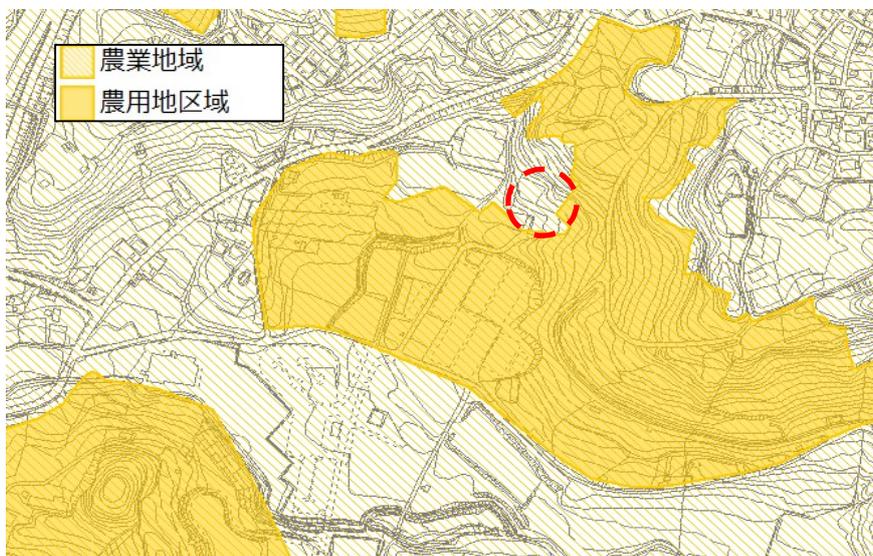


図 4-5 候補地周辺ののうち農振白地となっている区域

4-3-3段階的整備の検討結果

以下に、段階的な整備方針の検討結果を示す。

地権者の意向や法的制約、敷地の大きさなどから、候補地の西側から整備を進めていく方針とする。

バイオガス発電などの食の循環に関する事業は、最も事業進捗が早いことから第一段階の整備地区に位置付けられる。なお、整備対象用地は市街化調整区域、農振白地（畑）区域であり、法規制が比較的厳しくない。

次頁に、この段階的整備方針から整理した配置計画案を示す。



図 4-6 段階的整備の方針

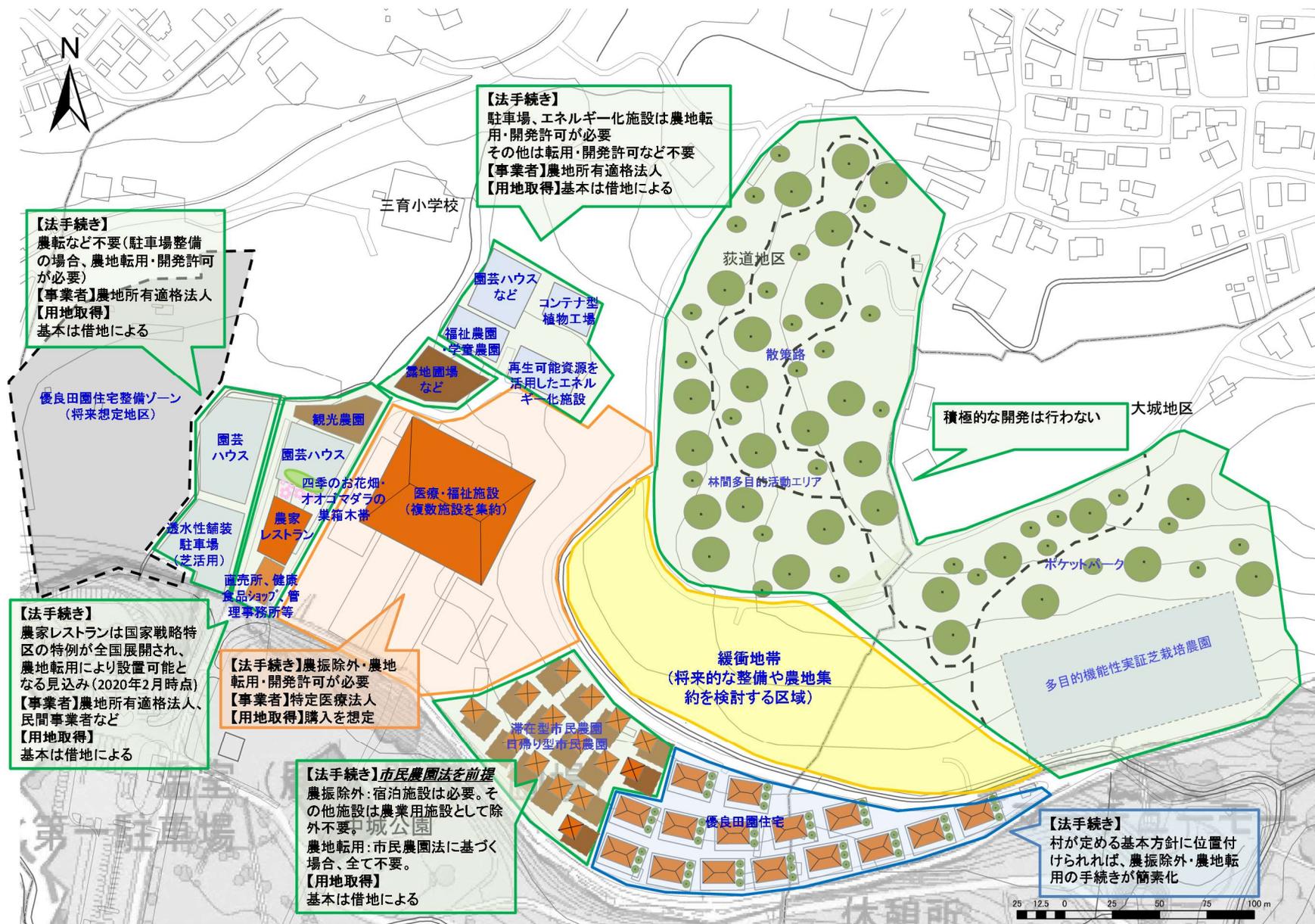


図 4-7 ゾーニングに基づく施設の配置計画図

4-3-4 交換分合などを踏まえた土地利用方針

アンケートによる地権者の意向調査結果を受けて、事業対象地域の土地利用計画方針について述べる。

- アンケート未回答者については、民間事業者が今後調整を行う。
- 売却・貸付意向のある地権者の土地については、配置計画を踏まえて順次検討・対応を進めていく。
- 自己活用意向のある地権者の土地については、将来的に交換分合などの対応を行うことを検討する。

交換分合制度とは、一定の地域の農用地について、その所有権や使用収益権を一定の計画のもとに一括して移転又は設定（消滅）することにより、土地の区画形質の変更を伴わずに農用地の集団化を図る制度である。

アンケートにおいて所有地を自己活用したい意向を示した地権者については、将来的には交換分合により土地の集約を行うことを検討する。

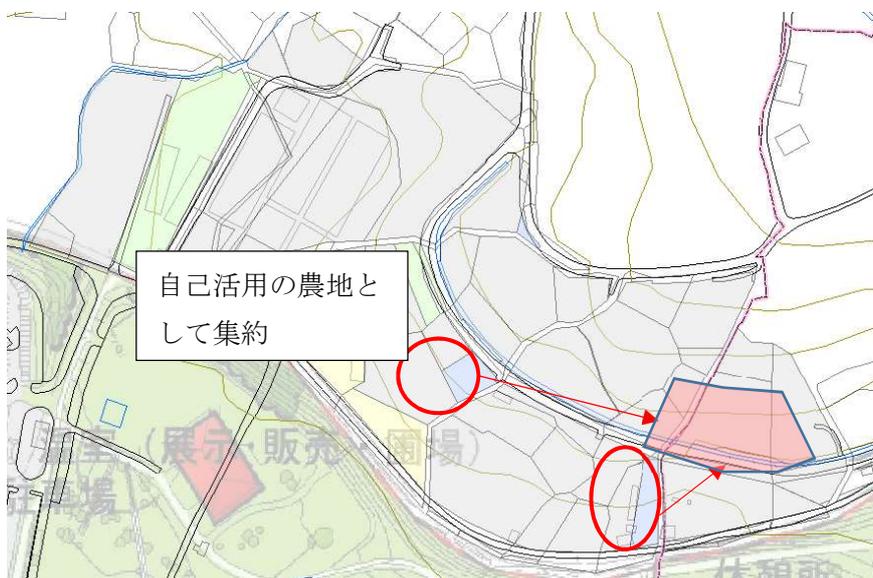


図 4-8 交換分合による土地の集約イメージ

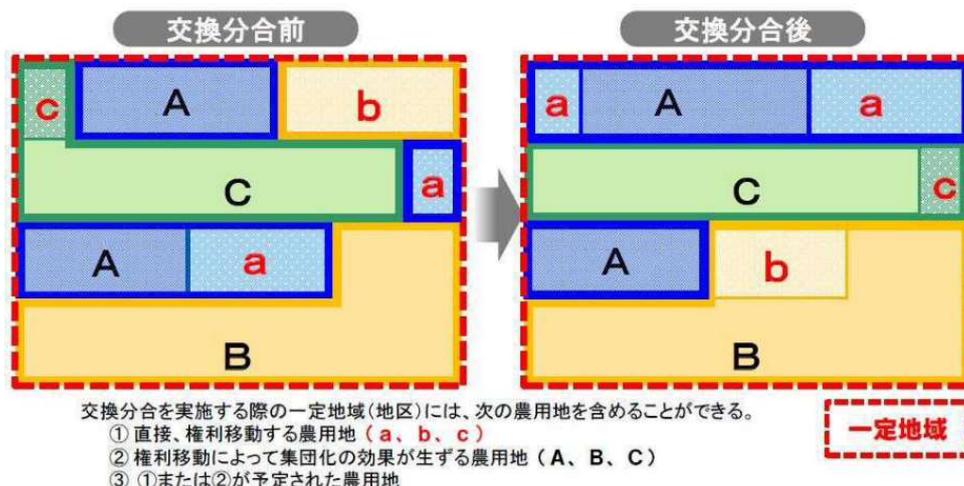


図 4-9 交換分合制度の仕組み

第5章 各施設の基本イメージ及び役割・機能、事業規模・内容等の整理

5-1各段階における役割機能・取組み内容・実施者など

5-1-1第一段階整備区域の取組みについて（三育小学校保有地活用のモデル導入案）

(1) パッケージによる取組み

第一段階では、食の循環・新たな産業の創出を実現するため、バイオガス発電、植物工場、園芸ハウスのパッケージにより事業を実施し、発電した電力は植物工場での農産物生産および医療施設の非常時電力供給に使用する。

