令和３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

「第一段階整備着手・実施、第二・第三段階整備事業者及び実施用地の確保、本取組みの永続的な展開を図るための協定締結、エリアマネジメント組織設立に向けた推進業務」

報　　告　　書

令和４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
1-1-1 令和３年度事業の概要 1-1
1-1-2 事業実施の目的、それにより期待される効果 1-1
1-2 業務フロー 1-2
1-3 業務実施内容 1-2

第 2 章 事業内容の再整理 2
2-1 事業の全体像 2-1
2-1-1 背景 2-1
2-1-2 事業目的及び方針 2-1
2-1-3 事業テーマ 2-2
2-2 昨年度検討内容の振り返り段階的整備方針 2-3
2-2-1 段階的整備方針 2-3
2-3 第一段階整備 2-4
2-3-1 第一段階整備概要 2-4
2-3-2 事業者概要 2-4
2-3-3 第一段階整備検討内容 2-5
2-4 第二段階整備 2-7
2-4-1 第二段階整備概要 2-7
2-4-2 第二段階整備施設（案） 2-7
2-4-3 第二段階整備取組み時期（予定） 2-8
2-5 第三段階整備 2-9
2-5-1 第三段階整備概要 2-9
2-5-2 第三段階整備検討状況 2-9
2-5-3 第四段階整備との連携 2-9
2-6 第四段階整備 2-10
2-7 第五段階整備 2-10
2-8 第六段階整備 2-11

第 3 章 事業予定者との事業取組みに関する調整の実施 3
3-1 令和３年度の実施概要 3-1
3-2 調整結果 3-1

第 4 章 地権者意向把握 4
4-1 調査概要 4-1
4-1-1 平成 31 年度（令和元年度）調査の概要 4-1
4-1-2 令和３年度調査の概要 4-1
4-2 意向調査結果 4-2
4-2-1 回答状況 4-2

4-2-2 土地の現況 4-3
4-2-3 売却・貸し付け意向 4-4
4-2-4 売却・貸付先についての考え 4-5
4-2-5 本事業に希望する取組み 4-5
4-2-6 事業内容に関する意見 4-6
4-3 追加意向調査 4-7
4-3-1 追加意向調査の実施概要 4-7
4-3-2 追加意向調査の回答状況 4-7

第 5 章 第二段階整備及び第三段階整備の実現に向けた条件整理 5
5-1 第二、第三段階整備に関する法規制等の整理 5-1
5-1-1 土地利用に関する法規制等の整理 5-1
5-1-2 上水道の整備にあたっての考え方 5-8
5-1-3 下水道の整備にあたっての考え方 5-9
5-1-4 接道する村道及び施設（農村の駅、病院・老健、他）の整備にあたっての考え方 5-10
5-1-5 敷地・地形・地盤の状況把握にあたっての考え方 5-11
5-1-6 環境（貴重種動植物）にあたっての考え方 5-12
5-1-7 埋蔵文化財等にあたっての考え方 5-13
5-1-8 電力施設検討にあたっての考え方 5-13
5-1-9 ガス設備検討にあたっての考え方 5-13
5-1-10 不発弾処理についての考え方 5-15
5-2 第二段階整備に関する事業内容の整理 5-17
5-2-1 令和２年度業務で検討された第二段階整備地区の導入施設等の概要 5-17
5-2-2 第二段階整備区域に求められる機能・施設 5-18
5-2-3 本年度業務において検討する第二段階整備の対象地区 5-18
5-2-4 導入機能・施設・面積及び概算費用 5-20
5-2-5 第二段階整備区域の施設配置計画案 5-23
5-3 第三段階整備に関する事業内容の整理 5-24
5-3-1 敷地規模と建築条件の検討 5-24
5-3-2 駐車場 5-25
5-3-3 その他検討中の事項 5-25
5-3-4 医療・福祉施設の建設費 5-28
5-4 第二及び第三段階整備の事業手法の検討 5-34
5-4-1 事業手法の考え方 5-34
5-4-2 ＰＰＰ／ＰＦＩ等における一般的な取組み手法 5-35
5-4-3 第二段階整備区域における事業方式の検討 5-43
5-4-4 第三段階整備区域における事業方式の検討 5-45
5-5 第二及び第三段階整備の資金計画素案 5-48
5-5-1 第二段階整備区域における資金計画 5-48
5-5-2 第三段階整備区域における資金計画 5-53

第 6 章 第二段階整備及び第三段階整備の事業者選定に向けた選定方法の整理 6
6-1 第二段階整備及び第三段階整備の事業候補者の意向把握 6-1
6-1-1 第二段階整備の事業候補者の意向把握 6-1
6-1-2 第三段階整備の事業候補者の意向把握 6-2
6-2 第二段階整備及び第三段階整備の事業者選定方法の検討 6-4
6-2-1 第二段階整備の事業候補者の選定方法 6-4
6-2-2 第三段階整備の事業候補者の選定方法 6-5

第 7 章 関係者意向把握 7
7-1 自治会役員との意見交換 7-1
7-1-1 自治会主要メンバーとの意見交換の概要 7-1
7-1-2 自治会役員との意見交換の概要 7-1
7-2 地区住民への情報発信 7-4
7-2-1 オープンハウスの概要 7-4
7-3 県立中城公園・中城村との連携に関する情報収集 7-5
7-3-1 県立中城公園との情報収集 7-5
7-3-2 中城村及び北中城村の共同まちづくりに係る情報収集 7-5
7-4 検討委員会 7-6
7-4-1 検討委員会の開催概要 7-6
7-4-2 検討委員会の結果概要 7-6
7-5 役場庁内及び関係機関との調整と意見等の反映 7-24
7-5-1 事業区域への上下水道敷設に関する関係部局調整 7-24
7-5-2 農業振興地域の見直しに関する関係部局調整 7-24
7-5-3 荻道・大城地区におけるまちづくり等の取組み状況に関する関係部局調整 7-25

第 8 章 本取組みの永続的な展開を図るための協定締結及びエリアマネジメント組織設立に関する検討 8
8-1 関係者意向等を踏まえた次年度以降の検討体制の検討 8-1
8-1-1 次年度以降の検討体制に関する関係者意見のまとめ 8-1
8-1-2 将来的なエリアマネジメント組織の組成に向けた協定書の検討 8-1
8-1-3 協定書の締結に向けた関係者調整 8-4

第 9 章 整備イメージパース及び住民配布の事業概要リーフレットの作成 9
9-1 整備イメージパースの更新 9-1
9-1-1 昨年度作成した整備イメージからの更新点 9-1
9-1-2 整備イメージパースの更新 9-1
9-2 住民配布の事業概要リーフレットの作成 9-3
9-2-1 昨年度作成した整備イメージからの更新点 9-3
9-2-2 リーフレットの更新 9-3

第1章 業務概要

1-1　業務概要

1-1-1　令和３年度事業の概要

農業を活かしつつ健康・福祉活動に資する取組みの推進として、農業・福祉・観光・健康連携による拠点施設整備の第一段階整備に着手、その上で、第二・第三段階整備の実現に向けた事業者確保ならびに用地の担保を実施し、さらに、良好な事業効果かつ環境に配慮した本取組みの永続的な展開を図るための事業者・地域・関係者等との協定締結を図り、令和４年度を目途とするエリアマネジメント組織設立を官民連携のもとに進める。

図 1-1　本事業全体のスケジュール（案）

図 1-2　本事業範囲

1-1-2　事業実施の目的、それにより期待される効果

村民自らが中心となり健康・予防につとめ、賑わいのある地域社会と活力に満ちた産業（農業・観光）の持続とともに地域の雇用をも生み出しながら、健康長寿・食農対策を強力に進め、耕作放

棄地の解消とともに「何が起きても負けない健康で農と住の調和ある安全で安心した暮らしのできる村」の実現を達成する。

1-2　業務フロー

本業務の進め方を以下に示す。

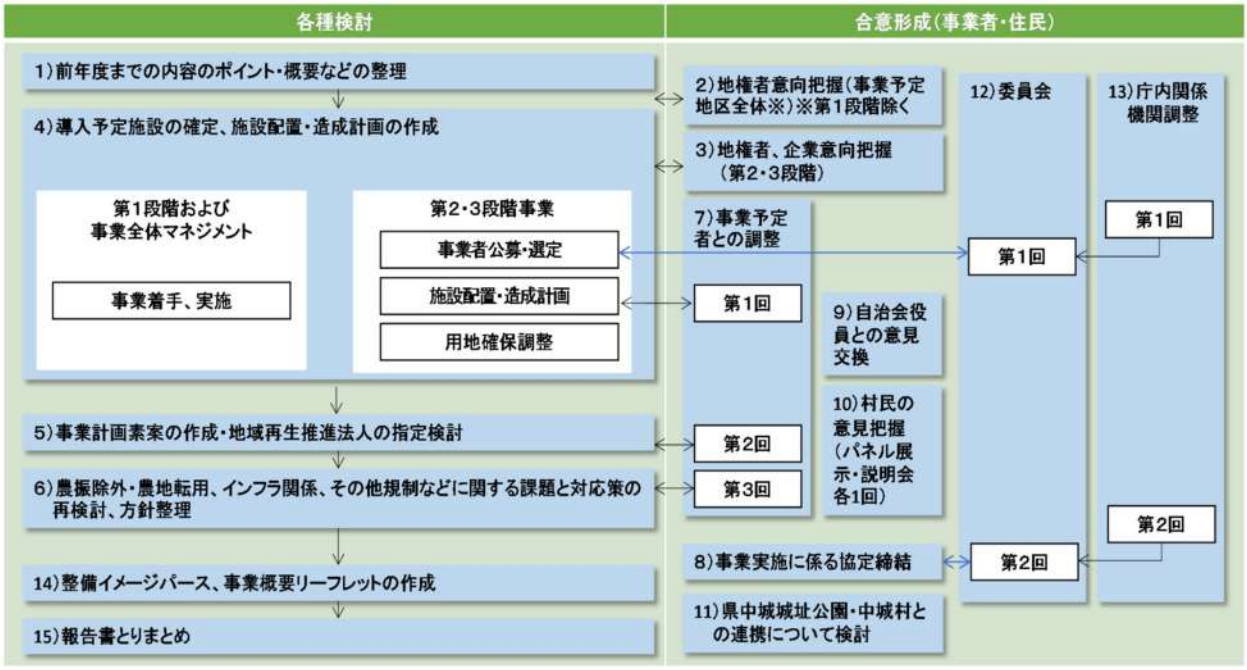


図 1-3　業務実施フロー

1-3　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) 前年度までに実施された作業（検討・資料等収集整理等）内容のポイント・概要などを簡潔に整理

・昨年度は、第一段階整備の地形・植生調査、事業実施者の明確化や段階的整備方針の見直し（四段階→六段階）を実施した。

・今年度は、第二・第三段階整備の地権者との調整、事業者・事業内容の明確化、法的制約（農振除外など）への対応検討や協定締結・エリアマネジメント組織の検討、第一段階整備の進捗・管理など関係者と調整しながら実施した。

(2) 令和2年度に確定し、令和3年度から事業に着手する第一段階整備の実施を踏まえ、令和元年度の作業で実施した本事業予定地区全体（第一段階整備は除く）の地権者について、改めて本事業への要望・所有地の土地利活用などに関する意向調査を行う。

・地権者意向の確認は、発注者と十分調整の上実施する。特に、第二段階整備エリアの地権者との土地利用に関する合意を得る。

・都市開発等に関する地権者調整の多くの実績を生かし、円滑な調整を実施した。

(3) 第二段階整備エリアの地権者及び第三段階整備エリアの用地を担保している企業へのヒアリングを実施し、事業着手に向けた調整を図る

・第一段階整備の事業者や地域の医療機関を有力な候補として、事業参画への働きかけを行った。
・参画を検討する企業が、事業内容を理解しやすいように、「事業概要書」として取りまとめを行い、公募資料として活用した。

(4) 昨年度に取りまとめられた第一段階整備の着手・実施、第二・第三段階整備・運営に関する事業実施予定者の明確化※1を行うとともに、導入予定施設の確定と施設配置・造成計画（基本図面含む）の策定、実施予定地の確保に向けた地権者調整を図る。ただし、第三段階整備に関しては他の進め方※2も検討し、対応を行うことも検討する

※１：第一段階と同様に条件等を明記の上、募集を行い、プロポーザルによる審査を実施する。募集範囲は村内事業者参画を基本とするが、応募者がいない場合にも県内・国内募集が出来るように工程管理し、村長の了承を得て確定していく
※２：同地区の土地をリハビリ用農園等として担保している医療機関と協議を図るなど

・事業実施予定者の明確化は、過年度実施した第一段階の事業者選定方法を踏襲する。
・複数の事業者からの応募を得るための募集方法・広報方法を検討する。
・地権者調整は、(2) の実施内容を基に検討する。
・第三段階整備内容の検討は、(5) で実施する。

(5)(4)を踏まえて第二・第三段階整備事業に取り組む事業実施予定者と資金計画※1に関する調整・検証を行い、事業計画素案の作成を行う。また、地域再生推進法人への指定についても検討・取組みを図る。なお、村からの補助・支援金が無いことから、村が各省庁において民間事業者への交付金・補助金の有無を調査し、その申請に向けた助言・指導・支援を図るため、手続きに向けた村計画の策定などが必要となる場合※2は、そのためのタタキ台となる資料（原案）作成を行うものとする。

※１：導入補助・交付金、自己資金・融資の考え方、収支・採算性など含め
※２：農業施設関係において「農山漁村振興交付金」を活用する場合、村の活性化計画・事業実施計画の策定が必要となる

・地域再生推進法人へと指定することで、効果的に補助金を活用できることから、昨年度の実績を生かし、円滑に地域再生法人への指定をサポートする。
・官が検討する事業は、事業性を度外視した事業になりがちであるため、民間事業者へのヒアリングにより、収益が得られ、訪問客がより魅力を感じる事業内容へとブラッシュアップを図る。
・事業予定者へのヒアリングにより、事業を行いやすく、事業同士での連携を図りやすい施設配置を検討し、造成計画に反映する。
・台風などの災害が多い地域特性を踏まえ、非常時に一定の区域に限定し、非常時電力の供給を行う「地域マイクログリッド」の導入可能性を検討する。

(6) 第二・第三段階整備における農振除外、農地転用、開発行為・建築関係（建築申請、建ぺい率・容積率など）、上下水・電機・通信などのインフラ関係、その他規制などに関する課題と対応策について再検討を図り、取組み方針を整理する

・農振除外の申請書は事業者となるため、第三段階の事業者と連携し、農振除外に必要となる書類の作成や「容認のための５要件」の整理を進める。

・農振除外の書類作成にあたっては、医療・福祉施設に伴う農振除外の実績を有する協力会社などと連携し、実績に基づいた検討を行う。

・第三段階の事業化に向けては、開発許可や農地転用などの手続きを行う必要があるため、実績を有する協力会社と連携して、書類作成などを支援する。

(7) 事業予定者（第一・第二・第三段階）との事業取組みに関する調整の実施（月１回程度）

・調整会議は、月１回程度の開催とし、各種検討状況の確認・調整を実施する。

(8) 第一段階・第二段階・第三段階の各実施事業者、行政、実施エリアの自治会、事業実施エリア・事業展開に関係する地域組織・企業等との良好な事業効果かつ環境に配慮した本取組みの永続的な展開を図るための協定締結の実現。さらには、令和4年度内を目途とするエリアマネジメント組織設立を官民連携のもとに進める。

・コロナウイルス感染症拡大状況を踏まえた実施方法について検討を行い、事業者（EM 研究機構）の事業進捗、苦慮している事項などの把握を行い、技術的助言などを実施した。

(9) 自治会役員との意見交換（荻道地区と大城地区の2地区で各2回程度）

・コロナウイルス感染症拡大状況を踏まえた実施方法について検討を行い、各自治会への事業内容の周知及び今後の展開に向けた意見交換を実施した。

(10) 地区住民（荻道地区と大城地区の2地区）とともに広く村民からの意見徴収を実施※

・昨年度までの本村での業務実績、関係企業・住民と積み上げた関係性、多くの合意形成の実績を生かし、円滑な説明会の開催を行った。

・昨年度好評であった「オープンハウス形式」により、自治会公民館などで、わかりやすい事業説明の周知を行った。

(11) 本計画に関して、県中城城址公園（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）との連携について検討（意見交換（ヒアリング可）の実施含む）

・本計画をより効果の高い事業とするため、フィールドアスレチックなどの児童から高齢者まで楽しめる健康・体験施設の検討も含め、県中城城址公園（集客お帯施設利用向上）、中城村（中城ダムの環境保全と活用について）との連携についての意見交換（ヒアリングによる対応でも可）を行い、連携のあり方などについても検討を行った。

(12)前年度(令和2年度)業務内で設置した委員会(委員メンバー含む)を本業務でも活用し、(4)と(8)の作業に関して各1回、委員会を開催する。

・受託先企業が事務局となり、村からも委員として参加（建設課長、農林水産課長）の上、第二・第三段階の整備事業候補者の選定、協定書内容の確定、エリアマネジメントへの取組み及び第二・第三段階整備内容についての検証を図り、委員会としての承認を受け、村長への答申を行った。

(13)役場庁内及び関係機関との調整と意見等の反映

・本業務における第１回目と第３回目の協議会開催前に、庁内の関係課との調整を図り、本取組みの実現度を高めていく。関係課としては、農林水産課、健康保健課、福祉課、住民生活課、企画振興課、建設課、上下水道課、生涯学習課を候補とした。

・県の関係部署（特に農政経済課、都市、建築指導課など）に対しても適時（第２回目・３回目の協議会実施前を想定)、実現可能な事業とするために、村担当部署と共に受託者も同席し、調整（相談、助言など）を図った。

(14)整備イメージパース(鳥瞰パース A3 版:1枚)及び住民配布の事業概要リーフレットの作成(A4 版両面で1枚)

・前項までの検討及び整理された事項などを踏まえ、第二段階整備を主として第一段階・第三段階の整備も含めたイメージパースを作成した。さらに、住民等に配布する事業概要を取りまとめたリーフレットの作成を行った。

(15)報告書としての取りまとめ

・実施した（1）～（14）までの結果を報告書として取りまとめた。

第2章 事業内容の再整理

2-1　事業の全体像

2-1-1　背景

自然豊かな北中城村では、農業が村の基幹産業の一つである一方、近年は農業の担い手不足や耕作放棄地の増加等が問題となっている。

こうした中、村の活性化の方針として、「『長寿の村』という特徴を活かした地域ブランドを形成」及び「『農・食・福・健・観』連携による健康長寿の６次産業化とブランド形成」の考え方により、生きがい・雇用の創出、長寿の秘訣である「食」「農」を活用した観光の推進等の取組みを進めている。

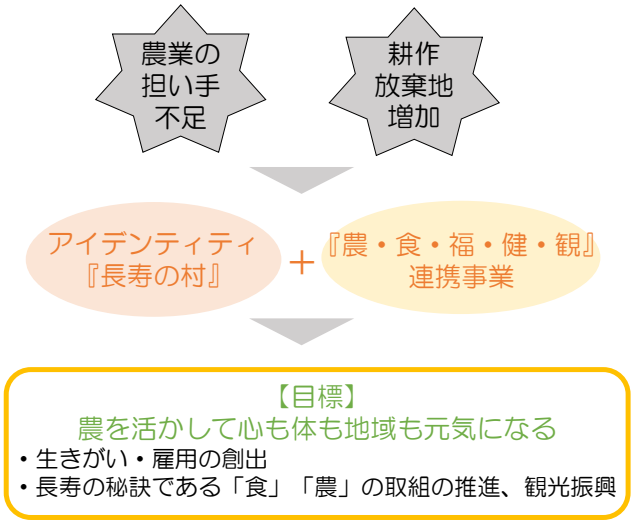


図 2-1　北中城村みらいづくりの目標像

2-1-2　事業目的及び方針

事業目的及び方針を以下に示す。

持続可能な北中城みらいづくり　～Start from 2021～

- 村民みずからが中心となり、賑わいのある地域社会と活力に満ちた産業（農業・観光）を持続します。
- 地域の雇用を生み出しながら、人・もの（食・農・エネルギー）の地産地消を強力に進め、“何が起きても負けない農と住の調和ある安全で安心した暮らしのできる村”を実現します。
- 各取組みと SDGs ゴールの関係性を整理し、輝ける北中城の未来を支えるエネルギーインフラを村全体でつくります。

図 2-2　北中城村みらいづくりイメージ

2-1-3　事業テーマ

事業テーマを以下に示す。

農を中心とした「住・福・食・観」連携による健康・福祉の里づくり

- 上記テーマを基に農家レストラン、農産物直売所、医療・福祉施設、滞在型市民農園、バイオガス発電施設、優良田園住宅などを展開します。
- 各施設が連動して、「農を活かした健康・福祉」の里を展開し、持続可能な北中城の未来へとつながる取組みを行います。

図 2-3　事業テーマの関係性

表 2-1　事業テーマ及び取組み内容

テーマ	テーマの展開	施設内容
農×住	農を中心とし、人と人との交流を持ち、村に住む	滞在型市民農園/学童農園/畑付き優良田園住宅 ● 農園での食育や再生可能エネルギー施設を活用した環境教育等、次世代を担う人材を育成する先進的な教育を実施 ● 農園には指導者を配置し、人々が農を通じて交流する場、やりがいをもって働ける雇用の場を創出、心身ともに健康を増進することを目指す
農×福	農と資源を活かした心身の健康増進	リハビリ農園/高齢者生きがい農園/障がい者支援農園 医療・福祉・健康増進施設 ● 医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を実施、農を通して、心身共に健康長寿の村としてのブランド形成に寄与
農×食	村の農産物やエネルギーの地産地消/6次産業化商品生産	農家レストラン/農産物直売所/再生可能エネルギー施設 植物工場/園芸ハウス/コンテナ式水耕栽培施設 ● 地産地消の農産物販売、エネルギーの創出により、自立した村づくりを目指す ● 6次産業化商品の生産・販売を通して村の魅力向上、経済循環を創出
農×観	村内外に北中城の魅力を伝える観光・体験の場	体験型観光農園/滞在型農園リゾート体験施設 グリーンツーリズム関連施設 ● 村の基幹産業である農業や観光施設を活用して村内外の人々に北中城村の魅力を PR し、経済循環、観光客誘致、移住の促進を目指す

2-2　昨年度検討内容の振り返り段階的整備方針

2-2-1　段階的整備方針

本事業は土地利用上の法規制、事業主体により事業参画への取組み時期が異なることから、段階的に整備を推進することを検討している。

昨年度は事業実施想定区域の地権者の土地利活用意向、取組み方針、導入機能の役割・機能とニーズ、事業可能目途などを踏まえ、整備方針の再検証を行い、平成 31 年度（令和元年度）の段階的整備のあり方について見直しを行った。

【令和2年度における再検証内容】

① 自己活用（住宅建設・農業的利用等）を希望する地権者への多様な対応・対策が必要
② 第一、二段階整備区域は早期に事業展開が可能な区域・事業者や連携組織を確実に確保した上で実施すべき区域に分類して取り組む
③ 第三段階（健康・福祉・医療）、第四段階整備区域（優良田園住宅・滞在型市民農園）はできる限り農業振興地域「農用地・農業施設地」での対応が可能な事業を図っていく
④ 第四段階整備に関してはさらに細分化した対応（グリーンツーリズム関係区域、農園・農地・田園住宅整備区域）が必要

【再検証結果からの見直し方針】

① 第一段階では事業性が確保できる最小規模での水耕栽培施設、蓄電設備を導入
② 第二段階では前年度検討エリアを 2-1 区とし、観光農園の圃場を 2-2 区として加え、事業規模を拡大
③ 第三段階では施設からの廃棄物を発電燃料として活用し、発生する CO2 は農産物育成用として活用
④ 第四段階では農園整備を実施することとし、新たに第六段階として優良田園住宅整備区域を対象地東端エリアと西端エリアに設定
⑤ 新たに第五段階を設定、グリーンツーリズム関係施設としてキャンプ・グランピング等の展開を検討

図 2-4　令和２年度における段階的整備の考え方

2-3　第一段階整備

2-3-1　第一段階整備概要

植物工場、園芸ハウス、農園や再生可能エネルギー施設の整備をパッケージで実施する。

発電した電力・熱エネルギーは、植物工場・園芸ハウスでの農産物生産および災害時などにおける非常時電源・熱源として活用する。

整備実施事業者は、北中城村内に本社を置く（株）EM 研究機構である。

図 2-5　第一段階整備区域

2-3-2　事業者概要

第一段階整備事業者は、昨年度実施された事業者公募、及び委員会での審査により、（株）EM 研究機構に決定した。また、同事業者は村より地域再生推進法人※の指定を受けた。

【第一次審査】 応募資格・実施方針内容審査	【第二次審査】※書面決議にて実施 委員会における検討・審査
• 事務局により、応募のあった企業1社に対して審査基準に基づき第一次審査を実施	• 第一次審査結果を受け、委員会にて内容を検討し、決議 • 委員会での決議結果をもって同時に実施されていた関係委員会でも検討し、承認を得た上で事業者を確定

図 2-6　第一段階整備実施候補者審査方法

表 2-2　第一段階整備事業者の概要

企業名	株式会社 EM 研究機構
会社概要	微生物応用技術の研究開発をはじめ、一般産業廃棄物の再生処理用の微生物の培養・販売、微生物処理による消臭及び汚水浄化処理に関する業務、微生物処理による大気汚染・水質汚濁などの環境問題対策に関するコンサルタントなど、多岐にわたる業務を実施。そのほか、農産物の生産・販売、ホテルや飲食店経営など幅広い実績、知見を保有。
本社所在地	〒901-2311　沖縄県中頭郡北中城村字喜舎場 1478

地域再生推進法人の概要

・地域再生において、地域住民に近い立場でのコーディネーター役として、コミュニティ再生などのノウハウを蓄積した団体と連携して取り組むことが重要。

・このため、地域再生の推進活動を行うことを目的とする会社を地域再生推進法人として指定することができる制度。

地域再生推進法人の指定の主なメリット

・地域再生事業の担い手として、公的位置づけが付与される。

・地方公共団体に対して地域再生協議会を組織するよう要請ができる。

・農林水産省が所管する農山漁村振興交付金の一部の事業においては、地域再生推進法人が事業実施主体として、直接の交付対象となることができる。

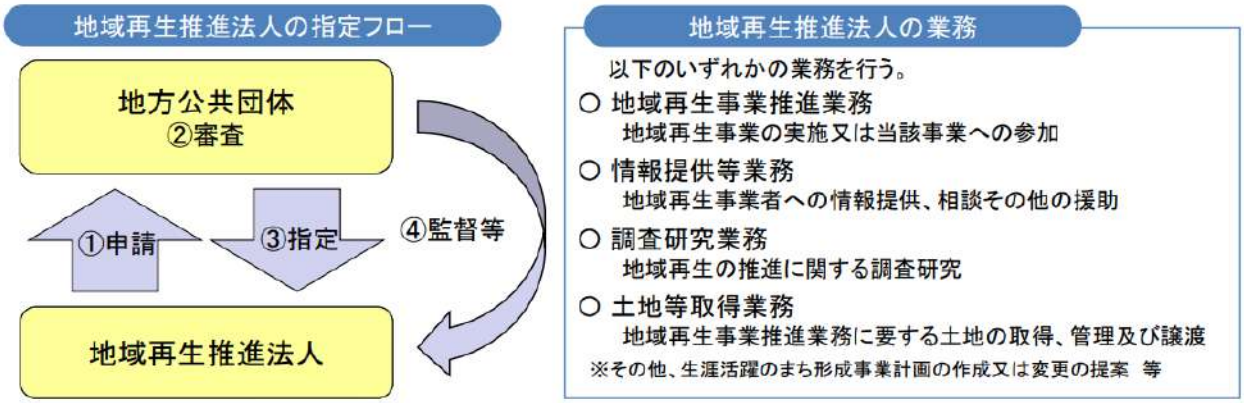


図 2-7　地域再生法人の概要

2-3-3　第一段階整備検討内容

以下に、第一段階整備区域での事業実施検討内容を示す。

(1) 資源の収集・運搬

給食センター、ホテルなどの食品残渣を収集・運搬する。

臭気発生に対する配慮から、密閉可能かつ低温保管が可能な保冷タイプの車両で運搬する。

交通渋滞緩和、歩行者安全対策に十分注意し、車両のラッピング方法を工夫することで周辺住民の心理にも配慮する。

図 2-8　運搬車両イメージ

(2) 農産物栽培

栽培品目は現在検討中であるが、水耕栽培の場合レタスやハーブ類等ノウハウと需要のある農産物から生産を行い、徐々に品目、種類を増やす意向である。

園芸栽培においても需要のある農産物（ニンジン、ジャガイモ、玉ねぎ等）から生産し、徐々に品目を増やす意向である。

(3) バイオガス発電事業の教育連携

生ゴミを資源として扱い、エネルギーを創出して農産物生産に役立てる本事業は、次世代を担う子供たちへの SDGs 教育に活用することが期待される。

沖縄三育小学校においては本事業と学校教育の連携についてご賛同いただいている。

今後事業を進捗する中で事業者と取組みについて検討を進める。

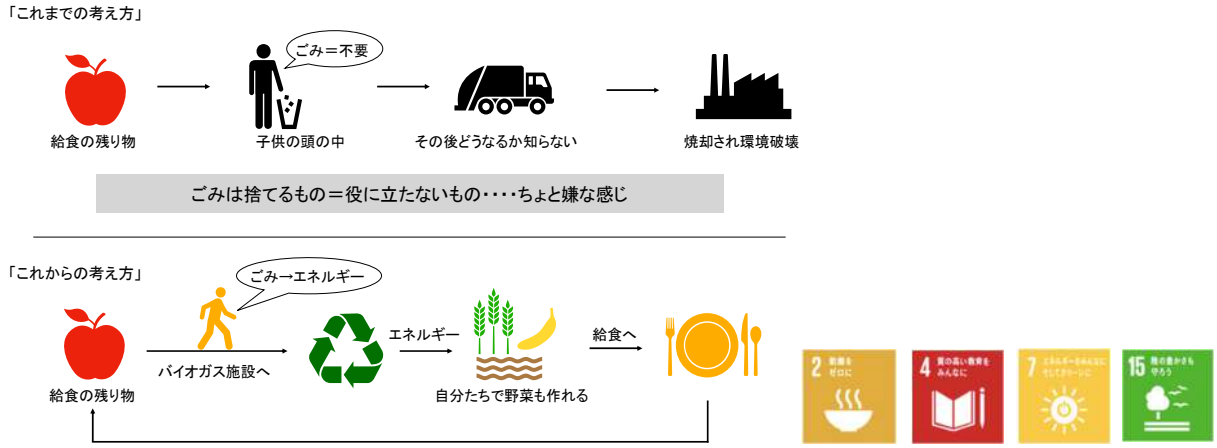


図 2-9　事業者の教育連携の事例

(4) 臭気対策

搬入車両ごと建屋内に進入し、建屋扉を閉めて作業する。

食品残渣はビニール袋にまとめて収集するが、袋から出さずに破砕機へ直接投入する。

発生する消化液は脱臭・防腐処理を行い肥料として利用する。

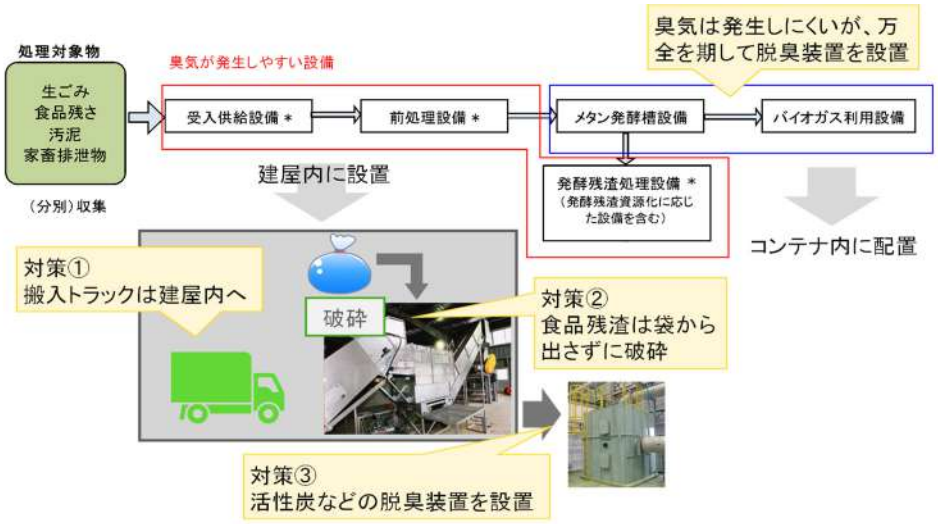


図 2-10　事業者による臭気対策検討内容

(5) 周辺環境・景観への配慮

村では「景観計画」が策定されており、荻道・大城集落は花壇なども多く配置され、美しい景観を形成している。

バイオガス発電施設は、いわゆる「工場」のイメージによる心理的な影響を避けるため、周辺景観になじむ配色などとすることを検討する。

2-4　第二段階整備

2-4-1　第二段階整備概要

体験・観光型農園、農産物直売所・農家レストラン、四季のお花畑の整備を実施する。

県営中城公園に隣接する土地で整備を実施し、農産物直売所・農家レストランへのより多くの集客を図る。

平成 31 年度（令和元年度）検討していたエリア・施設を 2-1 区とし、観光型農園の圃場を 2-2 区として加え、事業規模を拡大した検討を実施した。

図 2-11　第二段階整備区域及び実施内容イメージ

2-4-2　第二段階整備施設（案）

第二段階整備の施設、取組みの検討案について以下に示す。

表 2-3　第二段階整備（2-1 区）の主な導入施設案

主な導入施設	面積
a．農産物直売所	200 坪
b．ミニ生活店舗	40 坪
c．健康食堂	100 坪
d．トイレ	25 坪
e．バックヤード・管理事務所	90 坪
f．医食健康相談と休憩コーナー等	65 坪
g．観光農園施設（ハウス 150 坪×5 圃場）	750 坪
h．駐車場（乗用車：155 台、バス 2 台）	970 坪
全体的な敷地造成及び植栽・歩道整備、インフラ整備	2,390 坪

表 2-4　第二段階整備（2-2 区）の主な導入施設案

主な導入施設	面積
ｊ．人工光用水耕栽培ハウス（50 坪＊3 施設）	150 坪
ｋ．自然光型水耕栽培ハウス（150 坪＊2 施設）	300 坪
ｌ．施設園芸ハウス（150 坪＊4 施設）	600 坪
ｍ．生産用露地圃場	300 坪
ｎ．管理施設	80 坪
全体的な敷地造成及び植栽・歩道整備、インフラ整備	1,470 坪

図 2-12　第二段階整備配置計画図案

2-4-3　第二段階整備取組み時期（予定）

第二段階整備・事業の開始は第一段階事業実施より２年以内を目途として進める。

対象区域は現状市街化調整区域、農振農用地であるため、農業的な土地利用を図ると共に、農業生産法人での取組みを検討する。

2-5　第三段階整備

2-5-1　第三段階整備概要

医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を実施し、医療・福祉施設拠点として活用する。

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隣接した土地に整備を行う。

図 2-13　第三段階整備実施区域及び整備イメージ

2-5-2　第三段階整備検討状況

現在第三段階整備区域に仮登記している村内病院が施設老朽化を背景に建替・移転を検討している。

上記のことから村より病院へ本事業対象区域への移転、さらに事業者としての協力を打診しており、病院からは協力可能との意向を頂いている。

福祉・リハビリ農園などの展開では事業者の「地域再生推進法人」への指定を実施する方針。

2-5-3　第四段階整備との連携

第四段階整備では福祉農園の実施を検討していることから、今後第三段階整備事業者は第四段階整備事業者とも連携して取組みを行うことを検討。

図 2-14　第四段階整備実施区域及び実施内容イメージ

2-6　第四段階整備

平成 31 年度（令和元年度）検討した第四段階の整備内容を細分化し、市民農園、福祉農園、滞在型農園及び自己活用農園の整備を実施する。

医療施設の患者が滞在しながら通院・リハビリができるような整備を行う。

地元の農地所有適格法人による整備を想定する。

図 2-15　第四段階整備区域及び農園のイメージ

2-7　第五段階整備

平成 31 年度（令和元年度）検討を行った第四段階整備区域を細分化し、新たに第五段階整備区域を設ける。

グリーンツーリズム施設として、滞在型農園リゾート体験施設「グランピング（テント型キャンプ施設)」の導入を検討する。

地元の農地所有適格法人による整備を想定する。

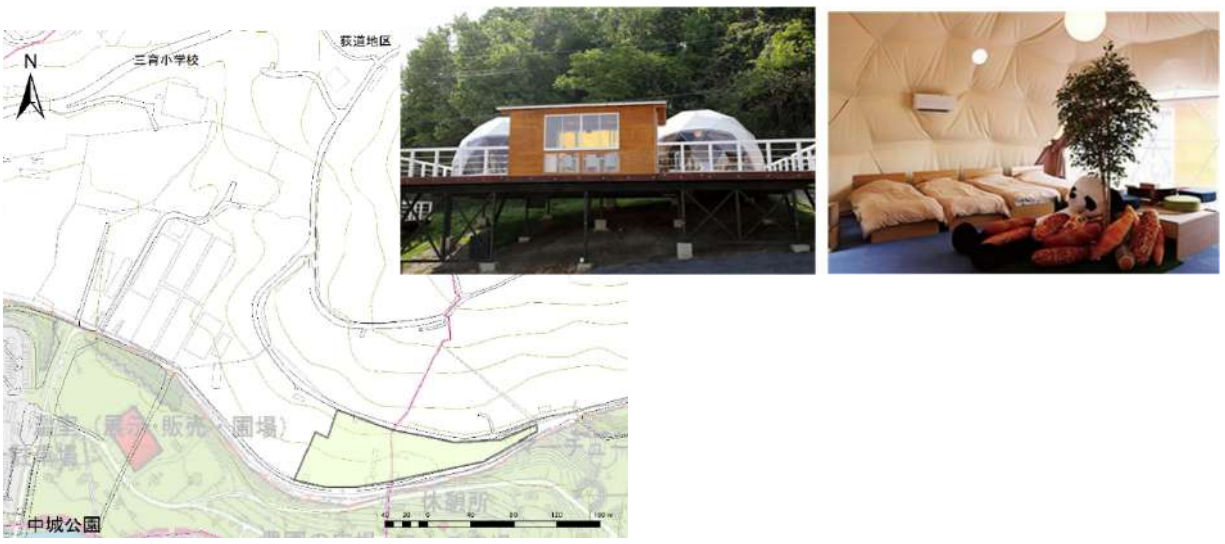


図 2-16　第五段階整備区域及びグランピングイメージ

2-8　第六段階整備

平成 31 年度（令和元年度）検討した第四段階の整備内容を細分化し、更に対象地を東端エリアと西端エリアに拡大して優良田園住宅制度を活用した戸建て住宅の建設を行う。

本事業を進める中心企業とハウスメーカー事業者との連携による取組みを検討する。

図 2-17　第六段階整備区域及び優良田園住宅のイメージ

第3章 事業予定者との事業取組みに関する調整の実施

3-1　令和３年度の実施概要

選定された事業予定候補者及び既に確定している事業者と本事業に関して計画の整合性を図るための意見交換を村担当部署とともに実施することを基本とし、コロナウイルス感染症拡大状況を踏まえ、都度実施方法を調整の上、調整を行った。

なお、第４章の地権者意向把握状況を踏まえ、第二段階整備事業者の公募時期の見直しがあったため、本項における調整は、第一段階整備事業者のみとした。

各調整の実施概要を以下に示す。

表 3-1　第一段階整備事業者との調整概要

	実施時期	調整項目
第１回	令和 3 年 7 月 30 日（金）	・現在の事業進捗状況 ・コンテナ等の搬入路
第２回	令和 3 年 10 月 14 日（木）	・地権者調整状況 ・臭気対策の検討状況
第３回	令和 3 年 12 月 17 日（金）	・施設配置（案）の検討状況 ・土地調査の予定
第４回	令和 4 年 2 月 7 日（月）	・土地調査に係る調整状況 ・造成費用算定に係る算定方法
第５回	令和 4 年 3 月 16 日（水）	・事業進捗に関する調整 ・イメージパースの作成の方向性の調整

3-2　調整結果

第一段階整備事業者との調整結果の概要を以下に示す。

＜第１回調整＞

・事業者選定後の施設配置等の検討状況について確認した。

・活用する補助メニューについて、特定推進費の活用も視野に入れた検討に着手していることを確認した。

・水耕栽培施設等について、建屋はコンテナに限らず設置可能なものとして検討していることを確認した。

・懸念点であったコンテナの搬入に係る過去検討成果及び対策について調整した。

＜第２回調整＞

・地権者の用地に関する覚書及び本事業で活用可能な補助メニューの精査の進捗状況を確認した。具体的には、検討体制として、有識者、メーカー、建設会社を交えた検討体制を構築して議論を行っている。

・災害時に使えないため、現状 100%の電力消費は困難と結論づけており、余剰電力の活用方法を検討している。災害時の利用を想定すると、30%程度の余剰確保が必要となる。
・液肥、実際破砕機から出てくるゴミに対して、バイオスティミラント施設、ゼロウェイストセンターを創ることで真のゴミゼロを実現する。
・臭気対策に関する情報共有として、11 月 9 日に三重県鳥羽の開成最新機を見学しに行く。

＜第３回調整＞
・施設配置について、造成検討を踏まえ２パターン作成し、関係者調整を実施している。地権者との調整結果、バイオガス施設の配置を見直した案で調整を進めることを確認した。
・土地調査について、調査内容及び実施にあたっての地権者調整事項を整理している。小学校が隣接する敷地であることから、騒音対策等の検討について確認した。

＜第４回調整＞
・地権者より土地調査に係る承認取得を確認した。土地調査に係る当面のスケジュールは、令和４年５月～８月（約３～４か月）とすることを確認した。
・土地調査は、測量調査（形状・地積・高低差など)、磁気探査、地盤調査（スウェーデン式サウンディング又はボーリング）を予定している。
・特定推進費等の補助メニュー活用に際して、過年度調査での造成費算定方法について確認及び調整を行った。