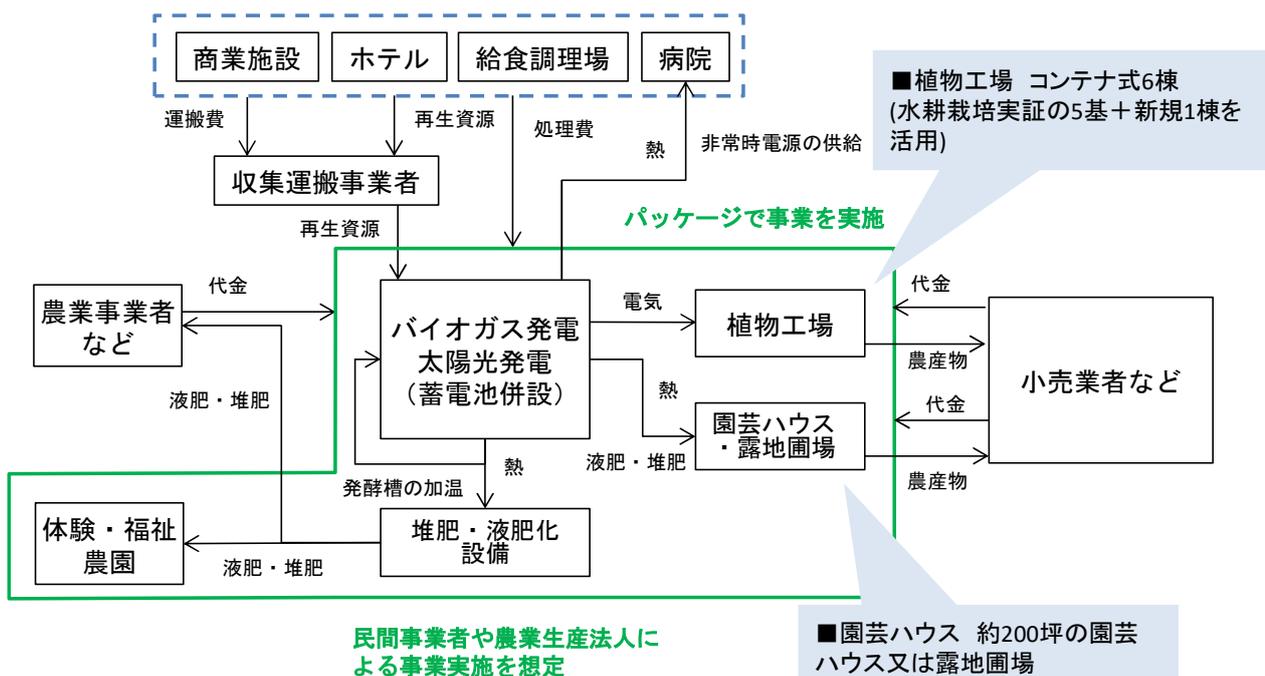


図 5-1 パッケージによる事業実施のイメージ

(2) 第一段階整備の実施場所

第一段階整備区域を下図左の赤枠内に示す。地権者への理解を早期に得ることが望ましく、かつ医療・福祉施設に非常時電源供給を行うため、できるだけ近接している必要があることから、三育小学校の所有地での事業実施を検討する。また、学童農園などの環境教育への活用が期待される。

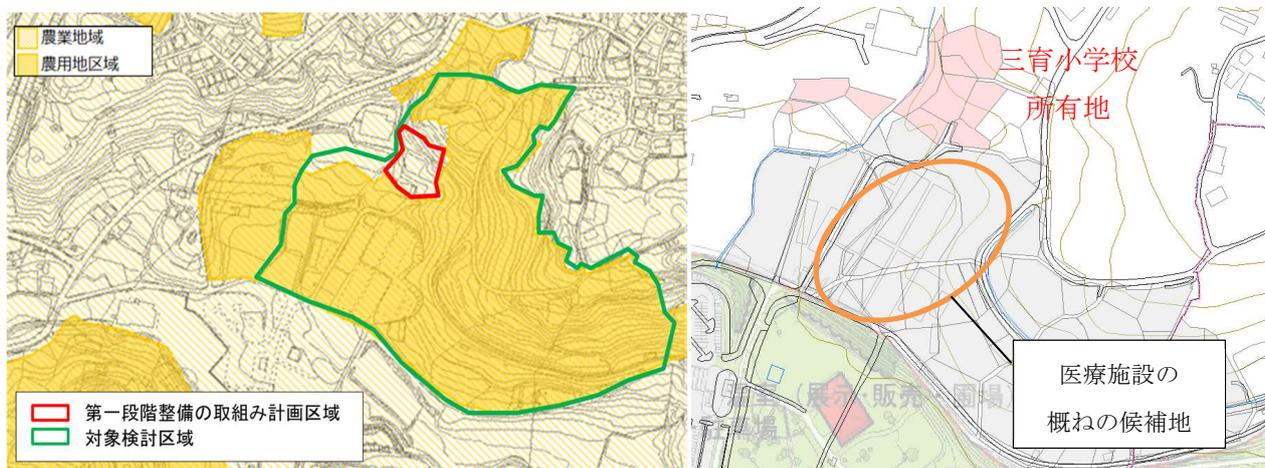


図 5-2 第一段階整備区域

(3) 第一段階整備区域における施設概要

主な施設はバイオガス発電施設、作業管理ハウス、コンテナ式水耕栽培施設、体験農園などとする。

表 5-1 第一段階整備区域における施設概要

	導入施設	導入費用 (万円)	面積 (坪)	面積 (m2)	備考
①	バイオガス発電施設	約 22,000	115	379.5	面積には資材倉庫等も含む。
②	作業管理ハウス	約 1,100	30	100.0	・ 冷蔵庫・育苗用保冷室・ プレハブ：一棟 (18坪) ・ プレハブ：一棟 (10坪)
③	コンテナ式水耕栽培施設	約 1,120	55	170	—
④	施設園芸・水耕ハウス	約 1,350	210	630	・ バナナ用ハウス：100坪 ・ パニラおよびパッションフルーツ 用ハウス (100坪) ・ その他 (10坪)
⑤	体験農園	約 760	165	545	・ 体験農園：4面 (8坪×4 面) ・ オーナー農園：17面 (4 坪×17面) ・ 福祉農園：5面 ・ 資材倉庫等7坪
⑥	駐車場	約 210	65	200	・ 職員用4面、訪問客用10 面
⑦	全体的な敷地造成及び、 歩道等整備、インフラ設置	約 960	640	2,110	—
⑧	園芸ハウス又は露地栽培圃場	—	—	—	追加整備予定地



図 5-3 第一段階施設配置図

(4) 事業の実施者について

本事業では、バイオガス発電とともに、植物工場や園芸ハウスにおける農業経営を行うため、**農業経営を行うことができる農業法人を事業者の条件**とする。農業経営を営むことができる「農地所有適格法人」を事業者の条件とし、既存もしくは新規の農地所有適格法人により事業を実施する。

■想定される農地所有適格法人の構成 (案)

北中城村、JA おきなわ、農業関連企業 (村内)、その他民間企業 (植物工場等の実績企業)、バイオガス発電設備会社 など

5-1-2第二段階整備区域の取組みについて

(1) 第二段階整備区域の実施場所

第二段階整備区域を下図に示す。より多くの集客を得るため、農産物直売所・農家レストランは、中城公園に隣接することが望ましく、以下の候補地にて事業を実施する。



図 5-4 第二段階整備区域

(2) 第二段階整備区域における施設概要

第二段階では、体験・観光型オーナー制農園、農産物直売所・農家レストラン、四季のお花畑（冬・夏：ヒマワリと芝桜、春・秋：コスモスと菜の花）、オオゴマダラの巣箱木帯等の整備を実施する。

表 5-2 第二段階整備区域における施設概要

導入施設	導入費用 (万円)	面積 (坪)	面積 (ha)	備考
園芸（水耕・養液注入方式）ハウスでの栽培	15,000	1,150	0.38	<ul style="list-style-type: none"> 水耕イチゴハウス 水耕ミニトマトハウス 播種・育苗ハウス 管理小屋・倉庫・通路等
体験・観光型オーナー制農園	850	200	0.07	<ul style="list-style-type: none"> 体験農園 20 面 オーナー農園 30 面
農産物直売所・農家レストラン	—	500	0.17	<ul style="list-style-type: none"> 農産物直売所：160 坪 店舗：45 坪 食堂（厨房含）：120 坪 トイレ：25 坪 食品加工室・事務室等：50 坪 料理体験及び医食健康相談と休息コーナー：50 坪
駐車場	980	445	0.15	職員用：14 面、客用：50 面、観光バス用：2 面、マイクロバス用：4 面
管理事務所	720	25	0.01	プレハブハウス：1 棟
全体的な敷地造成及び植栽・歩道等整備	3,100	2,390	0.79	—