＜第５回調整＞
・第一段階整備の事業進捗の確認として、敷地調査に係る調整状況を把握した。
・第一段階整備に係る機能配置等の最新情報を確認し、事業全体のイメージパース作成の方向性を確認した。

第4章 地権者意向把握

4-1　調査概要

4-1-1　平成 31 年度（令和元年度）調査の概要

平成 31 年度（令和元年度）に実施した地権者意向調査結果として、候補地（荻道・大城）の地権者の今後の土地利用、事業全体への意向を把握するため意向調査を実施した。

地権者の約 7 割が売却・貸付が可能、売却・貸付先は約 6～8 割が「だれでもよい」との回答であった。なお、三育小学校所有地は法規制が厳しくなく、三育小学校様から借地のご意向を頂ければ、農振除外・農地転用手続きは不要かつ林間多目的エリアは、大規模な開発を行わないため、対象範囲を絞った調査とした。

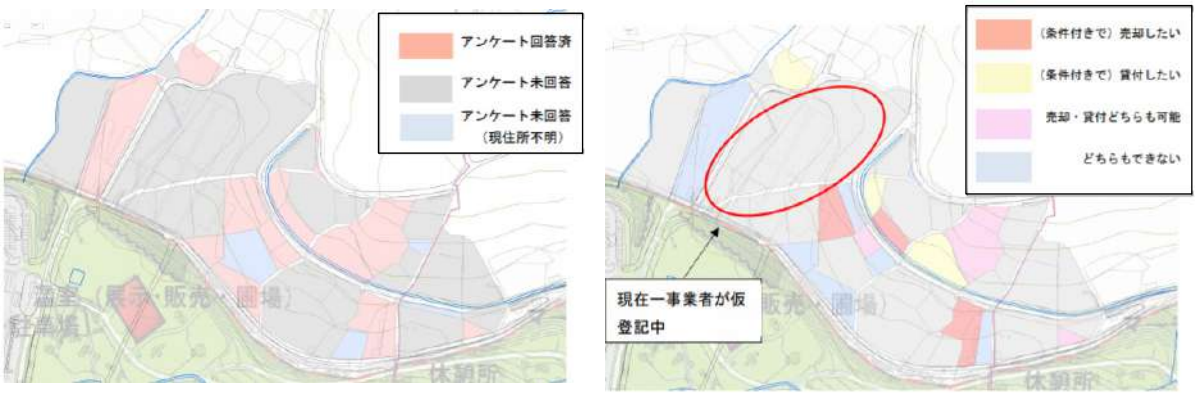


図 4-1　調査結果概要

4-1-2　令和３年度調査の概要

今年度実施した地権者意向調査の概要を以下に示す。

表 4-1　業務概要

目的	令和２年度の見直しにより事業実施想定区域が拡大されたこと、初回調査から２年が経過し地権者の土地利活用意向に変化があったかを調査するために実施。
対象	下図候補地の地権者
人数、回答数	96 名（うち、宛先不明 22 名）　※参考：平成 31 年度調査時 47 名 回答者数 26 名
期間	2021 年 11 月 1 日～16 日

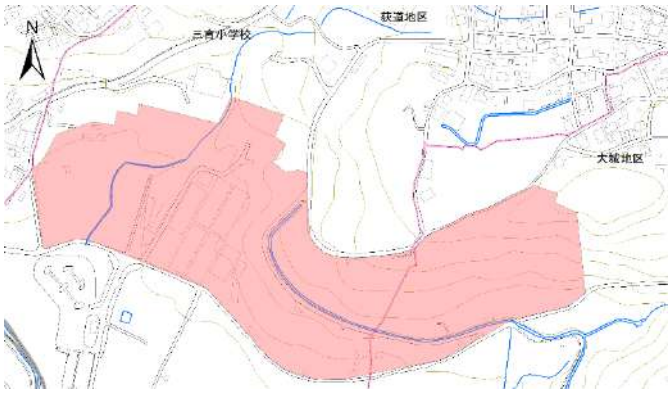


図 4-2　地権者意向調査対象区域

4-2　意向調査結果

今年度実施した意向調査の結果を以下に示す。

4-2-1　回答状況

96 名宛に送付したうち 26 名の回答が返送された（22 名宛先不明）。

今後未回答者について再調査を行う必要がある。また、第二段階地権者には優先的に調査を行う必要がある。

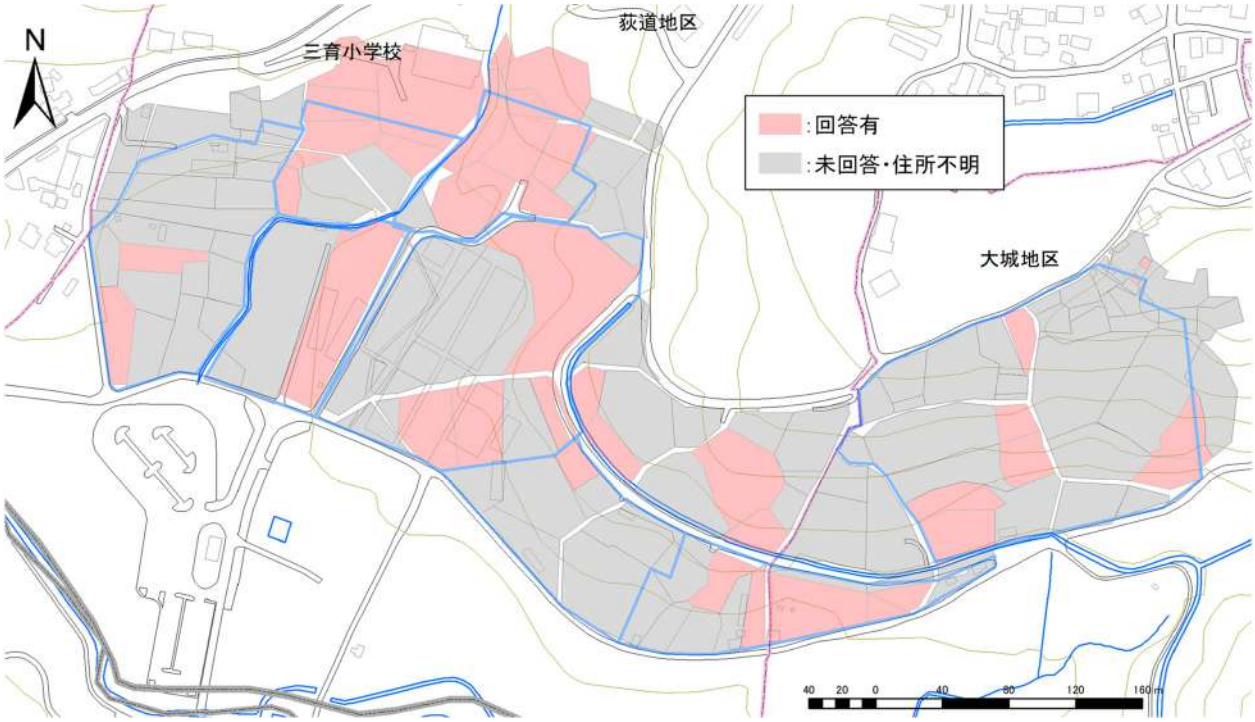


図 4-3　地権者意向調査回答状況

※以降、グレー部分は今年度未回答者、住所不明を示す。

表 4-2　段階別回答割合

整備区域（面積㎡）	回答者所有地割合
第一段階（5,797 ㎡）	約 83%（4,803 ㎡）
第二段階（13,630 ㎡）	約 46%（6,303 ㎡）
第三段階（19,275 ㎡）	約 45%（8,812 ㎡）※
第四段階（8,289 ㎡）	約 5%（494 ㎡）
第五段階（7,860 ㎡）	約 48%（3,776 ㎡）
第六段階（37,051 ㎡）	約 17%（6,460 ㎡）

※区域内地元医療法人が所有する土地は事業者ヒアリングにより意向を調査しているため回答済として扱う。

4-2-2　土地の現況

回答のあった中では、現在所有しているが利用されていない土地が多い。

一部土地は既に売却済みであり、売却先は地元医療法人である。

複数の土地を所有している地権者は、この項目に対し複数回答を行っており、土地ごとの利用状況が不明である。今後追加調査する際は、土地ごとの状況を明確にする必要がある。

有効回答数が少数であったため、今後引き続き調査をする必要がある。

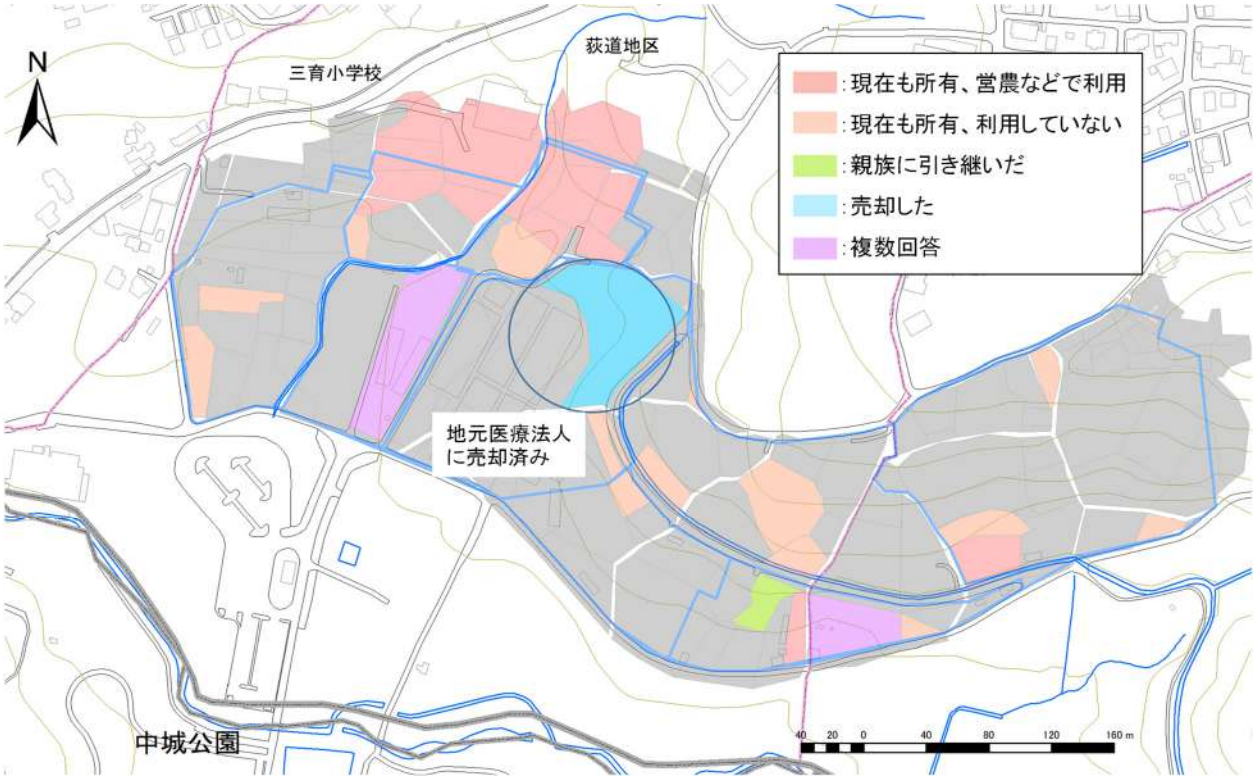


図 4-4　土地活用の状況

4-2-3　売却・貸し付け意向

回答者の中では売却、貸付が可能との回答が多く、今後の調整によって土地の確保が見込まれる。

令和元年度の調査結果と比較すると、第二段階 2-1 区では令和元年度時点で売却・貸付不可であった意向が今年度は「どちらでもよい」となっていることなど、一部で意向の変化がある。

未回答者については特に第二段階整備区域を中心に今後引き続き調査を実施する必要がある。

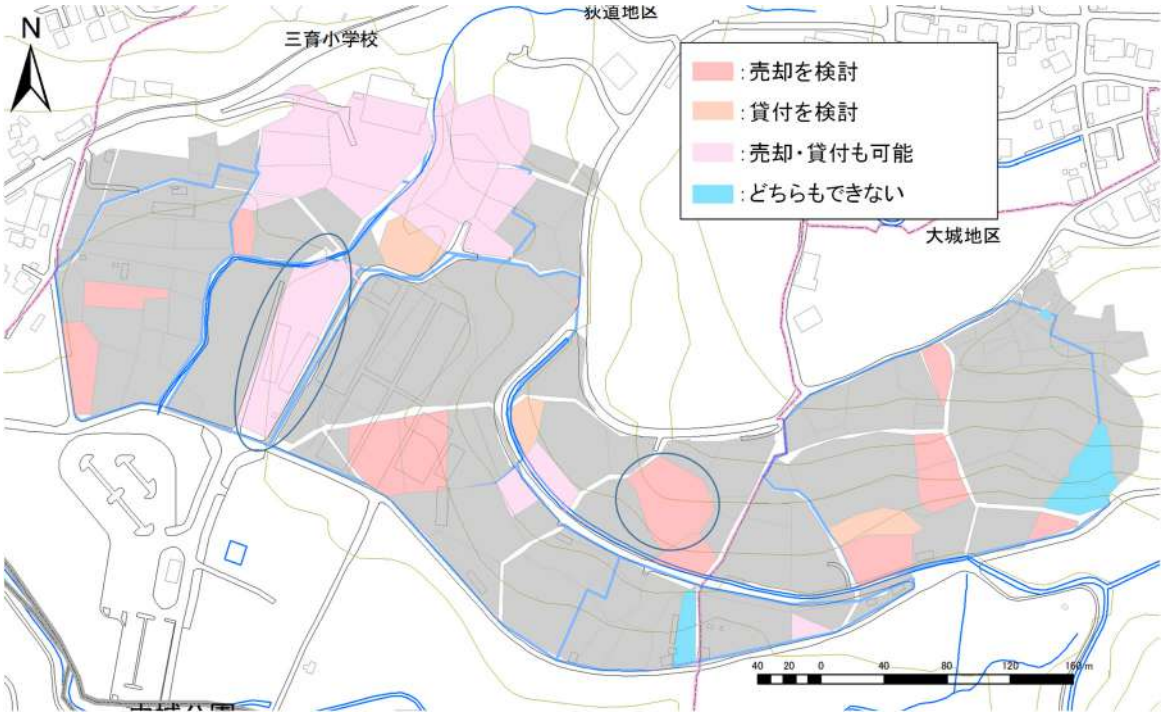


図 4-5　売却・貸付意向の状況

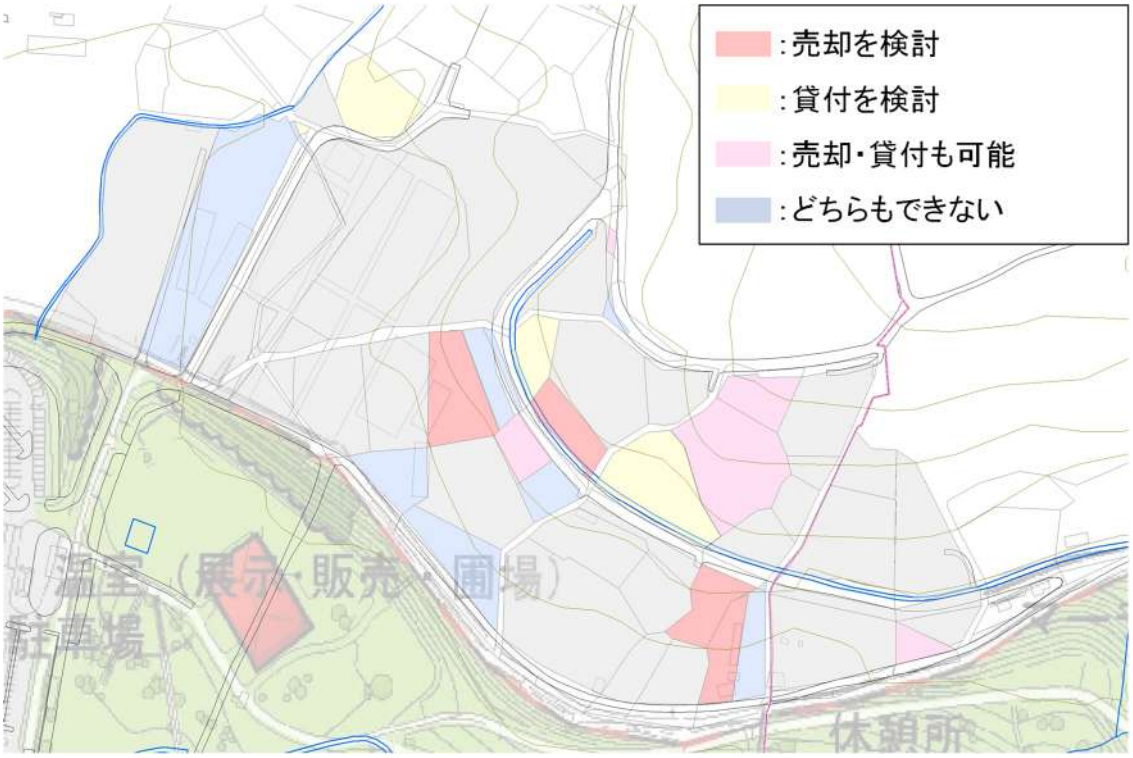


図 4-6　（参考）令和元年度（平成 31 年度）調査結果

4-2-4　売却・貸付先についての考え

既に売却済みの回答者以外、概ね売却・貸付先ともに誰でもよいという回答が多くあった。今後の調整によって土地の確保が見込まれる。

沖縄三育小学校は第一段階整備事業者 EM 研究機構に所有地を売却、もしくは貸付を行う予定である。

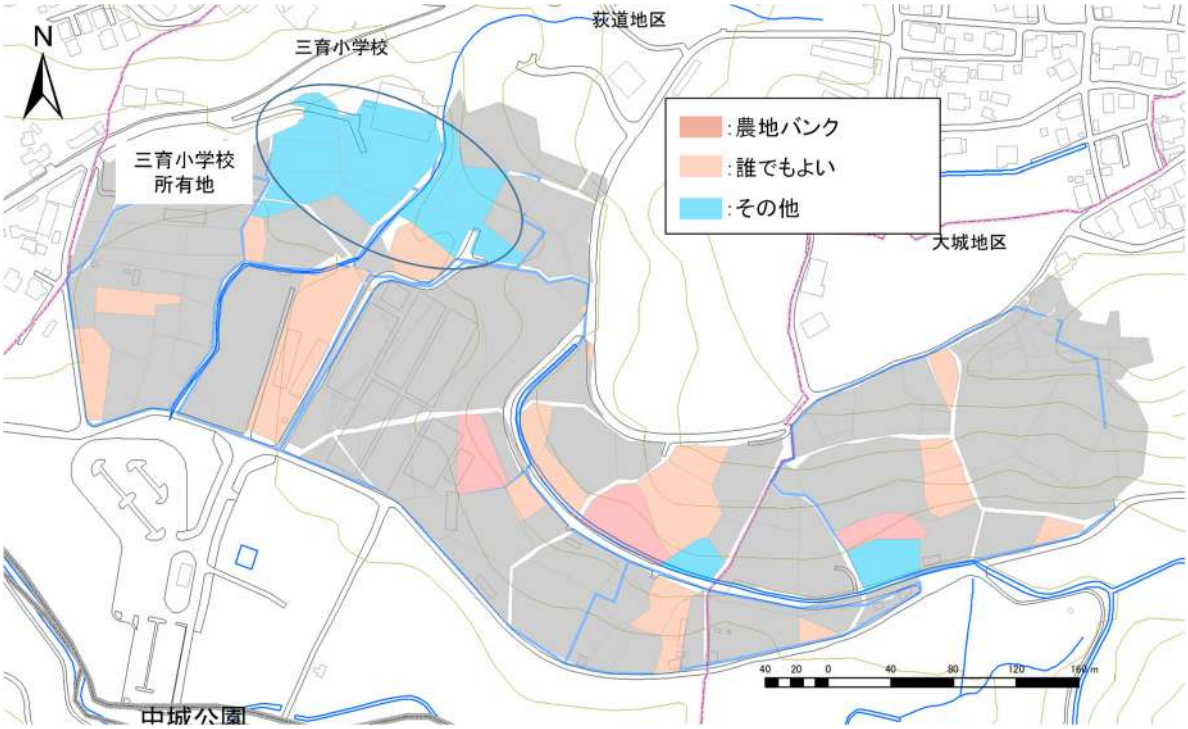


図 4-7　売却・貸付の相手の考え方

4-2-5　本事業に希望する取組み

本事業に期待する取組みとして最も多く挙がったのは農産物直売所、次いで住宅（優良田園住宅を活用して）、病院・健康増進施設、高齢者が集まれる場であった。

その他として挙がった意見には学校教育活動に有益な施設、スポーツジム等があった。

今後、いただいたご意見を参考に事業を進捗していく。

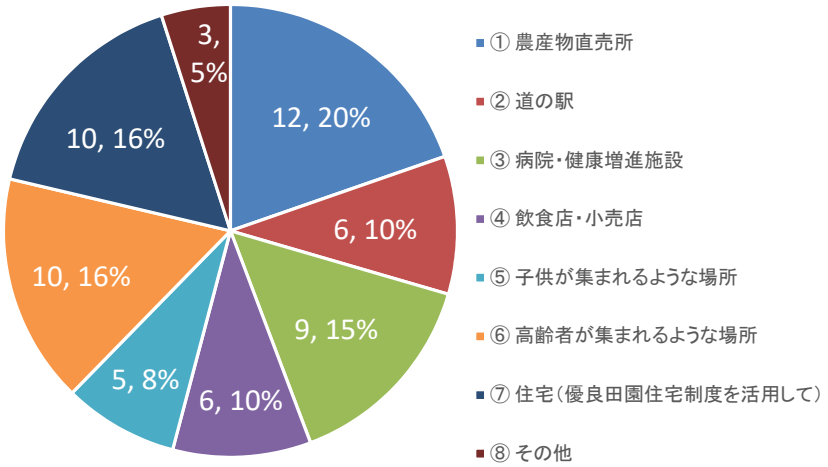


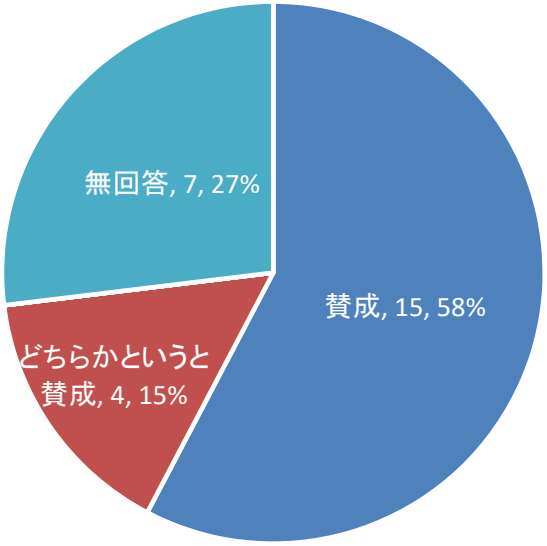
図 4-8　本事業に期待する取組み

4-2-6　事業内容に関する意見

アンケートに事業内容を記載したリーフレットを同封し、ご意見を伺う設問とした。

事業内容に関しては、回答者全員が賛成、どちらかというと賛成の意見であった。このことより、地権者の理解は概ね得られていると考えられる。

今後も引き続き意向調査を実施し、地域の理解が得られているか確認を取りながら事業を進める。



意見の理由	回答数
観光客の増加によって観光振興につなが	8
農産物直売所・レストランを利用したい	7
畑付き優良田園住宅に住みたい	7
子どもの教育に利用したい	3
リハビリ農園や生きがい農園を利用した	5
村の産業の活性化に役立つ	15
自然が破壊されてしまう	1
投資に見合った整備効果が望めない	0
計画が長期的過ぎて、完成が見えない	1
エネルギーの地産地消がどういう取組か	1
他に適した土地がある	0
その他	0
無回答	6

図 4-9　事業内容に関する意見

表 4-3　その他自由意見

自由意見内容
私の所有地は傾斜地なので桜を植えて、下の公園からながめられるような計画でもあれば、寄贈してもよいと思っています。農地には不向きな場所なので
賛成　スピード化求ム。
この50年原野化している該当地一帯は今こそ行政の力で土地活用を進めなければならない時期に来ている。本事業を進めることで地域の活性化につなげて欲しい。
ぜひ、遊休地をいかし道の駅などを作ってほしいです。
北中城村の発展に向けた第一歩になることは間違いないと思います。早めの施設整備を願います！
大城地域からの導線として道路の整備をしえほしい。プラス防災拠点としての整備を望む。
環境保全と農産業を融合させた施設を作ってください
県の中城公園を相入れ、人が集まる地域環境づくりに結び付ける。（健康づくり、観光、長寿日本一）
地域発展するなら協力はしたいが、現在チリ、ゴミなどの不法投棄があり整備してもらいたい‼

4-3　追加意向調査

4-3-1　追加意向調査の実施概要

本事業に係る地権者意向把握は、平成 31 年に実施している。第一段階整備事業者選定や各段階整備内容の具体化が進んだ今年度において、改めて地権者へ意向把握を行った。

第 1 回委員会結果を踏まえ、先行的に意向把握を進めるべき地区（第一段階整備、第二段階整備、第三段階整備、第六段階整備）について、追加調査を実施し、意向把握を行った。

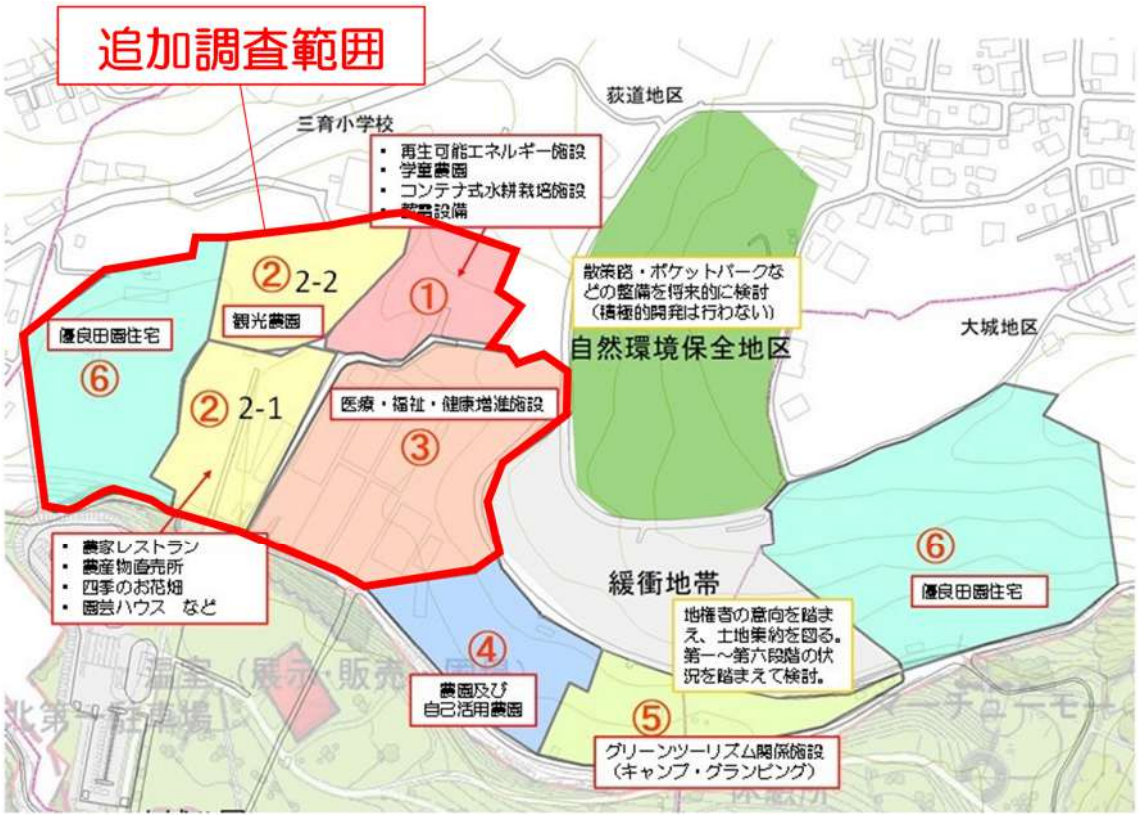


図 4-10　追加調査の実施範囲

4-3-2　追加意向調査の回答状況

追加意向調査の回答状況を以下に示す。

表 4-4　追加意向調査の回答状況

整備区域	回答状況
第一段階整備	事業者と地権者にて協議中（敷地調査の実施について年末に合意）
第二段階整備	
2-1 区	2 人/2 人回答
2-2 区	7 人/7 人回答
第三段階整備	地権者（D 社）が仮登記中（本事業に賛意を示している）
第六段階整備	継続調査中（5 人/14 人）

第5章 第二段階整備及び第三段階整備の実現に向けた条件整理

5-1　第二、第三段階整備に関する法規制等の整理

5-1-1　土地利用に関する法規制等の整理

（1）第二段階整備に関する土地利用の法的制約

第二段階整備区域への導入機能・施設等の内容を踏まえ、第二段階整備を実施する際に検討及び対応すべき法的制約を以下に示す。

表 5-1　第二段階整備区域における土地利用の法規制に対する対応

導入機能・施設	農地転用／開発許可	法的制約への対応	備考
農産物直売所・農家レストラン（食堂）	農振除外	不要(法改正で農家レストランは農振除外不要となるが、農業用施設用地に用途変更が必要)	・令和 2 年 3 月に法改正実施
	農地転用	200 ㎡を超えるため、農地転用許可が必要。	200 ㎡未満は届出のみ
	開発許可	必要	・都計法第 34 条 1 号などに該当するか確認し、いずれにも該当しない場合は 14 号として開発審査会の付議を得る(14 号は藤沢市の農家レストランで事例有り)【県建築指導課からの回答】
駐車場・休憩所	農地転用	農産物直売所・農家レストラン（食堂）に付帯する施設として、上記と同様	
	開発許可		
水耕栽培施設・ハウス施設等	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(都市計画法第 29 条施行令 20 条:農産物の生産・出荷など)【県建築指導課からの回答】
生産用露地圃場	農地転用	不要	
	開発許可	不要	
作業管理ハウス(冷蔵庫・育苗用保冷室など)	農地転用	不要(農業経営上必要な施設で、転用面積が 200 ㎡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 ㎡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 条施行令 20 条生産・出荷・貯蔵・保管の用に供する建築物)【県建築指導課からの回答】

【農業用施設への転用に係る地主の承諾】

- 土地の借主が、農地に施設を設置する場合など、その土地を定められた用法に従わず使用する場合には、農地転用許可の要否にかかわらず、民法上、地主の承諾が必要となる。
- 仮に、転用許可を不要としても、地主の承諾は必要であり、また、施設の設置に伴い税負担が増加することに変わりはなく、必ずしも地主の承諾が得られることにはならない。

(2) 都市計画上の形態規制

市街化調整区域における形態規制の内容は、以下の形態とすることで、今後、県との調整を図る必要がある。

・容積率　　：200%
・建ぺい率　　：60%
・高さ制限　　：10m
・敷地内緑地率：20%（工業立地法に関しての例）

表 5-2　（参考）沖縄県における市街化調整区域における容積率・建ぺい率の設定

	容積率	建ぺい率
沖縄県における 敷地の制限	200%	60% ※旧玉城村･知念村 にあっては 70%

(3) 第三段階整備に関する土地利用の法的制約

第三段階整備区域の医療・福祉施設については、村内の医療機関である D 社が事業への協力意向を示している。第三段階整備区域は、農振農用地であるため、農振除外などの対応を図る必要がある。

① 農振除外など

農業振興地域の農用地区域の転用は、厳しく規制されている。そのため、農地転用を行う場合は、事前に農用地区域から除外する必要がある。

農振農用地を除外する際に求められる 5 要件を以下に示す。

基本的には、他に代替する土地がないことや効率的な農業生産に影響を及ぼさないこと等が要件となる。

表 5-3　農振農用地除外に関する５要件（農振法第 13 条第２項）

	要件	要件の詳細事項
1	除外に係る土地を農用地等以外の用途に利用することが必要かつ適当であって、農用地区域以外に代替する土地がないこと	・必要最小限の面積であるか。 ・除外後直ちに農用地以外等に利用する緊急性があるか。 ・農用地区域外の土地について選定検討したが、選定できない明確な理由があるか。 ・新たな土地取得は不可能か。 ・農地転用や開発許可等他法令に係る許可見込みがあるか。
2	農用地の集団化、農作業の効率化その他農業上の効率的・総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。	・農用地区域の周辺部または集落介在か。 ・効率的な農作業を行うための連担性に影響はないか。 ・土地利用のスプロール化、混在化を招くことがないか。 ・日照、通風及び雨水、汚水等の放流により農業への影響が生じないか。
3	効率的・安定的な農業経営を営む担い手に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないこと。	・農地を借りている方が、認定農業者等の担い手に該当しないか。 ・農地を借りている方が、現在認定農業者でなくとも、将来確実に認定農業者に認められることがないか。 ・経営規模の縮小で効率的、安定的な農業経営に支障を及ぼさないか。
4	農用地等の保全又は利用上必要な施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと。	・農道、用水路、排水路、ため池等の機能に支障が生じないか。
5	土地改良事業等の工事が完了した年度の翌年度から８年が経過していること。	

農振除外５要件チェックリスト

１　変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外に代替する土地がないと認められること

- □　除外する面積は、事業の目的からみて必要最小限の面積であるか。
- □　直ちに農用地以外等に利用する緊急性があるか。
- □　農用地区域外の土地を含む他の土地で替えることができないと判断できるか。
- □　自己所有地の全てについて検討したか。また、新たな土地取得は不可能か。
  ※事業計画者と土地所有者が異なる場合は、その関係及び事情等に留意
- □　農業振興地域整備計画の達成に支障はないか。

２　農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと

- □　農用地区域を細断することのない農用地区域の縁辺部の土地または農用地区域の中に存在する非農地の縁辺部の土地であるか。
- □　効率的な農作業を行うために必要な農地の連担性に影響はないか。
- □　除外が土地利用のスプロール化（虫食い状態）、混在化を招くことがないか。
- □　農業用水路が改廃されたりしないか。
- □　大型農業機械や病害虫防除作業の支障にならないか。
- □　日照、通風、雨水・汚水等の放流により農業への影響が生じないか。
  ※適切な対策が講じられているか

３　効率的かつ安定的な農業経営を営む者の農用地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと

- □　農地を借りているものが、認定農業者、特定農業法人などの担い手に該当しないか。
- □　事業が、効率的・安定的な農業経営に支障を及ぼさないか。

４　用排水路・農道等の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと

- □　ため池、防風林、かんがい排水施設、農道等の有する機能に支障が生じないか。
- □　用排水の停滞、汚濁水の流入、施設の有する機能に支障が無いか。

５　土地改良事業完了公告における工事完了の属する年度の翌年度から起算して8年を経過した農地であること

- □　土地改良事業完了後８年以上経過しているか
  ※事業完了とは、工事完了の公告のあった日として取り扱います。
  その公告に工事完了の日が示されているときは、その示された日

また、「農業振興地域整備計画変更処理要領」（沖縄県農政経済課）によれば、一般的に次のような農用地区域の除外は避けるべきとされている。

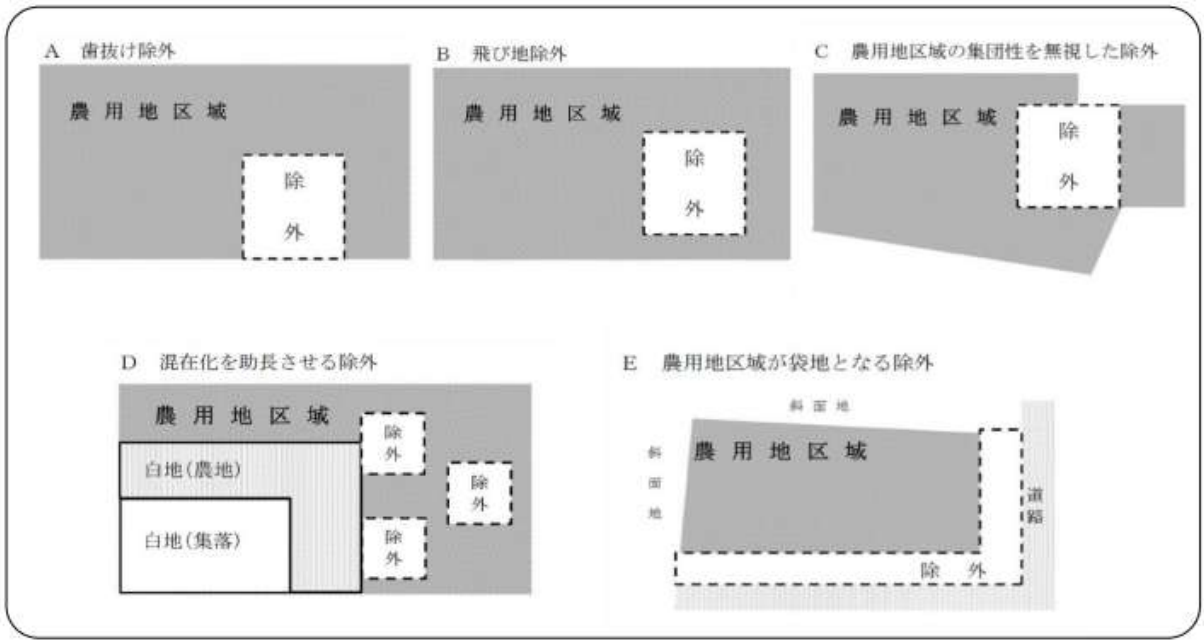


図 5-1　農用地区域の除外を避けるべき地区

出典：恩納農業振興地域整備計画総合見直しについて

第一段階整備区域、第二段階整備区域の農的な活用面での取組みを踏まえ、第三整備事業区域については、地形状の特性から対象敷地と隣地とは、崖・急斜面で区切られているため、農地の連続性は無く、良好な農地を分断する要因とはなり得えないと考えられる。

② 開発許可

法第 34 条第 1 号では、公共公益施設として社会福祉施設、医療施設などが位置付けられている。また、都市計画法施行令第 21 条第 26 号ハにより、医療法第１条の５第１項の病院、同条第２項の診療所、同法第２条第１項に規定する助産所も本号の公共公益施設とすることができる。

【公共公益施設（都市計画法施行令 第 21 条第 26 号)】

ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

【医療施設の定義（医療法第１条５)】

第一条の五 この法律において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。病院は、傷病者が、科学的でかつ適正な診療を受けることができる便宜を与えることを主たる目的として組織され、かつ、運営されるものでなければならない。

③ 都市計画上の形態規制

市街化調整区域における形態規制の内容は、以下の形態とすることで、今後、県との調整を図ることが必要である。

・容積率　　：200%
・建ぺい率　　：60%
・高さ制限　　：10m
・敷地内緑地率：20%（工業立地法に関しての例）

表 5-4　（参考）沖縄県における市街化調整区域における容積率・建ぺい率の設定

	容積率	建ぺい率
沖縄県における 敷地の制限	200%	60% ※旧玉城村・知念村 にあっては 70%

(4) 本村における農業振興地域整備計画の見直し

本村の農振除外手続きは、基本的に 5 年に 1 回の農業振興地域整備計画の策定（総合見直し）時のみ実施しており、以下に示すとおり、次回見直し時は令和５年度下期頃となる。この見直しスケジュールのとおりに農振除外を進めた場合、第三段階の整備着手は早くとも令和６年度後半になると想定される。

なお、他都市では、随時、農振除外の受付を行っている例（随時見直し）もあり、村においても対応方法を検討する必要があると考えられる。

【想定されるスケジュール見込み】
令和３年度：基礎調査（意向把握・申出の収集など含む)、素案の作成
令和４年度：振興地域整備計画案の作成、県との調整・協議
令和５年度：計画案閲覧・意見収集、県との協議、計画の施行

さらに、本事業は多種多様な取組みが農を活かした栽培・自然環境、医療福祉、健康づくりに資する計画として機能を連動させた一体的な事業と捉え、その整備進捗と役割分担を考えるならば、第一段階整備地区～第六段階整備地区に関しては農振の除外エリアとして対応を図って行く事が必要であると思われる。

しかしながら、事業実施エリア全体の約 10ha 規模を一度に除外していくことは、事業の進捗状況及び今後の社会状況・ニーズなどを鑑みた場合、事業の効率性、住民意識と地域自治のあり方（新旧住民の発生と地域活動への一体感のあり方、地域の安全・安心、環境保全への危惧など)、土地活用への地権者意識（自己活用、借地、売却、集団的土地利用の考え方、相続問題など)、等々を踏まえた課題検討の余地が少なからずあるといえる。

以上を踏まえ、現状ですでに民間活力を取り入れた対応が進んでいる・進む第一段階・第二段階・第三段階については事業者・村・地区による環境協定（仮称）締結及び安全安心・環境・景観

による地域づくり条例（仮称）などと、エリアマネジメント活動に関して明確にし、事業達成のための早急な除外対象に指定することが考えられる。

その上で、第五段階、第六段階及び周辺の農用地で崖、急傾斜地、雑木林となっている営農地として著しく活用が困難な農地に関しては、今後の社会状況・ニーズなど 10 年先を見据えるとともに、住民・地権者と村が密に意見交換・協議を実施し除外の手続きを進めていくものとし、今回見直しが進められている農業振興地域整備計画が施行された後の５年後を見据え、除外への対応・手続きを進めるとともに、前記の環境協定や条例、エリアマネジメント活動をエリア拡大して導入を図っていくことが想定される。

また、第六段階（優良田園住宅）については、「北中城村　優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定し、それに基づいて対応を図っていくものとし、併せて安全安心・環境・景観による地域づくり条例（仮称）などと、エリアマネジメント活動の対象地域として検討を図り、対応を前記と併せて進めていくことが想定される。