(3) 法的規制について

第二段階整備区域は市街化調整区域、農振農用地であるため、農業者又は農業生産法人での取り組みを想定する。

(4) 事業の実施者について

第一段階と同様に、農地所有適格法人などの民間事業者が事業を実施する。

5-1-3 第三段階整備区域の取組みについて

第三段階においては、医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を実施する。なお、事業者自らが地域への説明を行い、村への要請を地元自治会、事業者とで実施する。

(1) 第三段階整備の実施場所

第三段階整備区域を下図に示す。医療福祉施設では、第一段階整備におけるバイオガス発電施設からの非常時電源供給を受けるため、第一段階整備区域に近接している必要がある。なお、第三段階整備区域は、現在1地権者が仮登記中である。



図 5-5 第三段階整備区域

(2) 法的規制について

第三段階整備区域は市街化調整区域、農振農用地であるため、農振農用地除外、農地転用、開発許可申請等を行う必要がある。

(3) 事業の実施者について

第三段階における事業の実施者は、村内の特定医療法人を想定する。

5-1-4 第四段階整備区域の取組みについて

(1) 第四段階整備の実施場所

第四段階整備区域を図 5-6 に示す。第三段階において医療・福祉施設の整備を実施した土地の東側で整備を行う。

(2) 第四段階整備における施設概要

第四段階においては、優良田園住宅や滞在型市民農園の整備を行う。



図 5-6 第四段階整備区域

(3) 法的規制について

第四段階整備対象区域は市街化調整区域、農振農用地であるため、優良田園住宅は、農振農用地除外、農地転用、開発許可申請等を行う必要がある。ただし、優良田園住宅は、村が基本方針を作成することにより、農振除外・転用手続きの簡素化を図ることが可能である。また、滞在型市民農園については、市民農園法などに基づき、施設の内容に応じて対応を図る必要がある。

(4) 事業の実施者について

第四段階においては、県内民間企業（農業協同組合、ハウスメーカー等）が中心となり、事業を実施することを想定する。

5-1-5健康増進施設の取組みについて

今年度業務における検討の結果、健康増進施設としてパークゴルフ場を整備することとする。北中城村および中城村が連携し、中城公園での整備を県へ要望を行っていく。

(1) 健康増進施設整備区域の考え方

今年度業務における検討の結果、県中城公園の近隣に整備することとする。周辺住民だけでなく、県民の健康増進施設として機能することも期待される。

(2) パークゴルフ場に期待される効果

パークゴルフ場の整備により、北中城村だけでなく、中城村および中城公園の活性化も期待される。また、県中城公園の近隣に整備されることで、周辺住民だけでなく、県民の健康増進施設として機能することも期待される。



図 5-7 健康増進施設（パークゴルフ場）整備区域

(3) 中城公園における位置付け

健康増進やコミュニティの創造は、北中城村だけでなく、周辺市町村の住民も対象として考える必要がある。

また、健康増進は県民の課題でもあることから、パークゴルフ場などの健康増進施設は中城公園に位置付けることが望ましいと考えられる。

これらのことから、健康増進施設整備については、北中城村および中城村が連携し、県へ要望を行っていく。

5-2各事業及び全体の管理・運営方法・体制

(1) 本事業全体での管理・運営方法

本事業への参画企業から出資を募り、全体のエリア管理及び各施設のメンテナンス管理・警備、駐車場・景観緑化（斜面地・敷地内など）・取り付け道路及び内部道路の整備対応を行っていくエリアマネジメントを実施する。

本事業では、共同組織により、地域の利便性向上や維持管理、清掃、警備などを行っていくことから、組織体系としてはLLPやLLC、NPO等が適すると考えられる。

(2) 事業スキーム(村の事業への関与)及び運営手法

エリアマネジメントでは、共有施設整備や共有交通の運営、事業間調整などの項目を対象とし、村の助言を受けながら実施していく。

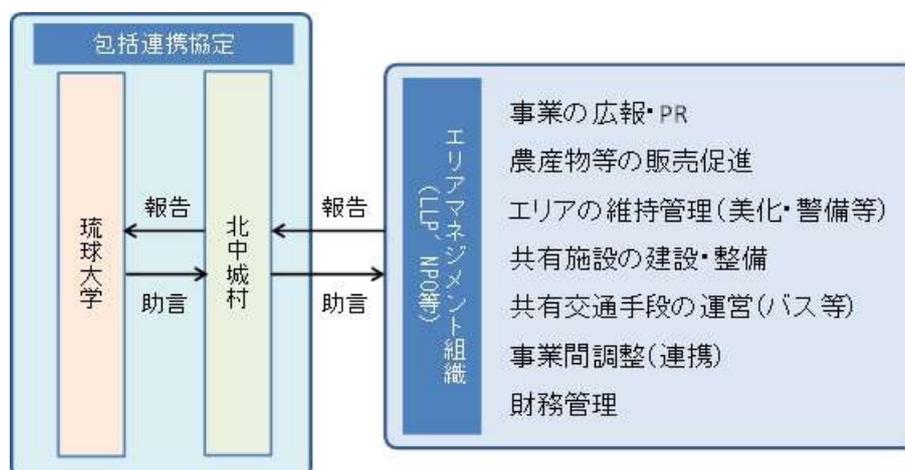


図 5-8 エリアマネジメントの実施イメージ

(3) 本計画の整備に関する協定書(案)

エリアマネジメント組織の前段階となる枠組みについて、関係者による協定を締結し、連携した事業の検討・進捗を図っていく。なお、協定書の締結者は、村や自治会、民間事業者、教育機関などを想定しており、各関係者の果たすべき主な役割は以下のとおりとする。

表 5-3 協定書の締結者（案）

協定事業者	取組み内容
北中城村	食物残渣の処理対応、コンテナ式水耕栽培・事業全体の管理・助言
商業施設	食物残渣の提供
教育機関	環境教育及び学童農業体験実施
民間事業者（農地所有適格法人）	指定管理事業の受託・事業実施
JA おきなわ北中城支店	農業事業に関する連携・事業参画、事業に関する助言
農業関連企業（村内） その他民間企業（植物工場等の実績企業）	
特定医療法人	医食同源を踏まえた健康づくり支援
荻道自治会	地域との連携、事業の監視
大城自治会	
バイオガス発電設備会社	バイオガス発電に関する設備提供・事業実施

第6章 事業予定者が作成する実施計画・基本設計の整理及び本計画との整合検討

本事業の各段階において、事業予定者が検討している事業内容について整理を行う。各事業者の計画検討内容は、あくまで現時点では構想中のものであり、今後の各事業者の本事業に対する相互連携などの取組み方によっては、内容が変更になるものである。

6-1 第一段階整備予定施設

6-1-1 バイオガス発電施設概要

(1) 導入候補とする設備

平成30年度の計画では、バイオガス発電設備のメーカーなどへのヒアリングにより、導入候補とするメーカーの評価を行っている。今年度ヒアリングを再度行った結果より、改めてバイオガス発電設備の評価を行い、以下に示す上位2社を候補で選定する。この2社に対し、基本的な仕様検討・設計を依頼し、委員会で設計成果を基に評価を行い、検証を行った。

表 6-1 昨年度の基本計画策定におけるバイオガス発電設備の選定

企業名	株開成	サイエンスシード(株)
設備	コンテナ式バイオガス発酵層 A-2	① BIO-DOM BD-50(ハウス型プラント) ② コンテナ型設備
実証の目的・目標の達成	○ 実証の目的・目標の達成には支障ない。	○ 実証の目的・目標の達成には支障ない。
事業の 成立 性	設備の実用性・ 応用性	○ 導入実績：有り 実用製品化：有り
	企業の対応力	◎
	経済性（設備 費・維持費）	○ 設備費用：9,000万円 導入費用：不明
	運用の安全性・ 保守性	◎ 安全対策：遠隔監視等各種設備有り 災害対策：システム設計時に対応
評価	19点 設備がシンプルで、少人数でも運用が可能。 バイオガス発電の導入実績もあり、事業化への 対応意欲もある。	19点 小規模型を専門に扱っているため、費用も安 価で実績も多い。 設備変更等にも柔軟に対応可能。

◎：非常に良い（5点）、○：良い（3点）、△：あまり良くない（1点）、□：不明（評価できず）

(2) 設計成果の評価ポイント

設計成果については、以下の観点で評価を行い、来年度実施する詳細設計の推奨案を整理する。

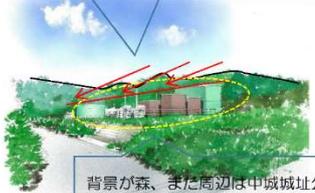
■設計成果の評価ポイント

①経済性（イニシャルコスト・ランニングコスト）、②必要面積、③外観、④安全性、⑤環境対策、保守管理性、⑥消化液利用・堆肥化への対応性

(3) 設計成果の評価方針

バイオガス発電施設は民間事業者が使用して運営し、最終的には事業運営者が施設を選定することとなる。そのため、本委員会では、各社の基本的な設計成果に基づき、来年度実施する詳細設計の推奨案を整理する。