【参考：条例による土地利用の規制】

地方公共団体は、条例により土地利用や建築物について独自の規制を設けることができる。このうち前述の特別用途地区や地区整備計画区域における建築物の制限等に関する条例は、都市計画法等の個別法に根拠規定があり、委任条例と呼ばれる。

一方、個別法ではなく地方自治法 14 条を根拠としていわゆる自主条例によるまちづくり条例等も制定されている。例えば、「福島県商業まちづくりの推進に関する条例」平成 18 年 10 月施行では、店舗面積 6,000 ㎡以上の小売商業施設の新設について、立地市町村のみならず隣接あるいは周辺市町村の土地利用に関係する計画との適合性や計画の実現に与える影響の観点から、県は意見を述べ、必要な措置を勧告できる。

条例については、法令が定める以上の厳しい規制基準を定めること（上乗せ）、法令で定める以外のものを規制の対象とすること（横出し）あるいは規制の実効性確保のため罰則を定めることについての議論がある。いずれも判例上も認められているが、まちづくり条例等における大幅な上乗せ、横出しや罰則については事業者等の合意が得られにくいこともあり、規制ではなく誘導的措置とし、実効性確保の手段も勧告や公表にとどめるものが多い。その意味で自主条例の実効性には限界があるといえる。

なお、本事業において「意見を述べ、必要な措置を勧告できる」との誘導的措置よりも強固な規制措置で対応すべき場合には、国・県の助言を得るとともに有識者（大学教授や司法関係の専門家も含め）及び関係機関（県及び庁内関係部署や開発関係の企業なども含め）、地域代表者などによる検討会の設置により協議を進め、地域住民や地元企業・法人・事業者などの意見をも踏まえた検討を図り、議会の審議をへて、規制の実効性確保のため罰則などを定め、取り組んでいく必要があると考えられる。

5-1-2　上水道の整備にあたっての考え方

（1）給水区域

北中城村の水道ビジョンに位置付けられる給水区域を右図に示す。

本村の給水区域は、村全域とされており、本事業の拠点も給水区域に位置付けられている。

給水区域は、事業計画に位置付けられるものであり、水道事業者は「水道法第 15 条」の給水義務により給水の要望があった場合は、配水管を整備する必要がある。

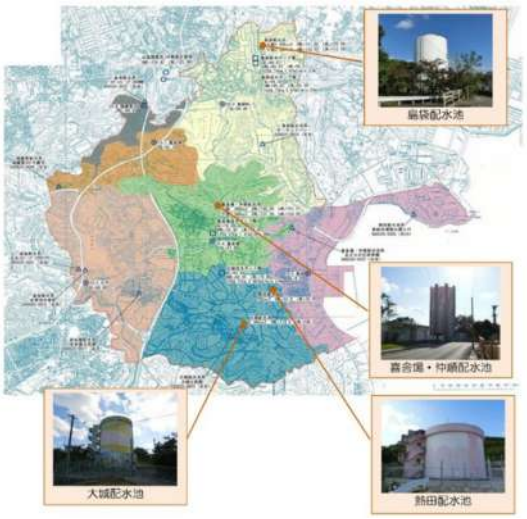


図 5-2　北中城村の給水区域

（2）上水道整備の考え方

北中城村においては、開発許可を要する場合、基本的には事業者の負担により配水管を整備し、村へ譲渡の上、管理は村が行う方式となっている。

第二段階 2-1 区、第三段階整備では、近くまで敷設されている既存配水管からの延長を開発事業者負担で行い、対応を図る計画とする。

ただし、上水に関しては、施設訪問者の利用水量や施設での事業においての利用水量を踏まえ、上水サイドでの計画水量との調整･協議を図り、水量の確保に向けた取組みを行う必要がある。

なお、第二整備段階 2-2 区については、導入機能が主に農園施設となり、農業利用が中心となるため、水脈深度・水量などの状況によっては井戸による上水道の確保も視野に入れて検討していく必要がある。

以下に、新規配水管の整備費用と井戸の整備費用の目安を示す。

表 5-5　新規配水管と井戸の整備費用の目安

区　　分	単価の目安
新規配水管の整備	配水管単価　5 万円/m（一般的な水道管の布設単価）
井戸の整備	井戸掘削深　約 40m（一般的な深井戸） 井戸掘削費用　6 万円/m（他都市実績） 概算事業費　約 240 万円

表 5-6　D 社・介護老人施設の使用水実績

	H30	R1	R2	過去３年平均
年間使用水量（㎥）	26,524	28,810	25,796	27,043
備　　考			コロナ過影響有	

資料：D 社

5-1-3　下水道の整備にあたっての考え方

（1）想定する整備手法

第二段階整備区域は、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。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、浄化槽が対象であり、第二段階整備区域における下水整備は浄化槽事業とする。

第三段階整備区域も第二段階整備と同様に、浄化槽事業での対応とする。

表 5-7　浄化槽の概算事業費

■第2段階

区分	日最大汚水量 (m3/日)	汚水量原単位 (m3/人・日)	浄化槽人槽 (人)	浄化槽事業費 (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 (m3/日)	汚水量原単位 (m3/人・日)	浄化槽人槽 (人)	浄化槽事業費 (千円)
医療・福祉施設	220	0.2	1100	131,030

出典：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業務報告書

（2）処理水の放流

浄化槽の構造基準に適合した浄化槽を設置し、適切な維持管理を行えば、放流水質基準（BOD：20mg/L 以下等）は問題なく満たすことが可能となる。

なお、浄化槽の設置に際しては、北中城村に対し、浄化槽の設置届を提出する必要がある。

（3）雨水排水

第二段階整備、第三段階整備により増加した表面雨水については、現況側溝及び流下先河川等で対応可能か検討を行い、難しい場合は調整機能を設けて対応を図る計画とする。

5-1-4　接道する村道及び施設（農村の駅、病院・老健、他）の整備にあたっての考え方

（1）道路整備計画の状況

現在の道路整備計画では、村道登又線（中古自動車施設付近）から中城公園メイン入口付近までの整備が幅員９ｍで、令和６年度末での完了が予定されている。その先については、整備時期は未定となっている。

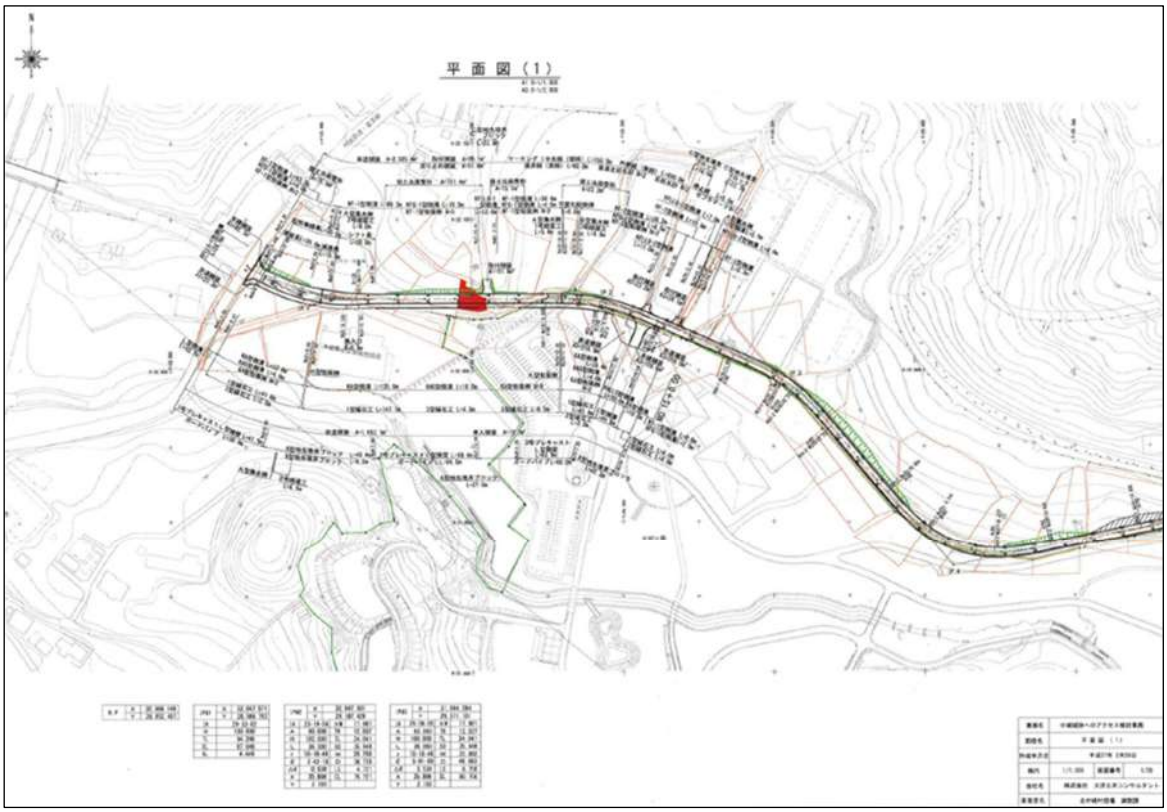


図 5-3　村道改修計画平面図

（2）道路整備についての基本的な考え方

地区の状況、整備後の地区環境を踏まえると、道路の整備に関しては通過交通の発生を防ぎ、かつ、観光にも資する道路づくりとしていく必要があり、速度の規制やコミュニティ道路的な作り方なども検討していく必要がある。

農業関連施設として整備を図る第二段階整備では、農村の駅（農産物等直売所･医食同源の健康農家食堂、加工施設）及び農園をメインとした取組みを考えており、開発関係･施設建設などでの調整･協議を行っていく必要がある。

なお、隣接する第三段階整備についても同様であり、建設基本計画（想定される敷地規模、容積率･建蔽率･高さ制限を把握、必要な病床（ベッド）数、最低限必要となる施設（老健施設等も併設か）、従業者（医師や看護士・介護士・事務など）、来訪者、駐車場など含め）を事業者が作成の上、開発・整備に向けての調整･協議を行っていく必要がある。

5-1-5　敷地・地形・地盤の状況把握にあたっての考え方

（1）現況調査の方法

本事業の実施に向けて詳細な配置計画を検討するために、第二、第三段階整備区域の地形調査および植生調査を実施し、土地の現況を把握する必要がある。

（2）地形調査の方法

地形調査の方法を以下に示す。

①県より受領した対象地の地形図をもとに現地にて法面・崖面の状況を目視で確認する。
②図面に法肩・法尻（がけ面の上下端位置）等を記載するとともに、概略寸法をメジャーなどで補足測定を行う。
③法面・崖面の高低差をスタッフやポール等で測定する。
④水平器などで法面・崖面の角度を概略測定する。
⑤上記の作業結果を踏まえて概略現況図を作成する。

（3）植生調査の方法

植生調査の方法を以下に示す。

①既往の植生調査、および地形図をもとに現地にて植生・景観の状況を目視で確認する。必要に応じて現地の植生を刈り取る。
②必要に応じて植生・景観を写真撮影する。
③上記の調査結果を踏まえて土地の植生・景観的特性の把握、植生除去計画検討を実施する。

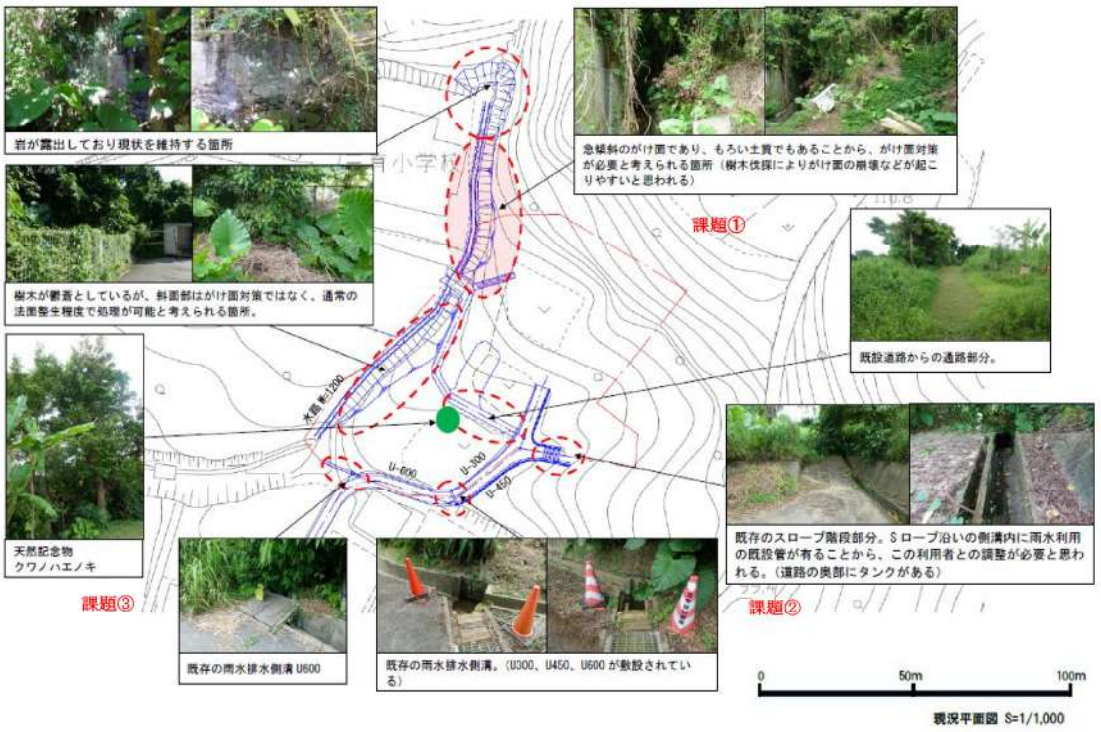


図 5-4　調査結果イメージ（第一段階整備区域の例）

5-1-6　環境（貴重種動植物）にあたっての考え方

過年度の環境調査では、第一段階整備区域を含む区域において 53 科 92 属 106 種の維管束植物が確認された。主に沖縄島中南部の石灰岩地の低地林と草地環境に生息する種である。

106 種中、絶滅危惧Ⅱ類種であるヤエヤマネコノチチ、準絶滅危惧種であるリュウキュウコクタン、また、外来種であるツルヒヨドリが確認された。

第二、第三段階整備区域も農地規模などによる違いはあるが、同様の傾向があることと想定される。

また、動物種については、草地性、森林性の陸生貝類、両生類のシリケンイモリ（準絶滅危惧種）、爬虫類のクロイワトカゲモドキ（天然記念物）などが生息している可能性があるとされており、動物調査を実施し、現状を把握する必要がある。

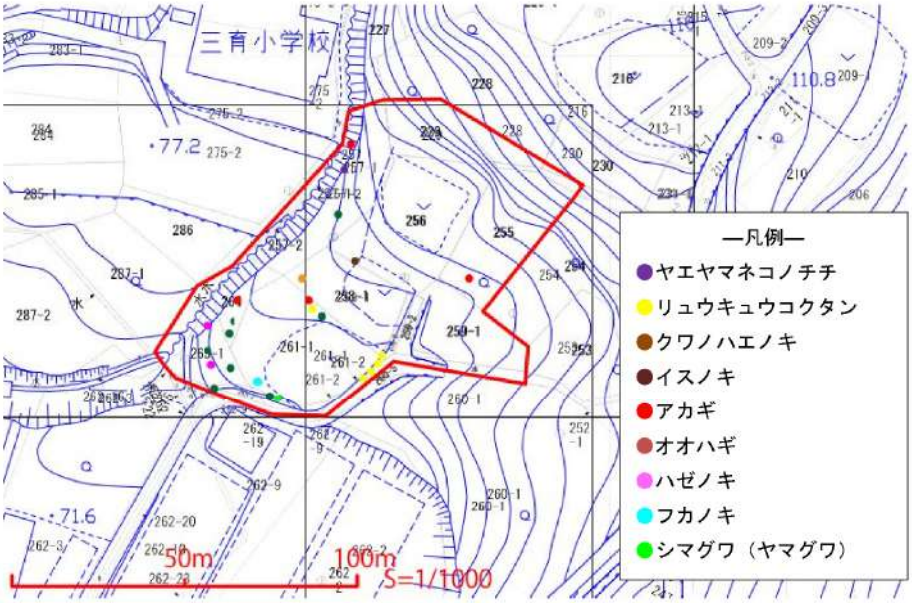


図 5-5　調査結果イメージ（第一段階整備区域の例）

図 5-6　貴重動植物の例（第一段階整備区域の例）

5-1-7　埋蔵文化財等にあたっての考え方

全体事業区域における文化財、および埋蔵文化財の分布可能性について、北中城村教育委員会生涯学習課文化振興係に問い合わせを行い、回答を得た。

なお文化財の照会は、建築確認の際に正式な申請を経て行われるため、今回の回答はあくまでも仮の回答である。

＜教育委員会回答内容＞

①石畳道について

・以前お話した、古い石畳道については、ギリギリ外れていると思われます。

②埋蔵文化財について

・周知の文化財（埋蔵文化財）については、所在しておりません。ただし、本格的な文化財調査が実施されていないため未発見の文化財が残されている可能性はあります。

③文化財調査について

・開発前に文化財所在の有無を確認するための試掘調査を実施する必要があるかもしれません。

・調査の必要性や時期については、沖縄県の文化財課や当村の農林水産課と今後、調整を進めていきます。

5-1-8　電力施設検討にあたっての考え方

本事業において、電力に関する検討を進めるにあたっては、以下のような情報の収集、概要検討が必要である。

・事業をとりまく環境：事業区域周辺の電力網、電力会社の電力供給にあたってのルール、事業区域周辺における電力関連の課題の有無など。特に事業区域周辺には電柱網がないことから、電柱整備における費用負担について沖縄電力との協議が必要。
・全体区域：事業全体としての電力需要の想定、整備スケジュールに基づく需要変動の想定、電力供給方法へのスタンス（新電力の利用、再生可能エネルギーの導入方針等）など。
・第二、第三段階整備区域：各整備区域の引き込み箇所、電力需要の想定、特に第三段階整備区域に整備する病院施設については停電時の自家発電設備の必要性について条件整理が必要。

5-1-9　ガス設備検討にあたっての考え方

（1）現況

本地区は、都市ガス網がないことから、ガス供給にあたってはプロパンガスによるのが前提である。

（2）整備の考え方

プロパンガス設備の設置にあたっては、需要施設毎に、直近の風通しのよい屋外に設置するのが基本となる。また設置基準については消防法に規定があるため、それを順守する。

プロパンガスの使用料金は販売会社によって異なるが、一般的に都市ガスに比べて割高（約 1.8 倍ほど）と言われる。ガス設備を一部、または全体を電化に置き換える可能性について、検討が必要である。

図 5-7　沖縄ガスの供給エリア

5-1-10　不発弾処理についての考え方

沖縄県では、民間事業者を対象に、住宅等の建設時または農業等の土地活用の際に土地の不発弾探査を推進しており、探査費用は原則 100%補助となる。

（1）広域探査発掘加速化事業

本事業は、畑等、主に工事を行わない土地に対して不発弾処理を行うものである。

①土地の用途：畑などになっている土地などが対象

②土地の面積：100 ㎡を超える土地が対象

③申込み方法：申請する土地の市町村窓口で申請書と同意書を提出

④申込みから不発弾探査終了までの流れ

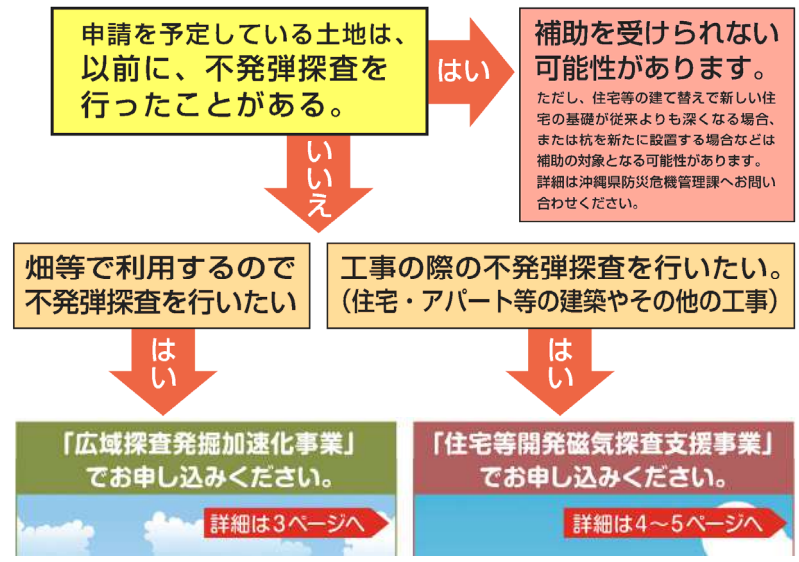
・担当者から連絡　⇒土地調査　⇒不発弾探査

※調査～探査完了までは、原則土地利用はできない

⑤不発弾探査に係る費用：原則、申請者の負担なし

⑥不発弾探査を行う業者の選定及び契約

・沖縄県が調査を行う業者及び不発弾探査を行う業者と直接契約する



※予算の範囲内での補助となります。
※手続きには期間を要しますのでお早めにお申し込みください。
※土地の利用目的によって適した事業が異なりますので、お申し込みの際にご確認ください。
※他の補助対象になっている場合は、上記事業を実施できない可能性があります。
※原則、繰越しはできません。（但し、やむをえない事情がある場合を除く）