表 6-2 設計に関する推奨案

項目	推奨の考え方など
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ● 両製品ともイニシャルコストに大きな差はない。 (後述するが、事業採算性は非常に厳しいところにあり、イニシャルコストについても更なる縮減が必要である。) ● 原料投入について、なるべく水道水による希釈せず、ランニングコストを低減する。 ● 概算事業費は約 2 億 2,000 万円程度であり、なるべく費用の軽減を図る。
必要面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 活用可能な敷地が限られるため、可能な限りコンパクトな配置とし、水耕栽培コンテナを除いて 400 m²程度で配置可能な設計とする。 ● 電気を利用する水耕栽培施設の配置も考慮したレイアウトが望ましい。
外観	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備の形状に統一感があることが望ましく、コンテナ式水耕栽培と同様のコンテナ型とする。 ● 周辺の自然景観になじむ形状、色彩に対応を図る。 ● 縦型の発酵槽を用いる場合は、できるだけ視界に入らないよう配慮した設計とする。 <div data-bbox="1098 613 1458 940" style="text-align: right;">  <p data-bbox="1155 622 1417 680">高台から見下ろしてもできるだけ視界に入らないよう配慮</p> <p data-bbox="1187 860 1452 936">背景が森、また周辺は中城城址公園となっているため、落ち着いた自然に馴染む色彩にする。</p> </div>
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ● 火災防止対策として、漏洩ガスの検知器の設置、および貯留設備、燃焼設備に逆火防止装置および圧力調整装置を設置する。 ● 発電機もコンテナ内に配置し、スプリンクラーを設置する。 <div data-bbox="347 1057 1378 1160" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【維持管理に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 定期的にガス濃度測定を行うことが重要であり、日常点検は毎日実施する。 ● 食品残渣に使用済みライターなどが混入しないように分別を徹底する。 </div>
環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 臭気が発生する可能性のある受入設備、前処理設備及び発酵残渣処理設備は、開閉シャッターなどを設け、極力密閉構造（建屋もしくはコンテナ、タンク内）にする。 ● 建屋・コンテナ、タンクはブロワーで吸引し負圧構造にして臭気の拡散を防止するとともに、活性炭による脱臭装置を設ける。 <div data-bbox="325 1294 1410 1384" style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>発生したバイオガスは全て発電用途に使用するため、余剰なバイオガスを燃焼させる余剰ガス燃焼装置等は想定しない。</p> </div> <div data-bbox="347 1406 1378 1509" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【維持管理に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 扉の開閉時間はできるだけ短くし、近隣に影響しにくい時間の搬入などにより対応を図る。 </div>
保守管理性	<ul style="list-style-type: none"> ● 保守管理性に配慮し、破砕機は耐久性に優れた構造及び材質とする。 ● 設備の核となる発電機については、国内製のものを使用する。 ● 部品の交換が速やかに行われるよう、可能な限り国内生産されている部品で構成されたものとする。 ● 発酵の安定性を確保するため、できるだけアンモニア等に耐性のある菌を使用する。
消化液利用・堆肥化への対応性	<ul style="list-style-type: none"> ● 消化液改質装置は、液肥・堆肥・農業用水に分けて利活用可能な設備とする。 ● 消化液の量が過大にならないようにするため、原料の希釈には消化液の一部を利用することとする。 <div data-bbox="347 1792 1378 1895" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【維持管理に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 異物の混入などの品質に留意しつつ、域内での需要、受入先の確保に留意する。 </div>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備全体に対し、塩害対応を図る。

6-1-2コンテナ式水耕栽培施設概要

コンテナ式水耕栽培施設の概要を以下に示す。

- コンテナ式水耕栽培施設において、民間事業者が既往の実証実験（H30年度）で使用した40Fコンテナ式水耕栽培施設5棟を移設・修繕して活用するとともに、指定管理者となり運営を行うことを想定する。
- 村は事業者と協定を結び、事業への助言などを行っていくことを想定する。
- 民間事業者の本事業への参画及び具体的な取り組み内容については、新たな農地所有適格法人の設立の検討や、今後の協定の締結も含め、計画内容を精査していく必要がある。

表 6-3 コンテナ式水耕栽培施設概要

表 6-4 植物工場の生産予定品目（案）

対象号機	栽培対象品目	備考
太陽光型2号機	バナナの苗・パッションの苗・沖縄野菜（ハンダマ・島唐辛子など）の栽培	既存実証実験施設を事業用へ改修し、活用
太陽光型4号機		
人工光型1号機	ハーブ類、ワサビ、ニンニク類	
人工光型3号機	バニラビーンズ・コーヒーの苗栽培、通常葉野菜類の栽培、沖縄野菜（ハンダマ・島唐辛子）の栽培、ミョウガの栽培、一部は実証用栽培で使用	
人工光型5号機	通常葉野菜類の栽培と播種・育苗室	
人工光型6号機	低カリウム葉野菜類の栽培	新規導入

6-1-3施設園芸・水耕ハウス施設概要

施設園芸・水耕ハウスの施設概要を以下に示す。

- 村は事業者と協定を結び、事業への助言などを行っていくことを想定する。
- 民間事業者の本事業への参画及び具体的な取り組み内容については、新たな農地所有適格法人の設立や、今後の協定の締結も含め、計画内容を精査していく必要がある。
- 施設については、沖縄の自然条件（台風等）に対応した施設を選択する。

表 6-5 施設園芸・水耕ハウス施設概要

項目	内容
想定される事業者	施設整備・管理運営：民間事業者
整備用地坪数	約210坪数（ハウス：200坪＋その他10坪）

6-1-4観光農園

観光農園（学童農園・福祉農園含む）の施設概要を以下に示す。

- リタイヤした農業者を先生とした営農指導と営農サポート・農園管理などの作業を障害者支援・高齢者生きがい事業となる雇用対応を進めることも検討する。

表 6-6 観光農園施設概要

項目	内容
想定される事業者	北中城村（学童農園整備・運営）・教育機関（学童農園管理） JA（観光農園・福祉農園運営）
整備用地坪数	165坪 （オーナー農園（4坪×17面）、学童体験農園（8坪×4面）、福祉農園（8坪×5面）、資材倉庫等（約7坪程度）、通路を含める。）

6-1-5 圃場・園芸ハウス

第一段階の事業実施から3年以降に第一段階の追加事業として隣接する地番 261-1（約 450 坪）を確保（借地又は購入）し、圃場・園芸ハウス整備事業を推進する。

この圃場・園芸ハウス整備事業については民間事業とすることを基本とするが、事業主体や事業内容、設備投資のコスト、販売流通経路の確保等についても今後検討を進めていく。



図 6-1 確保予定敷地

6-2 第二段階以降の整備施設

(1) 医療・福祉施設

医療・福祉施設について、現時点では整備を考える敷地の確保が十分ではなく、敷地の追加確保が確定していない状況下では正確な施設配置計画や設計検討が進められないことから、現状では施設概要・施設規模・敷地面積、導入費・整備費などについて未確定である。

《医療福祉施設の規模に関する参考検討》

以下に示す仮登記地及び数値（必要と考える建物延床面積など）は、現時点での確保地及び取得を想定している数値である。

- 対象地における高さ制限：12m
- 想定される建ぺい率：60%、容積率：200%
- 現時点での仮登記地：約 4,540 坪

以上から、

- 想定される建ぺい率からの面積：約 2,724 坪
- 想定される容積率からの面積：約 9,080 坪
- 建物の延床面積は、最大で 2,724 坪×3F分=8,172 坪のものが、最大容積範囲内に収まる。
- 駐車場は (4,540 坪－2,724 坪) = 1,816 坪が駐車場可能面積であるが、緑化率を 30% 確保することとし、その場合に確保可能な台数は 1,271 坪／6 坪（ゆとりを持った 1 台あたりの基礎単位）＝乗用車 210 台分となる。

(2) 滞在型市民農園・優良田園住宅

滞在型市民農園、優良田園住宅の整備については、連携・提携するハウスメーカー事業者の確定、地元地権者との調整・取組み方法（事業方法）の確定を第二段階着手までに確実に図る。

現時点では整備を考える敷地の確保が出来ておらず、施設配置計画や設計検討が進められないことから、現状では導入費・整備費などについて未確定となっている。

第7章 農振除外、農地転用、開発行為・都市計画、その他規制、インフラ整備のあり方などについての整理と実施対策

7-1 農振除外・農地転用などへの対応

(1) 土地利用上の法規制

以下に、整備対象区域の土地利用上の法規制状況について示す。候補地周辺は、大半が農振農用地であり、市街化調整区域に位置付けられる。

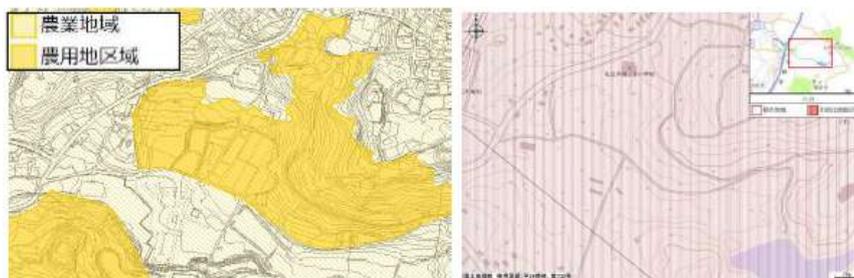


図 7-1 候補地周辺の農用地及び市街化調整区域への指定状況

(2) 第一段階整備区域における土地利用の法規制に対する対応

以下に、第一段階整備区域における土地利用の法規制に対する対応について示す。農地法の改正により、植物工場はコンクリート張りしても農地転用が不要となった。

表 7-1 第一段階整備区域における土地利用の法規制に対する対応

導入施設・機能	農地転用 ／ 開発許可	法的制約への対応	備考
バイオガス発電施設	農地転用	・ 必要。(農業委員会で非農地と見なされない限り必要)	・ バイオマス等の発電設備を農地に設置する場合、農地転用許可が必要(農林水産省)。 ・ 農業用施設とみなしても、本施設は 200 m ² を超えるため、転用許可が必要。
	開発許可	・ 必要。	・ 法 34 条第 4 号(農林漁業用施設)による許可
作業管理ハウス	農地転用	・ 農業経営上必要な施設で、転用面積が 200 m ² 以下であるため、農地法による許可は不要。	・ 転用に併せて権利の移転、設定を伴い農地の所有者以外が転用する時や、農業用倉庫等の転用面積が 200 m ² 以上の場合は、許可が必要。
	開発許可	・ 不要。	・ 農業の用に供する建築物の場合は開発許可申請不要(都市計画法第 29 条)。
コンテナ式水耕施設	農地転用	・ 不要。	・ 平成 30 年 11 月に農地法が改正、農業用ハウス等の農作物栽培高度化施設の用に供される土地(高度化施設用地)をコンクリート張りする場合は農地転用不要(農地法第 43 条)。
	開発許可	・ 不要。	・ 農業生産法人が植物工場を運営する場合は、開発許可は不要(法 29 条)。
施設園芸・水耕ハウス	農地転用	・ 不要。	・ 平成 30 年 11 月に農地法が改正、農業用ハウス等の農作物栽培高度化施設の用に供される土地(高度化施設用地)をコンクリート張りする場合は農地転用不要(農地法第 43 条)。
	開発許可	・ 不要。	・ 農業生産法人が植物工場を運営する場合は、開発許可は不要(法 29 条)。
体験農園	農地転用	・ 不要。	・ 市民農園施設がない場合は、農地としてそのまま利用するため農振除外・農地転用などの手続きは不要。(ただし、開園方式によっては、他の手続きが必要となる場合もある。)
	開発許可	・ 不要。	—
駐車場	農地転用	・ 必要。	—
	開発許可	・ 必要。	—