図 5-8　補助申請のフロー

出典：沖縄県不発弾対策事業リーフレット（令和 3 年度更新）を一部加工

（2）住宅等開発磁気探査支援事業

本事業は、住宅の新設・建て替え、その他工事を行う際の不発弾探査費を補助するものである。

①土地の用途：住宅の新築・建て替えやその他民間工事予定の土地

【工事例】・住宅新築・建て替え、学校、福祉施設、病院、店舗等

②土地の面積：面積による制限なし

③申込み方法：建設予定地の市町村窓口で申請予定票を提出後、県より連絡

・予定表提出後の事前調整時に以下の書類を用意

1. 住宅等開発磁気探査費補助金交付申請書
2. 建築予定地の案内図
3. 建築図面
4. 現況写真
5. 磁気探査見積書（３業者分）
   ※表紙に記載している URL より、入札参加資格者名簿を確認のうえ、磁気探査で登録している業者から選出
6. 民間工事予定地であることを確認するための書類
   ※建築確認済証または建築確認申請引受書の写し、開発行為許可通知書の写しなど
7. 土地登記簿、公図の写し（土地所有者の同意書等）
8. 他に補助等をもらっていない証明

図 5-9　申請の際に必要な書類

④申込みから不発弾探査終了までの期間

・不発弾探査の規模によって、補助金交付までの時期が異なる。余裕をもった申請が必要。

⑤不発弾探査に係る費用：原則、申請者の負担なし。（費用を交付する）

⑥不発弾探査を行う業者の選定及び契約：申請者が不発弾探査を行う業者と直接契約する。

5-2　第二段階整備に関する事業内容の整理

5-2-1　令和２年度業務で検討された第二段階整備地区の導入施設等の概要

（1）令和2年度時点での対象地区

令和２年度の検討では、令和元年度までに検討していたエリア・施設を 2-1 区（約 2,400 坪）とし、観光型農園の圃場を新たに 2-2 区（約 1,470 坪）として加え、事業規模を拡大して検討を行っている。

図 5-10　令和２年度検討における第二段階整備地区

（2）令和2年度時点での第二段階整備区域における主な取組み内容

令和２年度においては、第二段階整備区域での主な取組み内容について、「2-1 段階整備」と「2-2 段階整備」の地区に区分して、以下のように導入施設・機能の検討を行っている。

表 5-8　令和２年度の検討における導入施設・機能

区　域	主な導入施設・機能
2-1 区	ａ．農産物直売所・関連施設（広場含む）・管理事務所（軽量鉄骨プレハブハウス：１棟） ｂ．観光農園施設 ｃ．駐車場 ｄ．全体的な敷地造成及び植栽・歩道等整備 ■敷地確保：約 2,400 坪
2-2 区	ａ．観光農園・水耕栽培施設・生産圃場の展開エリア ■敷地確保：約 1,470 坪

5-2-2　第二段階整備区域に求められる機能・施設

第二段階整備区域は、これまで検討されてきた全体事業計画の中でも交流の拠点としてより多くの集客を得るため、農産物直売所・農家レストランを中心に、地域農産物の加工所等を導入する方針が定められている。

また、第二整備地区への導入機能・施設については、第一段階整備区域で生産される農産物及び「しおさい市場」との連携が図られ、相互に活性化することが期待されている。

令和２年度の計画案では、第二段階整備区域の拡張案が検討され、2-1 区と 2-2 区に分けて導入機能・施設の検討が行われている。

表 5-9　令和２年度に検討された主な導入機能・施設の概要

区　域	導入機能・施設
2-1 区	○農産物直売：200 坪 ○ミニ生活店舗（沖縄的まちぐわー）：40 坪 ○地場産品主体の軽食コーナー（カフェ）・健康食堂（厨房含）：100 坪 ○トイレ：25 坪 ○バックヤード（食品冷蔵庫・生鮮保冷庫・倉庫等含む）・食品加工室・管理事務室等：90 坪 ○医食健康相談と休息コーナー・ピロティー等：65 坪） ○観光農園施設：ハウス型 150 坪＊4 圃場 ○駐車場：500 坪
2-2 区	○プレハブ（又はコンテナ式）人工光用水耕栽培ハウス（50 坪＊3 施設） ○自然光型水耕栽培ハウス（150 坪＊2 施設） ○施設園芸ハウス（150 坪＊4 圃場） ○生産用露地圃場（300 坪） ○管理施設（事務所・資材機具倉庫・保管保冷庫・作業室など：80 坪）

5-2-3　本年度業務において検討する第二段階整備の対象地区

令和２年度の検討では、令和元年度までの検討区域（2-1 区）に加え、三育小学校に隣接する約 1,470 坪の区域（2-2 区）を加えて新たな第二段階整備区域として検討を行っていたが、本年度においては事業の実現化を踏まえた検討の元で当初からの事業想定区域であった第二段階整備区域の 2-1 区を対象として事業計画を検討するものとする。

第二段階整備は、県営中城公園に隣接する土地で整備を実施し、農産物直売所・農家レストランへのより多くの集客を図るものとする。

このため、第一段階として取り組んだ区域への侵入路と村道及び県営中城公園メイン入り口の交差する付近の３筆（農振農用地）の約 2,400 坪（内訳は、約 1,088 坪（3,670 ㎡：１筆・地権者１名）と約 1,302 坪（4,310 ㎡：２筆・地権者１名）の合計３筆、地権者２名の所有地）を第二段階整備地として、それらを事業賃借（15 年程度・買取特約付けも可）で担保し、展開を図っていくものとする。

ただし、現状が市街化調整区域、農振農用地（登記地目：宅地（一部畑）、内一部は農振白地）であるため、村事業での実施を考え、ＰＦＩなどの民活手法での展開を考えるものとする。

図 5-11　本年度検討する第二段階整備地の対象区域

なお、第二段階 2-2 区については、農業生産法人及び本事業区域全体の地権者の中で、今後も農業を営むという営農意向の高い方々、水耕栽培等の事業に取り組みたい方々を対象に取り込んで行くエリアとして見直しを行い、本事業全体の進捗状況、特に第二段階 2-1 区、第三段階、第四段階の整備状況を踏まえながら、2-2 区の地権者の意向や社会情勢の変化やニーズに鑑みながら、事業時期や整備内容について再検証を行い、事業実現化を図っていくものとする。

5-2-4　導入機能・施設・面積及び概算費用

令和２年度までの検討結果を考慮しつつ、本年度は対象地域を 2-1 区の約 2,400 坪のエリアを対象として、導入機能・施設・面積及び概算費用について以下のように想定する。

表 5-10　第二段階整備区域への導入機能・施設の概要

導入機能・施設	内容及び面積・費用の概算
a．農産物直売所・関連施設（広場含む）・管理事務所（軽量鉄骨プレハブハウス：１棟）	○確保敷地：675 坪 ○農産物直売所：300 坪 ・ミニ生活店舗（沖縄的まちぐわー）：50 坪 ・地場、県産品主体の軽食コーナー（カフェ）、健康食堂（厨房含）：110 坪 ・トイレ：25 坪 ・バックヤード（食品冷蔵庫・生鮮保冷庫・倉庫等含む）、食品加工室、管理事務室等：120 坪 ・医食健康相談と休息コーナー、ピロティー等：70 坪 ■設備導入費用（プレハブ組立工事、インフラ接続、浄化槽、設備等含む）：約 34,700 万円
b．農園施設	○確保敷地：1,220 坪 １）人工光型水耕（養液等注入栽培含め）の葉物栽培プレハブハウス（45 坪＊2 施設） ２）人工光型水耕（養液等注入栽培含め）の苗栽培ハウス（20 坪＊1 施設） ３）1 本オーナー制のバナナ・パッションなどの観光施設ハウス（150 坪＊4 棟） ４）生産用露地圃場（150 坪＊3 圃場） ５）管理施設（事務所・資材機具倉庫・保管保冷庫・作業室など：60 坪） ■施設整備費：約 9,500 万円 ■再生可能エネルギー設備導入費用（太陽光発電・蓄電）：約 5,800 万円
c．全体的な敷地造成及び植栽・歩道・広場・駐車場等整備	○確保敷地：約 2,390 坪（約 7,910 ㎡） ■整地等費用（粗造成、伐開・伐根、舗装、排水、駐車場（480 坪程度）、案内板、植栽、蝶と花のハウス（90 坪程度）・芝広場・通路整備等含め）：約 6,000 万円
事業費の想定	○以上の事業想定に基づく事業費は、56,000 万円約 61,600 万円が総事業費（税込）の目安値
（参考１）土地担保費（1 年度毎）	○確保敷地：約 2,390 坪（約 7,910 ㎡） ○年間借地料：約 2,390 坪×400 円／坪＝956 千円
（参考２）その他に係る費用（事業開始までに）	○詳細調査（地盤、測量、不発弾など）：約 1 千万円、配置計画の見直し・造成設計・施設設計・積算など：約 2 千万円程度の出費が想定される

【農産物直売所のイメージ】

- 地域の農家で生産された新鮮で安全な農産物や地域の農産物を活用した加工品・特産品を販売し、あわせてこれらを食材として提供する農家レストランを整備することにより、地域農家の所得の増大と就業の場の確保し、地域の農業振興と地域の活性化を図る。

- 農産物直売所

・農産物直売所＝安心安全という消費者へのイメージづくりに向けて、農産物の品質確保のためのルールづくりを行い、品質を重視して適正価格での販売を目指す。
・品質の確保に向けて、エコファーマーなどの認証制度の導入拡大や、ラベルにＱＲコードを付与し、生産者の顔が見える体制を整えるなど工夫する。
・また、新鮮な商品を絶えず提供するために、生産者が販売状況を即時に知ることができる体制を整備し、農産物の効率的な出荷を行うことが必要。
・供給能力に合わせた適切な施設規模を設定した上で、将来、売り上げ状況により拡張できるような配置とする。
・時期によって商品の量が増減することから、用途や広さを状況に応じて変えられるような可動間仕切り、他の建物又は機能間の移動がスムーズで一体感のある配置、商品の搬入がしやすい施設設計とする。
・販売・供給体制や販売方法については、早期に農家を中心とした運営主体の立ち上げに向けた協議を進め、実施主体による具体的な検討を行う。

図 5-12　農産物直売所のイメージ

- 農家レストラン

・農家レストランについては、医食同源の健康レストランとしてのイメージで形成する。
・昔から地域で食されてきた地元料理・長寿メニューに加え、病院と連携し、健康に不安・健康食に関心がある方が相談できる体験ブースを設け、医師（看護師）と管理栄養士に病状や健康上の不安を相談できる体制づくりを行う。
・それを踏まえ、どのような症状に効き・改善すべきか・生活習慣での注意事項と共に取るべき野菜について医師・看護師から回答を受け、その上で管理栄養士が回答を受けた野菜をどのように料理して食せば効果があり・美味しく食べられるかのレシピを提供する。

・そのレシピを持って農家レストランに行き、提示すれば料理を出してくれる仕組みを持った、地産池消型の農家レストランを目指す。

図 5-13　農家レストランのイメージ

● 食品加工場

・地域の物産を活用し、農業者と商工業者との橋渡しを行い、道の駅で加工品の製造・販売を行うことで、規格外野菜等の高付加価値化だけでなく、雇用の創出や品揃えの確保にもつながるものとする。

・例えば、冷凍野菜の加工や総菜の加工が考えられる。また、総菜の加工であれば、農家レストランなどの飲食機能と併設し調理場を兼用することで、施設の利用効率を向上することができる。

・なお、加工施設の設置については、今後誰が担い何を行うのか、具体的内容を検討し、施設の整備内容を決定する。

● ミニ生活店舗（沖縄的まちぐわー）

・地場産品の販売は、主原料に地元農産物を活用した加工品を中心に、商品の種類・供給量に応じて、周辺市町村・姉妹都市産品の販売も行い、販売ラインナップの充実と関係市町村のＰＲを行う。

5-2-5　第二段階整備区域の施設配置計画案

現時点における第二段階整備区域における施設配置計画（案）を以下に示す。

表 5-11　第二段階整備区域の主な導入施設の概要

第二段階整備の主な導入施設		面積
a	ａ．農産物直売所	300 坪
	ｂ．農家レストラン（健康食堂・カフェ）	110 坪
	ｃ．ミニ生活店舗（沖縄的まちぐわー）	50 坪
	ｄ．医食健康相談と休憩コーナー等	70 坪
	ｅ．バックヤード・管理事務所	120 坪
	ｆ．トイレ	25 坪
b	ｇ．人工光型水耕葉物栽培プレハブハウス（45 坪×2 棟）	90 坪
	ｈ．人工光型水耕苗栽培プレハブハウス（1 棟）	20 坪
	ｉ．観光施設ハウス（150 坪×4 棟）	600 坪
	ｊ．生産用露地圃場（150 坪×3 圃場）	450 坪
	ｋ．管理施設	60 坪
c	ｌ．蝶と花のハウス	90 坪
	ｍ．駐車場	480 坪
	全体的な敷地造成及び植栽・歩道整備、インフラ整備	(2, 390 坪)

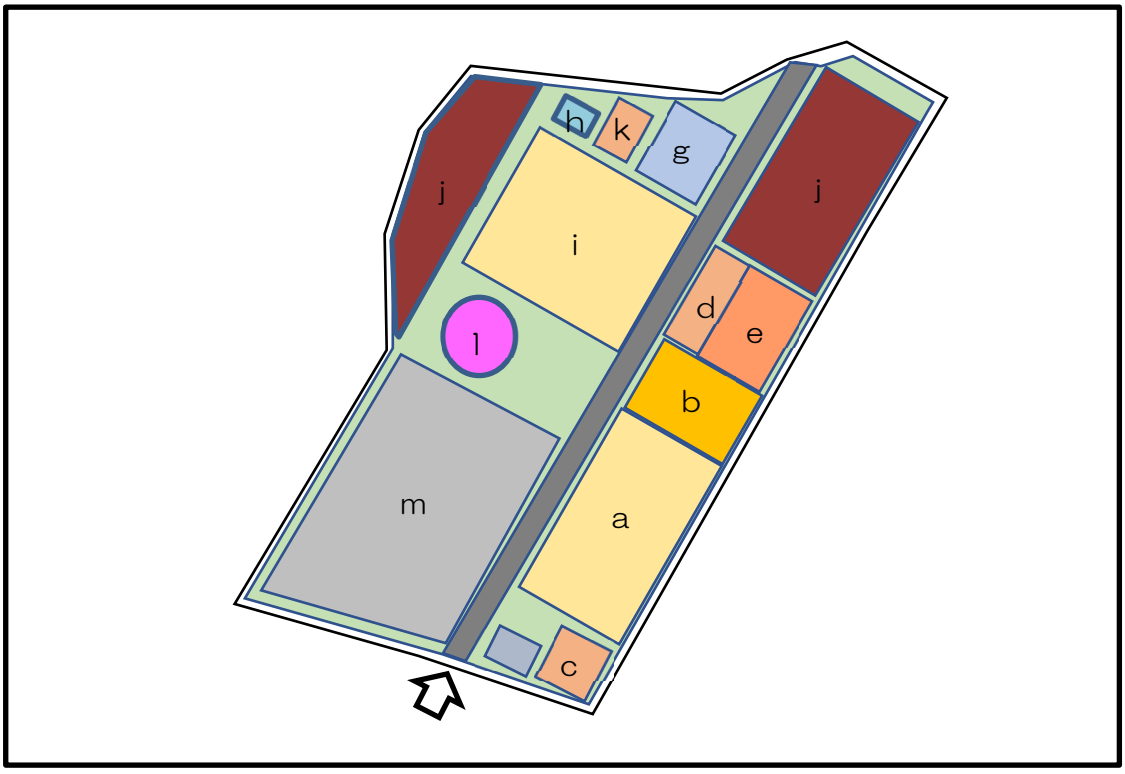


図 5-14　配置計画（案）

注）今後、敷地形状と土地の高低差等の条件を踏まえて配置計画（案）は変更となることもある。

5-3　第三段階整備に関する事業内容の整理

5-3-1　敷地規模と建築条件の検討

(1)建築可能な建物

第三段階整備区域においてD社の所有している土地面積は約15,000㎡（約4,500坪）であり、この敷地面積に対する建築条件を、容積率200%、建ぺい率60%とした場合に建築できる最大延床面積は30,000㎡、最大建築面積は9,000㎡となる。

表5-12　敷地面積と建築可能な建物

敷地面積	容積率	最大延床面積	建ぺい率	最大建築面積
15,000㎡	200%	30,000㎡	60%	9,000㎡

(2)建築検討内容

新たに整備する建物へ導入する機能・施設としては、病院移転、併設介護施設の増設、老人健康施設の移転、病院内託児所・保育園の整備が検討されている。

現在、建物の計画案では、3階建て（一部4階建て：エレベーター機械室)、建築延床面積14,400～16,100㎡の施設が検討されている。

また、設備面では、以下の表に示すような検討が行われている。

表5-13　規模見込み（計画案）

	入院･入所者数	外来患者数	職員数	日中職員	延床面積	備　考
病院	223+ａ＝250	30～50	400	200	9,000～10,000㎡	最優先
併設介護施設	50～100	無	20～30	15	1,500～2,200㎡	方針検討中
老人健康施設	100	30	100	60	3,900㎡	時期の検討
合計	373～450	60～80	520～530	275	14,400～16,100㎡	

表5-14　設備についての検討案

項　目	検討案
上水	上水道接続
下水	浄化槽設置（２次水利用）
井戸	井戸水の活用
屋外トイレ	災害時に活用。マンホール上設置型
付帯発電設備	太陽光発電、非常用発電機（ガス・重油)、蓄電装置
ガス	パルク・タンク、医療ガス配管、酸素（液体酸素パルク）
災害備蓄倉庫	別棟で検討中

5-3-2　駐車場

駐車台数に関する計画案は以下の表に示すとおりであり、駐車台数合計 360 台を必要と見込んでいる。

表 5-15　規模見込み（計画案）

機能・施設	駐車台数（台）
病院	250
併設介護施設	20
老人健康施設	90
合計	360

敷地形状及び地形の状況にもよるが、敷地面積に占める建築面積を最大 6,000 ㎡（3 階建てで合計 18,000 ㎡まで許容可能）とした場合、これに敷地内緑地面積 3,000 ㎡(敷地面積の 20%確保)を加えると、残り 6,000 ㎡が駐車場用地として利用することが可能となる。

平面駐車場で 1 台当たりの平均必要面積を 25 ㎡とした場合 9,000 ㎡が必要となり、6,000 ㎡では平面駐車 240 台分しか確保できないことなる。このため、360 台分を確保するには、部分的に自走式の立体駐車場とするなどの工夫が必要となる。

また、実際には敷地の地形状の制約からデッドスペースも発生するものと考えられ、具体的な敷地内への建物配置計画等が立案されてから、検討を行う必要がある。

【駐車場必要面積の算出方法について】

・駐車場の車 1 台に必要なスペースは、国土交通省で指針がでており、それを元にして駐車場の設計を行う。

・一般的な駐車場では、普通乗用車を基準として駐車場設計がなされており、普通乗用車の 1 台当たりの駐車スペースは「長さ 6.0m×幅員 2.5m＝15 ㎡」である。

・これに「車路」の面積を加えたものが車 1 台当たりの必要面積となるが、車室に面していない車路の幅員は、対面通行の場合は 5.5m、一方通行の場合は 3.5mが基準となる。

5-3-3　その他検討中の事項

(1) 敷地用地の確保

現在、D 社が所有（仮登記）している土地以外で、次の 2 地区の土地の取扱いについて検討を行っている。

・入口側　200 坪（所有者 1 名）　購入ではなく、等価交換で検討

・奥側　　農業開発公社所有地　傾斜地のため購入はせず、借地等での活用を検討

（2）その他

施設整備内容の検討とあわせ、以下についても検討が必要である。

・病院内の配食・食堂及び売店運営については、第二段階整備におけるレストランや直売所との連携、また、障害者雇用ならびにシルバー人材の活用ができるかについては第二段階の事業候補者と病院サイドとによる検討が必要