(3) 市民農園の開設方法とそれに伴う制限・特例

市民農園整備促進法に基づく場合は、前述のとおり農地転用などの特例が認められるため、基本的には市民農園整備促進法に基づく市民農園開設が望ましい。なお、農地の貸付けを行う場合、学校法人や特定医療法人への貸付けは農地法3条（農地の権利移動の制限）に抵触する可能性がある。そのため、農園利用方式により土地の所有権を移転することなく事業を実施することが望ましい。

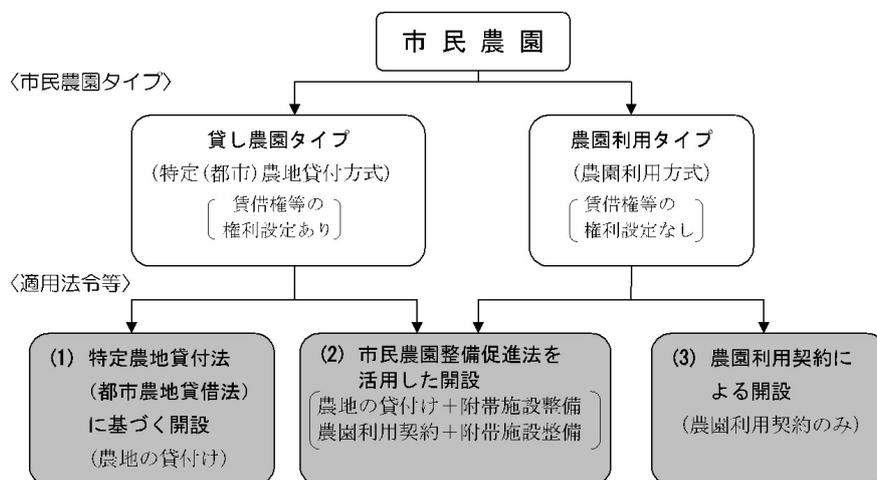


図 7-2 市民農園のタイプ分類（出典：市民農園開設の手引き(兵庫県)）

表 7-2 市民農園の開設方法

開設方法	貸し農園タイプ（特定農地貸付方式）		農園利用タイプ（農園利用方式）
準拠する法律	特定農地貸付に関する農地法等の特例に関する法律	市民農園整備促進法	（法律の規制なし）
開設できる者	市町村、農業協同組合、農地所有者（農家等）、NPO法人、企業、個人等		農地所有者（農家等）
農園の要件	①10a未滿の貸付で、相当数の人を対象とし、定型条件で行われるものであること ②営利目的としない農作物の栽培を行うための農地の貸付であること ③5年間を超えない農地の貸付であること	市町村が指定した「市民農園区域」	相当数の人を対象として定型条件で、レクリエーションその他の営利以外の目的で継続して行われる農作業を行う農地であること
農地の権利関係	最終的に、市民農園利用者に賃借権その他使用収益権等が設定される		権利の移動を伴わない
耕作者	市民農園の利用者		市民農園の開設者（農家等） ※農作業の一部は利用者
収穫物の帰属	市民農園の利用者		市民農園の開設者（農家等）
料金の種類	賃貸料		利用料
農地法の特例	特例なし	農地法3条、4条、5条の許可が不要となり、農地転用等が不要	—
都市計画法の特例	特例なし	開発許可が不要	—
開設の法手続き	農業委員会への申請書の提出 ※地方公共団体、JA、農家等以外は、農地所有者から直接農地を借りられず、地方公共団体等の介在が必要	市町村の市民農園区域の指定、整備運営計画の承認が必要	法的手続きは不要（利用者と農園利用契約を行う必要がある）

※トイレや休憩所、駐車場は市民農園施設とみなせる。一方でバイオガス発電施設は市民農園施設とはみなせない。（農水省ヒアリングより）

7-2-2 下水道の整備

(1) 想定する整備手法

本事業計画予定区域は、市街化調整区域に該当しており、北中城村の公共下水道区域には含まれていない。このため、本事業計画予定区域における下水道整備のあり方としては、以下の整備方法が考えられる。

- ① 合併処理浄化槽
- ② コミュニティプラント（地域し尿処理）

■ 交付金の活用

なお、本事業は、地方創生に関する事業であるため、汚水処理施設の整備においては、「地方創生汚水処理施設整備推進交付金」の活用が想定される。この交付金の対象となる施設は、公共下水道、集落排水施設、浄化槽であるため、**対象とする事業は、浄化槽事業**とする。

(2) 概算事業費

以下に、浄化槽の概算事業費の算出結果を示す。浄化槽の概算事業費は、汚水量より必要となる浄化槽の人槽を算出し、この人槽からメーカーヒアリングより設定した浄化槽費用の算定式より算定している。浄化槽の概算事業費は、全体で約2億円程度となる。

表 7-3 浄化槽の概算事業費

■ 第2段階

区分	日最大汚水量	汚水量原単位	浄化槽人槽	浄化槽事業費
	(m ³ /日)	(m ³ /人・日)	(人)	(千円)
道の駅・健康増進施設	15	0.2	75	9,670
医食同源食堂	51	0.2	255	30,980
合計				40,650

■ 第3段階

区分	日最大汚水量	汚水量原単位	浄化槽人槽	浄化槽事業費
	(m ³ /日)	(m ³ /人・日)	(人)	(千円)
医療・福祉施設	220	0.2	1100	131,030

■ 第4段階

区分	日最大汚水量	汚水量原単位	浄化槽人槽	浄化槽事業費
	(m ³ /日)	(m ³ /人・日)	(人)	(千円)
優良田園住宅	17.6	0.2	88	11,210
滞在型市民農園施設	17.6	0.2	88	11,210
合計				22,420

合計浄化槽事業費(千円) 194,100

第8章地域再生計画への位置付け

以下に、検討を行い作成した地域再生計画（案）の一部を示す。全文は、報告書本編に記載する。

地域再生計画（案）

1.地域再生計画の名称

北中城村まち・ひと・しごと創生総合戦略を踏まえた
農を活かした健康・福祉の里づくりプロジェクト

2.地域再生計画の作成主体

沖縄県中頭郡北中城村

3.地域再生計画の区域

沖縄県中頭郡北中城村 荻道地区・大城地区

4.地域再生計画の目標

4-1地方創生の実現における構造的な課題

近年の人口減少・少子高齢化に対応するべく、国は、人口の減少を抑制し、将来にわたり活力ある日本を維持することを目的に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を閣議決定した。
（平成 26 年 12 月）

北中城村においては、今のところ人口が微増していますが、今後は人口減少が見込まれ、特に「年少人口」「生産年齢人口」の人口減少は顕著であり、45 年後（2060 年（平成 72 年））の年少人口は現在の 0.78 倍、生産年齢人口は現在の 0.77 倍まで落ち込むと予想されている。逆に高齢者人口は現在の 1.55 倍となる推計がある。

こうした人口動態により本村が受ける影響は、各産業における担い手不足や地域コミュニティの弱体化、医療・介護費の増大による財政リスクの高まりなど、危機的状況に向かっていることを表している。そして、人口減少が地域経済の縮小を呼び、地域経済の縮小が人口減少を加速させるという「負のスパイラル（悪循環の連鎖）」が懸念される。

この悪循環を防ぐため、「しごと」が「ひと」を呼び、本村への新しい人の流れを生み出すとともに好循環を支える「まち」の活力を生み出すことが重要となる。

このような情勢のなか、本村の課題として、女性長寿日本一という特徴を持ちながら、若年層の死亡率が高く、またメタボリックシンドロームによる生活習慣病の増加も懸念される。

一方、本村の基幹産業である農業の面では、担い手が不足しており、離農による耕作放棄地の拡大を招いている。

そうしたなか、平成 27 年度に策定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、地域資源を活用した地域ブランドの構築促進、「農・食・福・健」連携による健康長寿の六次産業化とブランド化等が位置付けられており、地域資源を活用した活気ある“しごとづくり”を目指していくことも課題となっている。

図 8-1 地域再生計画（案）①

4-2 地方創生として目指す将来像

これらの課題に対応し、持続可能な地域とするため、耕作放棄地の活用や担い手の確保による村の基幹産業の維持、新たな農・健康ビジネス、ウェルネスツーリズムの観光客来訪による雇用の創出、村民の健康増進、生活習慣病の予防等の対策を実施していく必要がある。

そこで、本事業では、「医食同源」のテーマの中心となる医療・福祉施設を核とし、クラインガルデン、市民農園、健康食レストラン、優良田園住宅等の整備を行い、「健康・福祉の里」とすることで、本村の課題の複合的な解決を目標としていく。なお、健康増進の指標となる特定健診受診率については、全国一のなるレベルを目指し、より健康長寿のブランド化を将来にわたり確かなものとしていく。

【数値目標】

	2019年度 (令和元年度)	2020年度 (令和2年度)	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)
耕作放棄地面積 (ha)	22	22	21	20	18
新規雇用者数 (人)	0	0	2	5	10
拠点地域来訪者数 (人)	0	0	1,000	3,000	6,000
特定健診受診率 (%)	43	44	45	46	47