・農園リハビリ・農活療法の実施については、第二－２段階整備地区や第四段階整備地区でのハウス確保によるハウス内での作業、一部農地の借用で対応を検討

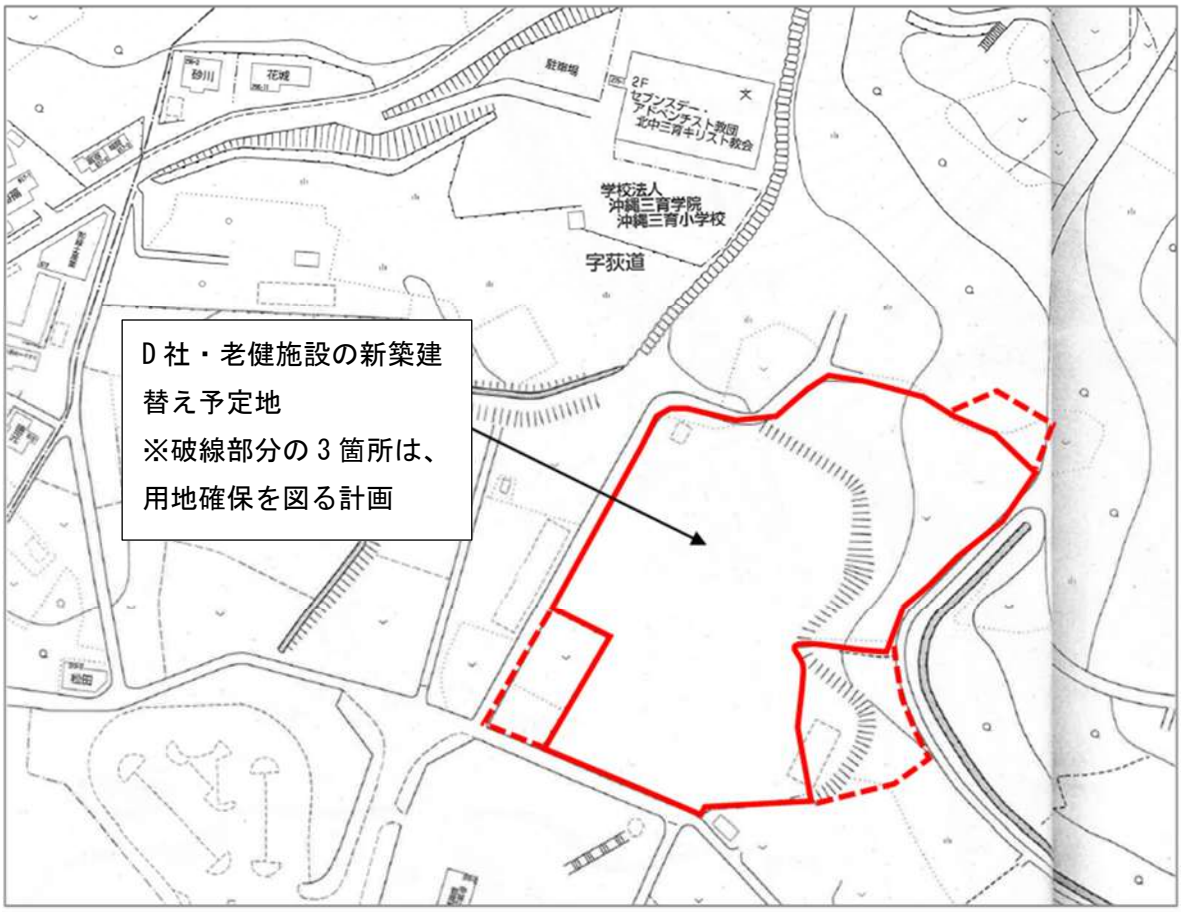


図 5-15　病院・老健施設の新築建替え予定地（2018 年 8 月 8 日現在）

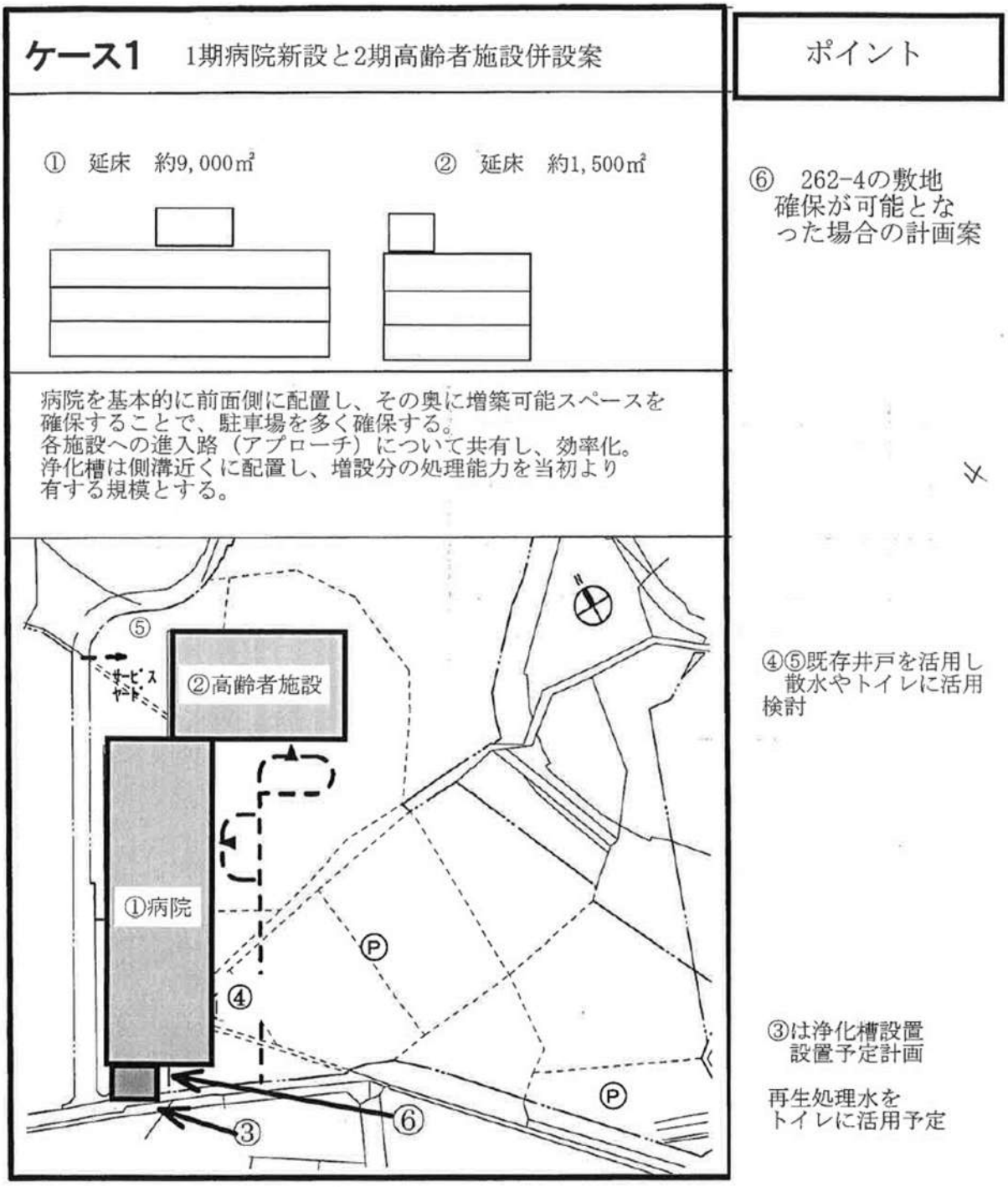


図 5-16　（参考）北中城 D 社移転新築計画案

5-3-4　医療・福祉施設の建設費

（1）建設費の基本的な考え方

第三段階における施設整備に関しては、事業者の候補者が確定していない状況下で、いまだ詳細な地盤、不発弾などの調査も実施されていないために基礎形式が未確定であり、さらに配置計画及び造成計画に基づく設計にも取り掛かっていない状況である。

そのために、詳しい設計概要・建築計画などが策定されていない事から事業費の算定が困難であり、また、どのような設備を導入してゆくかなども明確に検討もされていないため、造成費用、建設工事費、付帯設備費、駐車場等植栽・外構費などの施設整備コストについては、目安となる病院・介護老健施設の建設単価と各付帯設備費（医療器具・設備費含め）等を含めた病院・介護老健施設の定員１人当たりの整備費を参考として、次のとおり想定している。

【建設単価からのおおよその建設費】

10,000 ㎡ × 37 万円 ＋ 6,100 ㎡ × 31.3 万円 ＝ 57 億円

注１）面積は「規模見込み（計画案）」の延べ床値を使用

注２）本費用には各付帯設備費（医療器具・設備の費用など）を含まない

注３）造成費や駐車場整備・植栽・外構などの費用は含まない

【建設単価からのおおよその建設費】

250 人 × 2,184 万円 ＋ 200 ㎡ × 1,462 万円 ≒ 83 億円

注１）人数は「規模見込み（計画案）」の入院・入所数を使用

注２）本費用には各付帯設備費（医療器具・設備の費用など）を含む

注３）おおよその造成費や駐車場整備・植栽・外構などの費用が見込まれている

（2）病院･老健の建設単価

独立行政法人福祉医療機構のレポートによると、2020 年度における全国平均の病院の建設単価は 37.0 万円／㎡、老健の建設単価は 31.3 万円／㎡となっている。

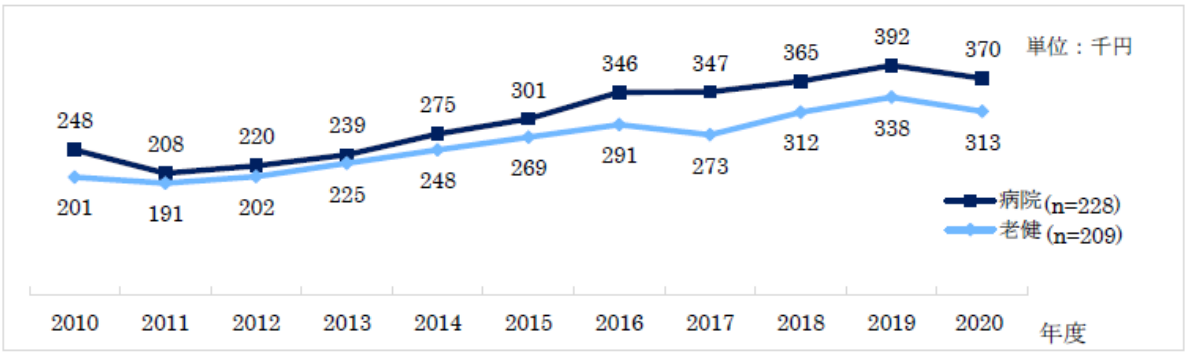


図 5-17　病院・介護老人保健施設の平米単価の推移（全国平均）

出典：独立行政法人 福祉医療機構　Research Report（2021 年 7 月 8 日）

また、病院の定員 1 人当たり建設費は 2,184.4 万円と前年よりやや上昇し、2011 年度以降の上昇傾向が続いている。老健の定員 1 人当たり建設費については 1,462.9 万円となっている。

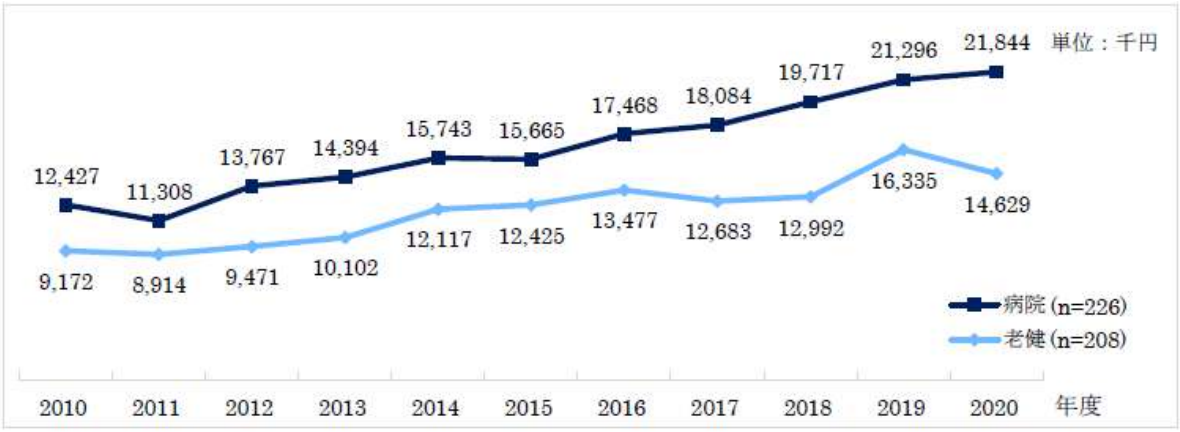


図 5-18　病院・介護老人保健施設の定員 1 人当たり建設費の推移（全国平均）

出典：独立行政法人 福祉医療機構　Research Report（2021 年 7 月 8 日）

病院の定員 1 人当たり建設費について、一般病院、療養型病院、精神科病院に分類した 2016 年度から 2020 年度までの個々の病院の 1 人当たり建設費の分布をみると、一般病院が中央値、平均値ともに最も高く、また分布の間隔はもっとも広くなっている。

この背景には、一般病院のサンプルには 30 床程度の小規模な病院から 500 床程度の大規模な病院まで規模にばらつきがあるほか、高度急性期機能から一般救急や回復期機能まで多様な病院が含まれていることが挙げられる。

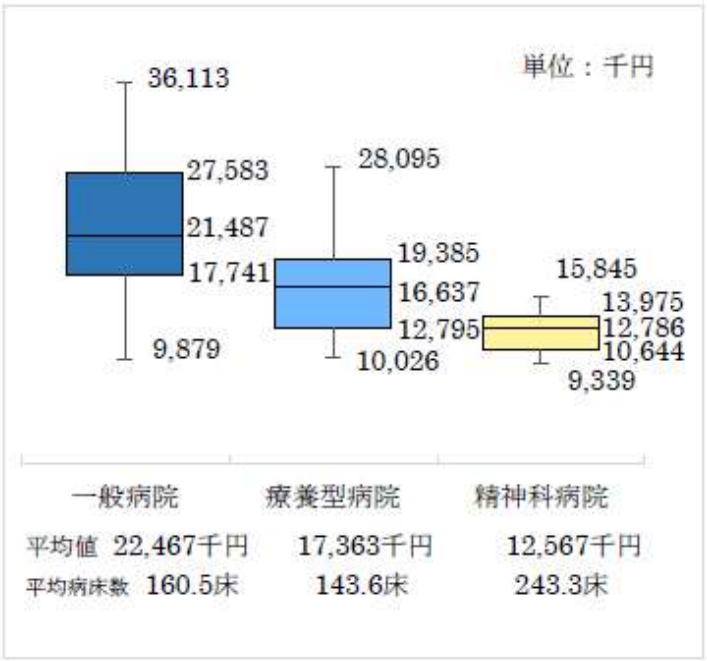


図 5-19　2016～2020 年度　病院類型別の定員 1 人当たり建設費

＊　一般病院は全病床に占める一般病床の割合が 50%超、療養型病院は全病床に占める療養病床の割合が 50%超、精神科病院は全病床に占める精神病床の割合が 80%以上の病院と定義

出典：独立行政法人 福祉医療機構　Research Report（2021 年 7 月 8 日）

近年、福祉・医療施設の建設費は上昇傾向にあり、2020 年度も各施設の建設費は高い水準にあることが確認できる。

2020 年度は新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言に伴い、資材納期の遅延や工事の中断、工期の延期等、建設業にもさまざまな影響が及んでいる。しかし、国土交通省が示す建設工事費デフレーターをみると 2020 年度の暫定値は 2019 年度からほぼ横ばいで推移しており、建設費は高止まりが続いていることが伺える。

(3) 病院の構造別建築単価

全国における病院の建築費を構造別でみてみると、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合で 129.7（万円/坪）と最も高い水準に、続いて鉄筋コンクリート造で 114.7（万円/坪）、鉄骨造では 109.2（万円/坪）となっている。一方で、木造の場合は 64.2（万円/坪）と最も低い水準にある。

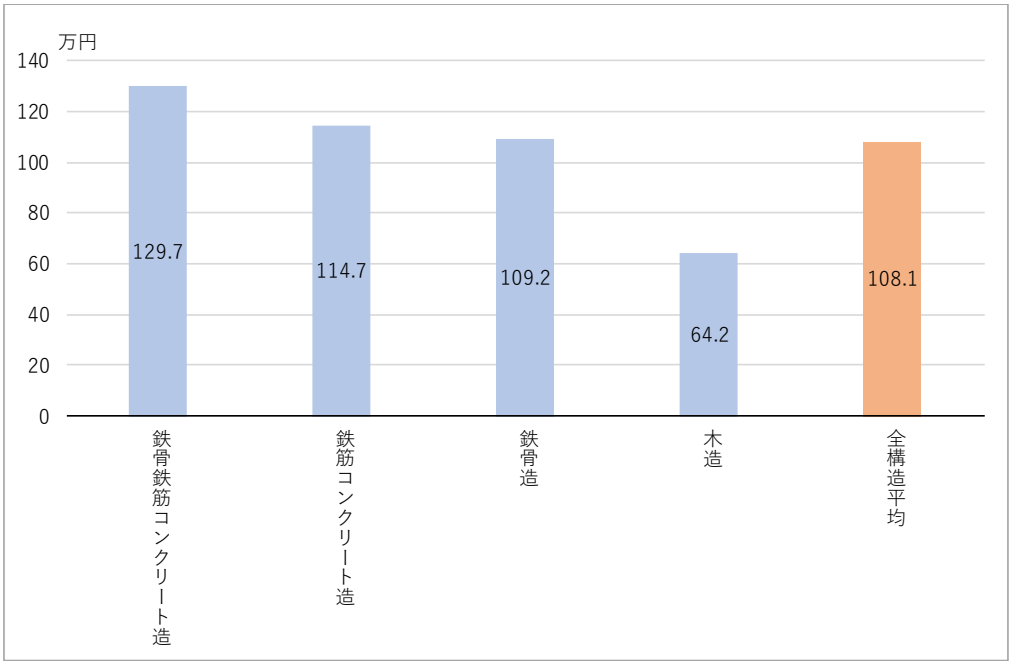


図 5-20　2020 年度　建築費水準　病院（全国）構造別

資料：アーキブック（建築着工統計調査に基づいて作成）

また、上図において、全構造平均の坪単価は 108.1（万円/坪）と鉄骨造の 109.2（万円/坪）より若干低い水準に位置している。これは、国内における病院建築の約 88%が 100 万円/坪を超える鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造として建設されている一方、約 12%は 64.2 万円/坪と極端に建築費水準の低い木造により建設されていることに影響を受けている為と考えられる。

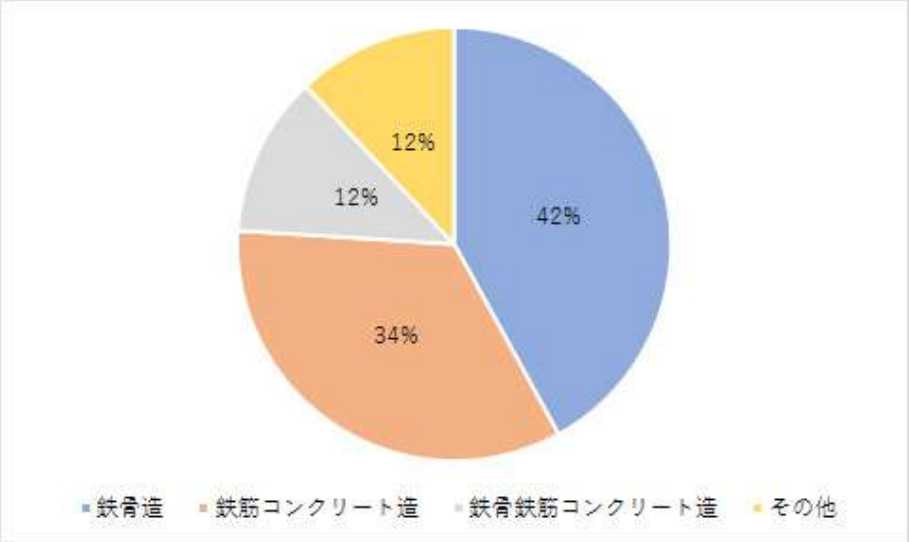


図 5-21　病院建築の構造別割合

（4）公共建築物等木材利用促進法

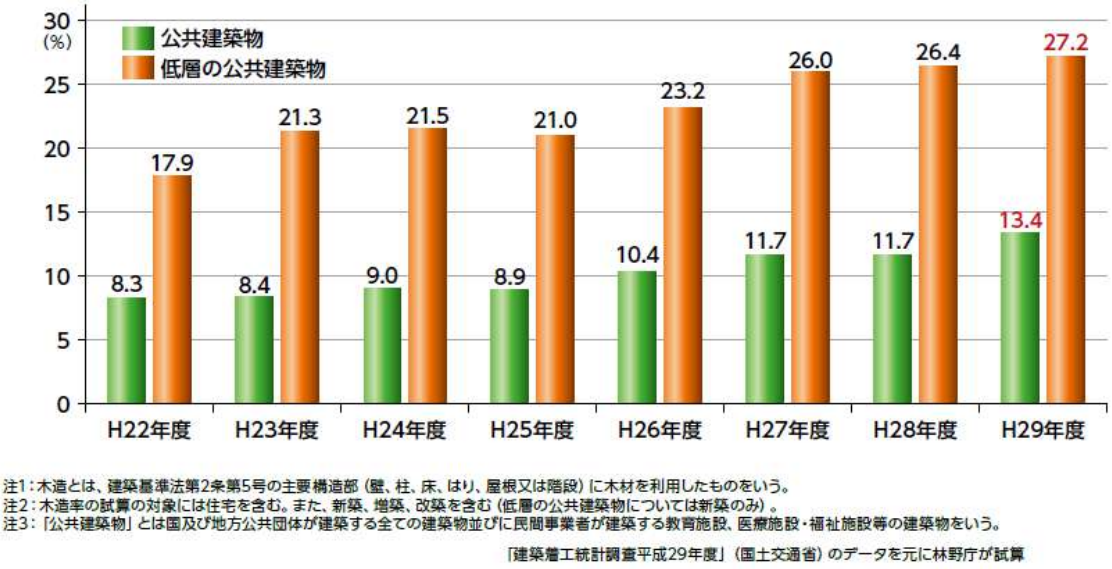
平成 22 年に「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」（公共建築物等木材利用促進法）が成立した。