上記以外の目標

ア. 若い世代の希望をかなえる“環境づくり”

- ・健康長寿のまちづくり推進と働き盛り世代の健康増進
 - ⇒特定健診受診率の向上：43.1%(H26)→50.0%
 - ⇒特定保健指導実施率：34.9%(H26)→60.0%
 - ⇒メタリックシンドローム有病率の改善：22.8%(H26)→19.8%
 - ⇒自主体操サークル設置数(累計)：4 団体(H28)→11 団体

イ. 地域資源を活用した活気ある“しごとづくり”

- ・農水産業の成長産業化
 - ⇒次世代型施設園芸栽培(水耕栽培など)による新たな農業生産額：0 千円(H27)→47,000 千円
 - ⇒耕作放棄地解消面積：0.5ha(H27)→10ha
 - ⇒再生可能資源の活用に係る事業計画の策定
 - ⇒新規就農者の数：0 人(H27)→6 人

図 8-2 地域再生計画(案)②

第9章委員会・自治会役員会など各種会議の設置・運営

9-1委員会の概要

(1) 委員会の名称

農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業業務推進検討委員会

(2) 委員会のメンバー

表 9-1 委員会のメンバー

	種別	団体・企業等名称	出席者氏名	役職
1	有識者	琉球大学	荒川雅志	教授 (医学博士)
2	農業関係	農業委員会・農業者代表	安座間敏幸	農業委員会職務代理者
3		沖縄県農業協同組合	大城幸一	副支店長
4	地域住民代表	北中城村行政区荻道自治会	平田保	自治会長
5		北中城村行政区大城自治会	新垣正良	自治会長
6		学校法人三育学院沖縄三育小学校	小原義信	校長
7	健康・福祉関係	北中城村社会福祉協議会	久高郁枝	社協事務局長
8		アガペ会北中城若松病院	大山朝彦	法人事務局部長
9	金融・経済関係	沖縄銀行 (東京三菱UFJ協定銀行)	眞喜志大輔	北中城支店長
10		沖縄振興開発金融公庫	池添昭二	地域振興班課長
11	行政関係 (福祉関係)	北中城村役場福祉課	喜納啓二	課長
12	オブザーバー	財全グループ	池田盛作	代表取締役

9-2委員会の開催概要

委員会の開催概要を以下に示す。また、委員会の資料は、別添参考資料に掲載する。

表 9-2 第1回の開催概要

第1回	開催日時	令和元年9月25日(水) 10:30~12:00	
	開催場所	北中城村役場 別館1階	
参加者 (委員)	<ul style="list-style-type: none"> ■琉球大学 教授 (医学博士) 荒川雅志 委員長 ■農業委員会・農業者代表 安座間 敏幸 委員 ■沖縄県農業協同組合 宮城盛和 委員 ■北中城村行政区荻道自治会 平田保 委員 ■北中城村行政区大城自治会 新垣正良 委員 ■学校法人三育学院 沖縄三育小学校 小原義信 委員 ■北中城村社会福祉協議会 久高郁枝 委員 (欠席) ■沖縄振興開発金融公庫 玉城 紘貴 委員 (代理) ■沖縄銀行北中城支店 眞喜志 大輔 委員 ■北中城村役場福祉課 喜納啓二 委員 (欠席) ■アガペ会北中城若松病院 大山朝彦 委員 ■財全グループ 池田盛作 (オブザーバー) (欠席) 		
参加者 (事務局)	農林水産課 鹿島参事	オリエンタルコンサルタンツ 梶原、二宮、谷	

表 9-3 第2回の開催概要

第2回	開催日時	令和元年11月29日(金) 10:30~12:00
	開催場所	北中城村役場 別館1階
参加者 (委員)	<ul style="list-style-type: none"> ■琉球大学 教授(医学博士) 荒川 雅志 委員長 ■農業委員会・農業者代表 安座間 敏幸 委員 ■沖縄県農業協同組合 大城 幸一 委員(代理) ■北中城村行政区荻道自治会 平田 保 委員 ■北中城村行政区大城自治会 新垣 正良 委員 ■学校法人三育学院 沖縄三育小学校 小原 義信 委員 ■北中城村社会福祉協議会 久高 郁枝 委員 ■沖縄振興開発金融公庫 池添 昭二 委員 ■沖縄銀行北中城支店 眞喜志 大輔 委員 ■北中城村役場福祉課 喜納 啓二 委員 ■アガペ会北中城若松病院 大山 朝彦 委員 ■財全グループ 池田 盛作 (オブザーバー) ■財全グループ 我如古 盛敏(随行者) 	
参加者 (事務局)	農林水産課 鹿島参事、楚南課長	オリエンタルコンサルタンツ 梶原、二宮、谷

表 9-4 第3回の開催概要

第3回	開催日時	令和2年2月21日(金) 15:00~16:30
	開催場所	北中城村役場 別館1階
参加者 (委員)	<ul style="list-style-type: none"> ■琉球大学 教授(医学博士) 荒川 雅志 委員長 ■農業委員会・農業者代表 安座間 敏幸 委員(欠席) ■沖縄県農業協同組合 大城 幸一 委員(代理) ■北中城村行政区荻道自治会 平田 保 委員 ■北中城村行政区大城自治会 新垣 正良 委員 ■学校法人三育学院 沖縄三育小学校 小原 義信 委員 ■北中城村社会福祉協議会 久高 郁枝 委員 ■沖縄振興開発金融公庫 池添 昭二 委員 ■沖縄銀行北中城支店 眞喜志 大輔 委員 ■アガペ会北中城若松病院 大山 朝彦 委員(欠席) ■財全グループ 池田 盛作 (オブザーバー) ■財全グループ 我如古 盛敏(随行者) 	
参加者 (事務局)	農林水産課 鹿島参事、楚南課長	オリエンタルコンサルタンツ 梶原、二宮、谷

9-3事業予定者との調整

事業者との調整は、当初ワーキング会議3回程度での調整を予定していたが、一同に会する場であるとバイオガス発電設備会社などが情報を開示しにくいことから、個別のヒアリングや説明会などにより実施することとした。

9-3-1第1回目のヒアリングによる意見

■財全グループ

- ・ 協定の件については協力したい意向であるが、最終的には事業性の評価を確認してからとなる。
- ・ 原料の変動で収益や発電量が変わるリスクを考慮し、原料の不足分を独自でも調達したい。

■アガペ会

- ・ 「道の駅」のような施設や、滞在型市民農園の展開を行うとした場合、病院が運営は行えないが、利活用は多いに考えられる。
- ・ 循環バスを活用した交通手段について、村が計画している観光周遊バス・コミュニティバスとの接続を基本に、料金を取らない・本病院の協会への善意の寄付として運用できるなら、福祉バスとして病院としては十分に検討できるものと思われる。

■三育小学校

- ・ 学童及び本校関係者（父兄・卒業生等含む）について、農園として幾つかの区画を確保していただき、管理面もお願いできればと考える。
- ・ 村、三育、若松、JA、財全、地域による地域活性化・環境保全協力（仮称）などの協定締結は考えられる。その上で、民間企業が撤退しない・協力的に取り組める施策や環境づくりが必要と思う。色々な声を聞き、考え、事業の道筋を検討することが重要と思う。

■JAグループ

- ・ JAグループとしては管理運営に関しての協力は十分に考えられる。

9-3-2第2回目のヒアリングによる意見

■財全グループ

- ・ 対象地におけるバイオガス発電の売電ができないため、事業性が確実に確保され、財全の実績として残る形で事業化できるようにすることが重要。

■イオンモール

- ・ 生ゴミの処理は他業者にいったん委託することを検討中。安全性や、金銭的なメリットを考慮しつつ、検討を行う。

■アガペ会

- ・ 地域住民の要望もあり、三育・若松中心で事業を進捗することが望ましい。
- ・ 農家レストランについて、学生の実習の場として利用したいとの意見がある。

9-3-3第3回目のヒアリング（三育小学校理事との意見交換）

バイオガス発電の安全性および環境対策を説明し、三育小学校に対して理解を得ることを目的として実施した。

■主な意見

- ・ どれくらいの臭気になるかを数値で示してほしい。
- ・ 候補地はグラウンドの奥側になると思う。臭気は下の方に流れるが校舎の方に影響はないか。
- ・ 運搬車両のルートや、どのような車が、どの程度の頻度、時間でくるのかは今後提示してほしい。
- ・ 食育・環境教育については、教育的には良い環境を作っていけると考えている。

■今後の方針

- ・ 安全性とともに臭気への対策を徹底し、設計の内容に反映する。
- ・ 臭気が少なからず発生する場合は、小学校や周辺環境への影響は与えないことを数値で明示する。
- ・ 食物残渣の運搬・搬入に関しては、学校の始業前・就業後を基本とし、生徒に影響を与える事の無い時間帯を設定。

9-4自治会との意見交換・説明会

本事業に関する地域住民との合意や事業に関する意見などを把握するため、懇談会として今年度第2回目の自治会役員の説明会を実施した。

■主な意見のまとめ

- ・ 新たな拠点の整備では、生活道路としての機能も位置付けてほしい。
- ・ 萩道のひまわり祭で必要な駐車場やトイレなどの機能とともに、フラワーパーク（村立公園のようなもの）としての整備を行えないか。
- ・ パート等で地域の人が働き、花を植える作業などをできればよいと思う。
- ・ 三育小学校の下の斜面の部分を集落の方とつながるように将来的な整備を検討してほしい。
- ・ レストラン街の場所に蝶ハウスの整備を検討してほしい。
- ・ 農地所有適格法人に萩道自治区が参画し、事業を実施する提案もしてもらいたい。

9-5県中城公園・中城村との連携について

県中城公園および中城村と連携し、事業進捗・調整を図るため、協議・調整用の資料作成を行った。資料は参考資料として示す。

9-6役場庁内及び関係機関との調整と意見の反映

関係課のうち、特に本事業と関係の深い農林水産課および福祉課を対象として、意見聴取を実施した。

■主な意見のまとめ

- ・ 協定締結は、村としては十分に検討できるものと思われる。
- ・ 市民農園・観光農園及び福祉農園や、「道の駅」のような施設の展開に取り組む場合、利用可能な補助金・交付金の確保や公報でのアピール、受付窓口としての役割などの取組みは考えられる。
- ・ 財全が事業展開の今後を考えた場合村として設立手続きなどの応援について、助言・支援・協力は、できるものと思われる。
- ・ 三育小学校が保有する土地の一部借地対応への村としての助言・支援・協力は、できるものと思われる。

第10章 整備イメージパースの作成

委員会や自治会説明会での意見、今年度の検討内容を踏まえて作成した整備イメージパースおよび整備イメージ図を以下に示す。



図 10-1 整備イメージパース

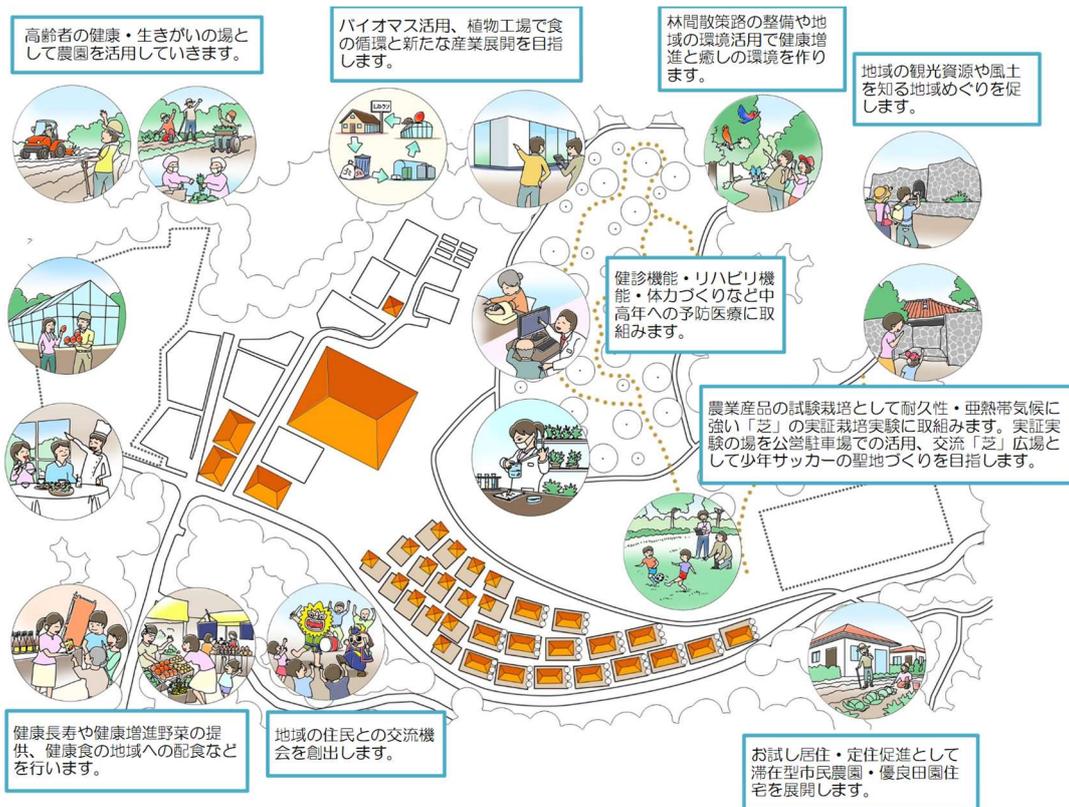


図 10-2 整備イメージ図

第11章 ロードマップとしての土地利用計画・事業化計画の作成

11-1 土地利用方針

11-1-1 段階的整備方針

アンケート調査により把握した地権者の意向や、法的制約、敷地面積等から、候補地の西側から整備を進める。また、最も事業の進捗が早いバイオガス発電等、食の循環に関する事業を第一段階整備として位置づけ、法的制約が比較的厳しくない区域において早期着手する。

<p>【用地の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 三育小学校さまの保有地についても、農業体験や環境教育の場として活用させていただきたい。 ● 候補地西側には、面積が大きく二筆でまとめやすい用地がある。 ● 一事業者が仮登記中の土地がある ● 地権者の意向を踏まえ農地集約を図れる区域を設定する必要がある。 ● 候補地東側の区域は、斜面地であり、現状森林となっている。 	<p>【各施設の状況・特性】</p> <p style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">エネルギー施設・コンテナ式水耕栽培施設・体験農園</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 他の委員会で調整が進み、早期に事業が可能。 ● 非常時電源供給の点から医療施設に隣接することが望ましい。 <p style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">農産物直売所・農家レストラン</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 集客を考慮し、中城公園に隣接するエリアに整備。 <p style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">医療・福祉施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建設予定地がほぼ決定している。 <p style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">林間多目的活動エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自然を生かした活動区域とし、大規模な開発は行わない。
--	---



図 11-1 整備対象主要地区における段階整備区域案

11-1-2 交換分合を踏まえた土地利用方針

アンケートによる地権者の意向調査結果を受けて、所有地を自己活用することを希望する地権者に対しては、将来的に交換分合制度を用いた農用地の集団化を図ることを検討する。また、アンケートは適宜追加アンケートを実施し、地権者の詳細な意向把握を行い、今後の調整を行う。



図 11-2 交換分合による土地利用の集約イメージ

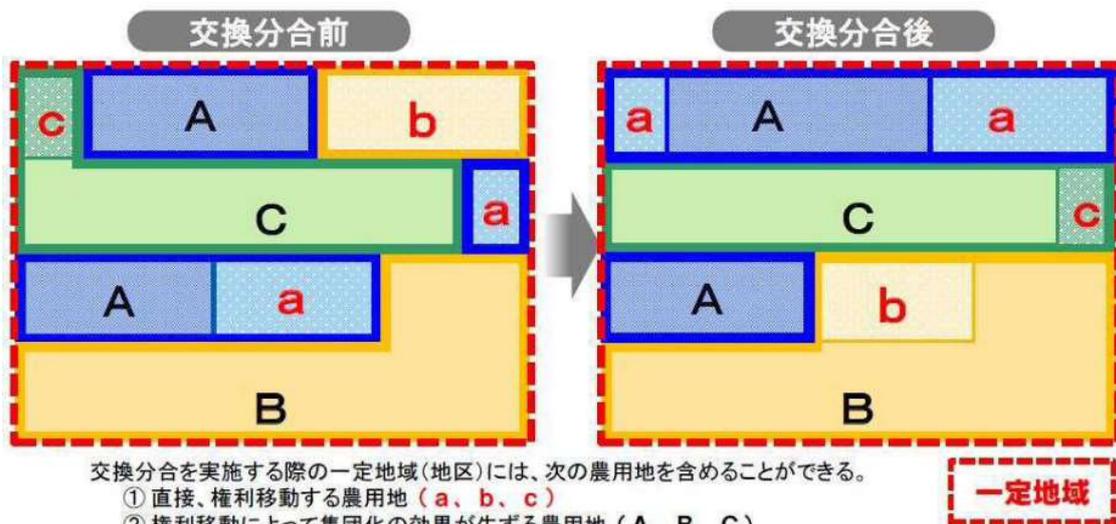


図 11-3 交換分合制度の仕組み

11-1-3施設配置図（案）

以下に、施設全体の配置図（案）を示す。

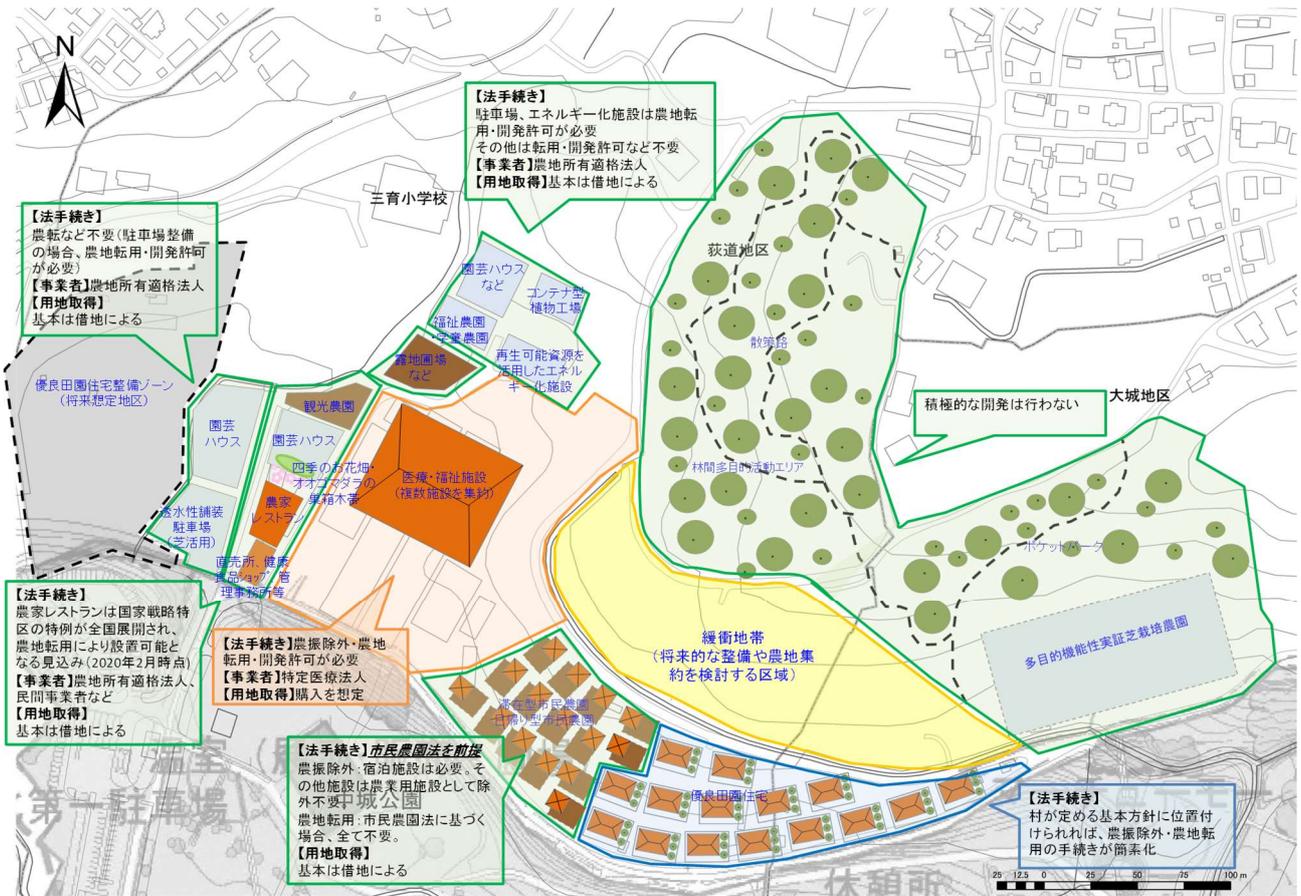


図 11-4 全体の施設配置図

11-1-4今後の方針

(1) 三育小学校との調整

三育小学校への説明会において決定した今後の方針に基づき、関係者（理事や保護者）との調整を継続する。

■今後の方針

- 安全性とともに臭気への対策を徹底し、設計の内容に反映する。
- 臭気が少なからず発生する場合は、小学校や周辺環境への影響は与えないことを数値で明示する。
- 食物残渣の運搬・搬入に関しては、学校の始業前・就業後を基本とし、生徒に影響を与える事の無い時間帯を設定

⇒上記の方針の上で、関係者（理事や保護者）との調整を継続

(2) 追加アンケートの実施

整備対象区域の地権者に対しては今後アンケート等により詳細な意向把握を行い、調整を実施する。

11-2事業化計画

11-2-1第一段階整備区域の取組みについて（三育小学校保有地活用のモデル導入案）

(1) 第一段階整備区域における施設概要

第一段階整備の実施場所は、三育小学校に隣接する三育小の所有地を候補とし、主な施設はバイオガス発電施設、作業管理ハウス、コンテナ式水耕栽培施設、体験農園等とする。

表 11-1 第一段階整備区域における施設概要

	導入施設	導入費用 (万円)	面積 (坪)	面積 (m ²)	備考
①	バイオガス発電施設	約 22,000	115	379.5	面積には資材倉庫等も含む。
②	作業管理ハウス	約 1,100	30	100.0	・ 冷蔵庫・育苗用保冷室・プレハブ：一棟（18坪） ・ プレハブ：一棟（10坪）
③	コンテナ式水耕栽培施設	約 1,120	55	170	—
④	施設園芸・水耕ハウス	約 1,350	210	630	・ バナナ用ハウス：100坪 ・ バニラおよびパッションフルーツ用ハウス（100坪） ・ その他（10坪）
⑤	体験農園	約 760	165	545	・ 体験農園：4面（8坪×4面） ・ オーナー農園：17面（4坪×17面） ・ 福祉農園：5面 ・ 資材倉庫等7坪
⑥	駐車場	約 210	65	200	・ 職員用4面、訪問客用10面
⑦	全体的な敷地造成及び、歩道等整備、インフラ設置	約 960	640	2,110	—
⑧	園芸ハウス又は露地栽培圃場	—	—	—	追加整備予定地



図 11-5 第一段階施設配置図

(2) 事業の実施者について

本事業では、バイオガス発電とともに、植物工場や園芸ハウスにおける農業経営を行うため、**農業経営を行うことができる農業法人を事業者の条件**とする。農業経営を営むことができる「農地所有適格法人」を事業者の条件とし、既存もしくは新規の農地所有適格法人により事業を実施する。

■想定される農地所有適格法人の構成（案）

北中城村、JA おきなわ、農業関連企業（村内）、その他民間企業（植物工場等の実績企業）、バイオガス発電設備会社 など

11-2-2第二段階整備区域の取組みについて

(1) 第二段階整備区域の実施場所

第二段階整備区域を以下に示す。より多くの集客を得るため、農産物直売所・農家レストランは、中城公園に隣接することが望ましく、以下の候補地にて事業を実施する。



図 11-6 第二段階整備区域

(2) 第二段階整備区域における施設概要

第二段階では、体験・観光型オーナー制農園、農産物直売所・農家レストラン、四季のお花畑（冬・夏：ヒマワリと芝桜、春・秋：コスモスと菜の花）、オオゴマダラの巣箱木帯等の整備を実施する。

表 11-2 第二段階整備区域における施設概要

導入施設	導入費用 (万円)	面積 (坪)	面積 (ha)	備考
園芸（水耕・養液注入方式）ハウスでの栽培	15,000	1,150	0.38	<ul style="list-style-type: none"> 水耕イチゴハウス 水耕ミニトマトハウス 播種・育苗ハウス 管理小屋・倉庫・通路等
体験・観光型オーナー制農園	850	200	0.07	<ul style="list-style-type: none"> 体験農園 20 面 オーナー農園 30 面
農産物直売所・農家レストラン	—	500	0.17	<ul style="list-style-type: none"> 農産物直売所：160 坪 店舗：45 坪 食堂（厨房含）：120 坪 トイレ：25 坪 食品加工室・事務室等：50 坪 料理体験及び医食健康相談と休息コーナー：50 坪
駐車場	980	445	0.15	職員用：14 面、客用：50 面、観光バス用：2 面、マイクロバス用：4 面
管理事務所	720	25	0.01	プレハブハウス：1 棟
全体的な敷地造成及び植栽・歩道等整備	3,100	2,390	0.79	—

(3) 事業の実施者について

第一段階と同様に、農地所有適格法人などの民間事業者が事業を実施する。

11-2-3 第三段階整備区域の取組みについて

第三段階においては、医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を実施する。なお、事業者自らが地域への説明を行い、村への要請を地元自治会、事業者とで実施する。

(1) 第三段階整備の実施場所

第三段階整備区域を下図に示す。医療福祉施設では、第一段階整備におけるバイオガス発電施設からの非常時電源供給を受けるため、第一段階整備区域に近接している必要がある。なお、第三段階整備区域は、現在1地権者が仮登記中である。



図 11-7 第三段階整備区域

(2) 法的規制について

第三段階整備区域は市街化調整区域、農振農用地であるため、農振農用地除外、農地転用、開発許可申請等を行う必要がある。

(3) 事業の実施者について

第三段階における事業の実施者は、村内の特定医療法人を想定する。

11-2-4 第四段階整備区域の取組みについて

(1) 第四段階整備の実施場所

第四段階整備区域を右図に示す。第三段階において医療・福祉施設の整備を実施した土地の東側で整備を行う。

(2) 第四段階整備における施設概要

第四段階においては、優良田園住宅や滞在型市民農園の整備を行う。



図 11-8 第四段階整備区域

(3) 法的規制について

第四段階整備対象区域は市街化調整区域、農振農用地であるため、優良田園住宅は、農振農用地除外、農地転用、開発許可申請等を行う必要がある。ただし、優良田園住宅は、村が基本方針を作成することにより、農振除外・転用手続きの簡素化を図ることが可能である。また、滞在型市民農園については、市民農園法などにに基づき、施設の内容に応じて対応を図る必要がある。

(4) 事業の実施者について

第四段階においては、県内民間企業（農業協同組合、ハウスメーカー等）が中心となり、事業を実施することを想定する。

11-2-5健康増進施設の取組みについて

今年度業務における検討の結果、健康増進施設としてパークゴルフ場を整備することとする。北中城村および中城村が連携し、中城公園での整備を県へ要望を行っていく。

(1) 健康増進施設整備区域の考え方

今年度業務における検討の結果、県中城公園の近隣に整備することとする。周辺住民だけでなく、県民の健康増進施設として機能することも期待される。



図 11-9 健康増進施設（パークゴルフ場）整備区域

(2) パークゴルフ場に期待される効果

パークゴルフ場の整備により、北中城村だけでなく、中城村および中城公園の活性化も期待される。また、県中城公園の近隣に整備されることで、周辺住民だけでなく、県民の健康増進施設として機能することも期待される。

11-2-7各事業及び全体の管理・運営方法・体制

エリアマネジメント組織の前段階となる枠組みについて、関係者による協定を締結し、連携した事業の検討・進捗を図っていく。なお、協定書の締結者は、村や自治会、民間事業者、教育機関などを想定しており、各関係者の果たすべき主な役割は以下のとおりとする。

表 11-3 協定書の締結者（案）

協定事業者	取組み内容
北中城村	食物残渣の処理対応、コンテナ式水耕栽培・事業全体の管理・助言
商業施設	食物残渣の提供
教育機関	環境教育及び学童農業体験実施
民間事業者（農地所有適格法人）	指定管理事業の受託・事業実施
JA おきなわ北中城支店	農業事業に関する連携・事業参画、事業に関する助言
農業関連企業（村内） その他民間企業（植物工場等の実績企業）	
特定医療法人	医食同源を踏まえた健康づくり支援
荻道自治会	地域との連携、事業の監視
大城自治会	
バイオガス発電設備会社	バイオガス発電に関する設備提供・事業実施

11-3造成基本設計

第1段階整備区域を対象として、造成の基本設計を行ったもの次頁に示す。候補地は斜面地であるため、若干の造成・切り盛りなどが発生する。



図 11-10 造成基本設計図