わが国では、木材を利用し、森を育て、林業を再生することが課題となっており、その課題を解決する一つの手段としてつくられた法律で、木造率が低く、今後潜在的な木材需要が期待できる公共建築物において、国や地方公共団体が率先して木材利用に取り組むものである。

法律上、「公共建築物」には、国、地方公共団体が整備する建築物のみならず、民間事業者等が整備する建築物（保育所、学校、老人ホーム、病院、社会教育施設等）も含まれる。

図 5-22　制度による各主体の役割

公共建築物等木材利用促進法が施行されてからは、公共建築物の木造率は上昇傾向で推移している。特に国の基本方針で積極的に木造化を促進することとされている低層（3 階建て以下）の公共建築物では、平成 29 年度の木造率は 27.2%となっている。



注1：木造とは、建築基準法第2条第5号の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）に木材を利用したものをいう。
注2：木造率の試算の対象には住宅を含む。また、新築、増築、改築を含む（低層の公共建築物については新築のみ）。
注3：「公共建築物」とは国及び地方公共団体が建築する全ての建築物並びに民間事業者が建築する教育施設、医療施設・福祉施設等の建築物をいう。

「建築着工統計調査平成29年度」（国土交通省）のデータを元に林野庁が試算

図 5-23　公共建築物の木造率の推移

出典：木を活かした医療施設・福祉施設の手引き

（5）木造系医療施設の整備事例

国土交通省の「建築着工統計調査」（平成 28 年度）をみると、最近建設されている民間事業者が整備した医療施設（病院・診療所）および福祉施設の木造の割合（着工床面積ベースでみた木造率）について、次のような傾向があることがわかる。

全体でみると、医療施設の総着工床面積に占める木造の割合は 10%に過ぎないが、１階建てと２階建てでは、それぞれ 53%、42%が木造である。

福祉施設は、総着工床面積の 25%が木造、１階建てと２階建てはそれぞれ 62%、41%が木造となっている。

医療施設、福祉施設ともに低層（１～２階建て）の施設で木造化が進んでいる。一方、３階建てになると、防耐火上の要件を受けることもあって、木造は少なくなっている。

規模別でみると、たとえば 1,000～2,000 ㎡では、医療施設の木造率は１階建てが 16%、２階建てが 22%であり、福祉施設は１階建てが 47%、２階建てが 37%である。

1,000 ㎡を超える規模の施設でも、準耐火建築物や防火区画の処置等により、木造化がなされていることがわかる。

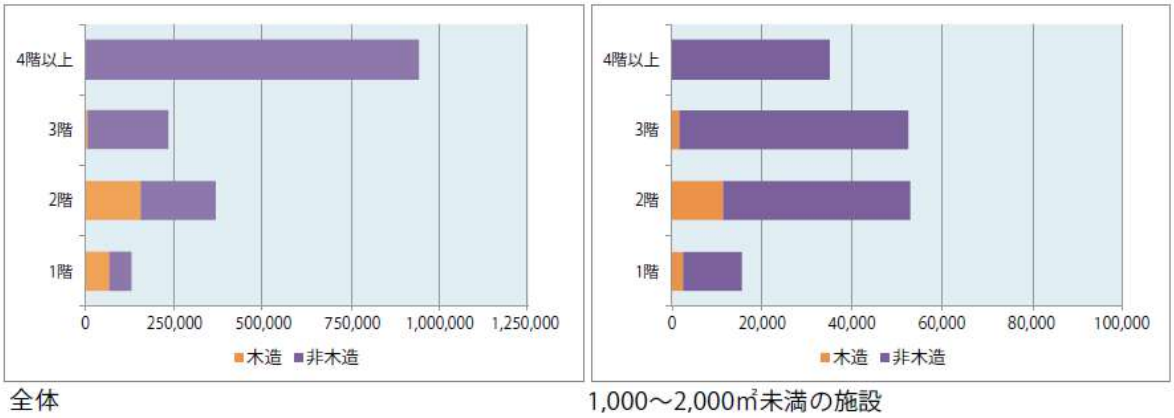


図 5-25　新築の医療施設の木造化の状況（階数別）

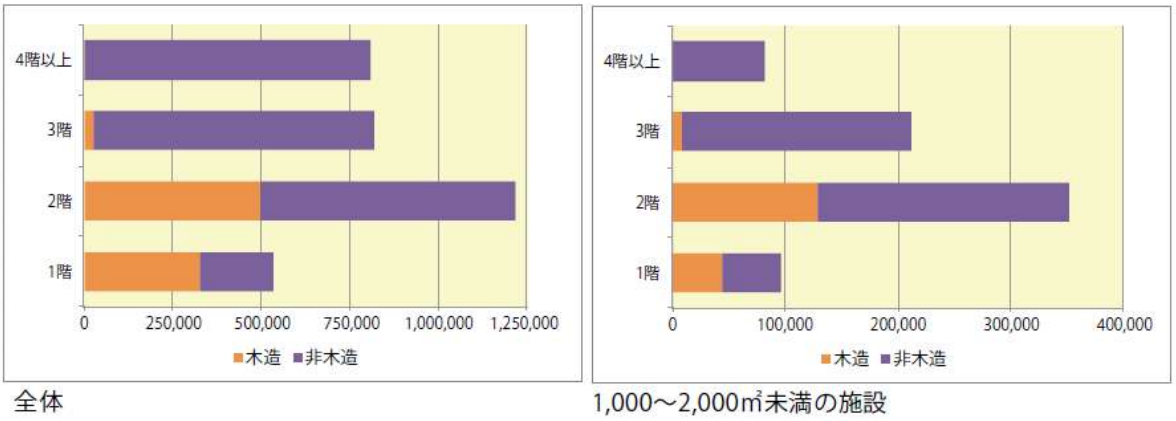


図 5-24　新築の福祉施設の木造化の状況（階数別）

出典：木を活かした医療施設・福祉施設の手引き（一般社団法人木を活かす建築推進協議会）

5-4　第二及び第三段階整備の事業手法の検討

5-4-1　事業手法の考え方

第二段階、第三段階整備の事業手法については、本村の財政負担を軽減し確実な整備目的を果たすために、ＰＰＰ／ＰＦＩ事業方式等について比較検討を行い、事業手法を定めるものとする。

ＰＰＰとは、パブリック・プライベート・パートナーシップ（Public Private Partnership）の略称で、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、行政と民間が連携・分担して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、資金の効率的な活用を図ろうとする事業手法で、一般的に「公民連携」の手法をこのように総称している。

ＰＦＩは、プライベート・ファイナンス・イニシアティブ（Private Finance Initiative）の略称で、「ＰＦＩ法」に則り、民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法である。

従来型の公共施設の整備では、「設計」「建設」「維持管理」「運営」を、それぞれ個別に民間事業者に委託、または公共が自ら行われるが、ＰＦＩでは、「設計」から「運営」までを一括して民間事業者と契約し、実施する。

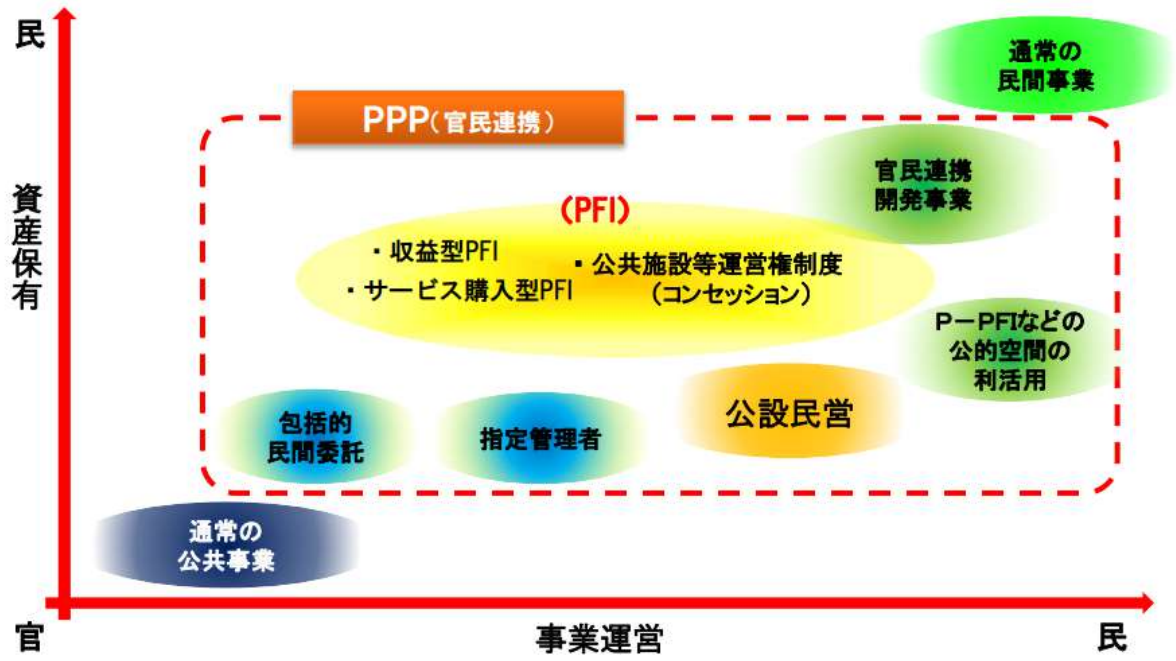


図 5-26　ＰＰＰ／ＰＦＩのイメージ

出典：ＰＰＰ／ＰＦＩの推進について　国土交通省

5-4-2　ＰＰＰ／ＰＦＩ等における一般的な取組み手法

(1) リース事業方式

民間事業者が資金調達から公共施設の設計・建設、維持管理などの業務をトータル的に行い、そのサービス対価をリース料として受け取る仕組みである。

表 5-16　リース事業方式のメリットとデメリット

メリット	・民間の資金とノウハウを有効活用できる ・建物リース契約執行（使用開始）前までの予算がほとんど不要 ・設計段階からの関与で、ライフサイクルコストの縮減が図れる ・性能発注のため、コストダウンの可能性が高い ・シンプルな仕組みで、事業の効率化、事業開始までのスピード化が図れる
デメリット	・補助金が入らない事業 ・施設に固定資産税がかかるので、リース料に上乗せされる

(2) BTOタイプの変形型(BT)方式

民間事業者が自ら資金調達し、施設を建設するが、ＰＦＩのＢＴＯ方式とは異なり、施設の所有は行わずに、運営開始時には施設を公共へ引き渡し（公共が買い取る「民→公：所有権の移動」所有権移管)、民間事業者は設計・建設等にかかったコストを施設価格として 20 年程度の分割回収を行うのと、管理・運営のサポートと建物修繕等のマネジメントを行うことで、民間事業者は収益を見込んだ費用等の回収を行う。

ただし、所有権の移転を伴うので、民間事業者はリスクを回避するため、公共もしくは公共に準ずる事業を対象とする。

公共は、施設を買い取る場合に起債（地方債）や補助制度の活用（交付金措置、交付金、補助金など）が可能な時に、それを限度額まで導入することにより、初期費用を確保（担保）し、施設の引き渡し（施設購入、所有権の移転も必要）時に支払い、あとは残額と起債の償還（分割返済）を行う。この場合、固定資産税が免除される。

施設の管理と運営は、所有者である公共が行うこととになる。

公共は、利用料（民間事業者が管理と運営した場合も含め）と「残額＋起債の償還」（公共が管理と運営をした場合の資金返済分）及び固定資産税の徴収の有無、導入可能な補助や起債（交付措置の有無含め）の活用などを総合的に検討し、対応する必要がある。

公共は、債務負担行為により数年度にわたる建設工事、土地の購入等翌年度以降の経費支出や債務保証又は損失補償のように、債務不履行等の一定の事実が発生したときの支出を予定するなど、将来の財政支出を約束する行為を行う。(地方自治法第 214 条及び第 215 条で予算の一部を構成することと規定)

(3) 指定管理者方式

指定管理者制度は、「多様化する住民ニーズにより効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ること」を目的として、2003 年の地方自治法改正により、創設された制度である。

それまで地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理・運営を、株式会社をはじめとした営利企業・財団法人・NPO 法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させることができる（行政処分であり委託ではない）制度である。

【リース事業契約方式＋指定管理者方式の整備事例】

北海道千歳市「道の駅サーモンパーク千歳」のリニューアル事業では、「リース事業契約方式＋指定管理者方式」によりリニューアル事業を行っている。

当初、道の駅の指定管理者の募集は、水族館を除くサーモンパーク全体を業務範囲とし、道の駅の各施設のセンターハウスを主としたテナント料などによる収入により維持管理費を賄い、千歳市は指定管理料を支払わないという条件で 2014 年２～３月に指定管理者の公募を行ったが応募者はなかった。

このため千歳市では、改めて募集説明会の参加事業者を中心に 25 社以上に対してヒアリングを実施し、事業者の負担を軽減する要件に変更して同年 6 月に再公募を行っている。

再公募では、指定管理者の業務範囲を地域振興施設とその周辺に限定し、駐車場、河川敷地、公園など外構部分の維持管理は市で行い、収益スペースの内装・什器備品の整備についても市側が行うという条件に変更し、当初の募集時には約 7 億円と見込んでいた年間売り上げも冬季の売り上げ見込みなどを下方修正して約５億円に引き下げている。

その結果、４団体からの応募があり、2014 年 7 月、指定管理者としてシダックス大新東ヒューマンサービスを選定している。市への納入金の割合の提案は、収支差額に対して 50%、指定管理期間は 2015 年４月１日から 2023 年３月 31 日までの 8 年間となっている。

図 5-27　道の駅サーモンパーク千歳

出典：大和リース株式会社『ＰＰＰ／ＰＦＩにおける地場企業との連携』

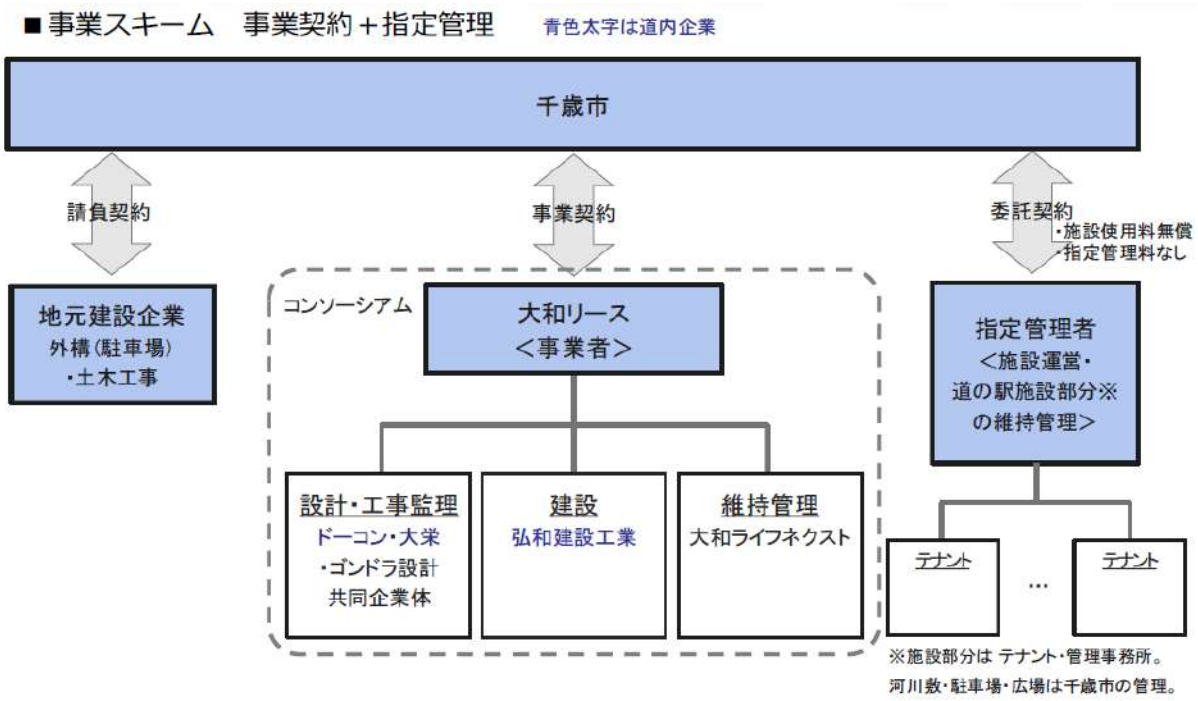


図 5-28　ＰＰＰによる「道の駅」再整備道の駅サーモンパーク千歳

出典：大和リース株式会社『ＰＰＰ／ＰＦＩにおける地場企業との連携』

（4）PFI事業方式

①事業スキーム

ＰＦＩ事業では、実際に業務を行う建設会社や維持管理会社等が契約の相手方となるのではなく、これらの企業が出資して設立するＳＰＣ（Special Purpose Company：特別目的会社）が契約の相手方となるのが一般的である。

これは、ＰＦＩの基本方針に示されているとおり、「事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業分野の区分経理上の独立性が確保されなければならない（独立主義）。」という考え方によるものであり、ＳＰＣを設立することにより、ＳＰＣが実施するＰＦＩ事業に対する出資企業の経営状況等の影響を減殺することが可能となり、ＰＦＩ事業を実施する上で一般的な資金調達方法であるプロジェクト・ファイナンスを行うことも容易となる。

さらに、ＳＰＣの設立は、ＰＦＩ事業以外のリスクを可能な限り回避したい公共側のニーズに資することとなる。

また、経営力のないＳＰＣは破綻する可能性がある。その場合に備えて、地方公共団体と金融機関はあらかじめ“直接協定”という協定を結び、ＳＰＣが破綻しないように監視し、破綻した場合でも最後までＰＦＩ事業が遂行されるように協議する仕組みを作っている。

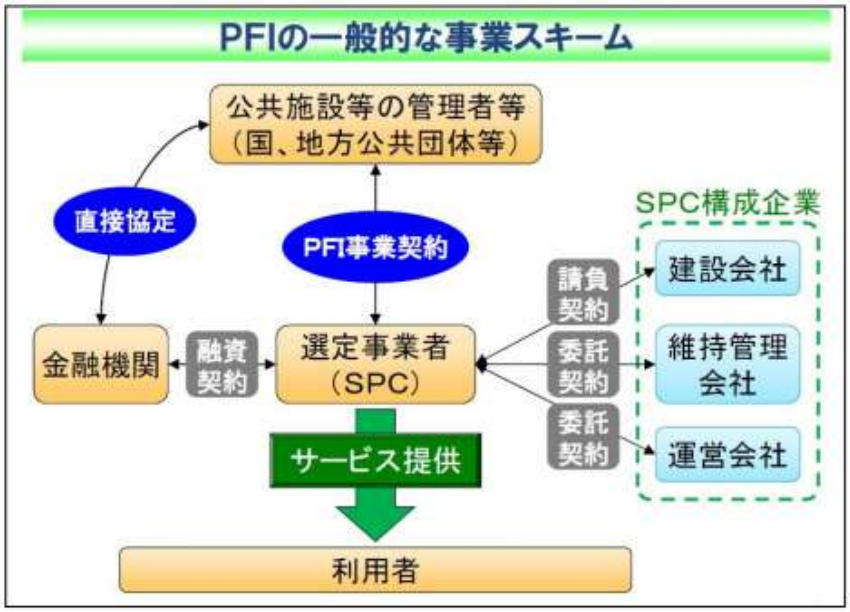


図 5-29　ＰＦＩの一般的な事業スキーム

出典：内閣府ＰＦＩ推進室「改正ＰＦＩ法の説明会資料」

②事業類型（事業費の回収方法による分類）

事業者の事業費の回収方法により、ＰＦＩの事業類型は図表に示す通り、サービス購入型、独立採算型、混合型の３つに分類される。

表 5-17　事業者の事業費の回収方法による分類

分類	事業者の事業費の回収方法
サービス購入型	・ＰＦＩ事業者が整備した施設やサービスに公共部門が対価を支払うことで事業コストを賄う方式。 ・利用者から利用料金の徴収が出来ない施設で活用されている。 ・ＰＦＩ事業者はあらかじめ定められた料金が受け取れるため、安定的に事業を行うことができる。 ・公共部門では、負債を公共部分が切り離せないため、財政リスクを引き続き負担しなければならない。
独立採算型	・ＰＦＩ事業者が整備した施設やサービスに利用者が対価を支払うことで事業コストを賄う方式。 ・施設の利用者増減リスクをＰＦＩ事業者に移転できることは公共部門にとってメリットである。 ・ＰＦＩ事業者ではリスク顕在化を抑止するための効率化によりリターンが大きくなる可能性もあるが、利用者増減リスクを長期にわたって負担しなければならない。
混合型	・サービス購入型と独立採算型を組み合わせて、公共部門からの支払いと利用者による料金により事業コストを賄う方式。

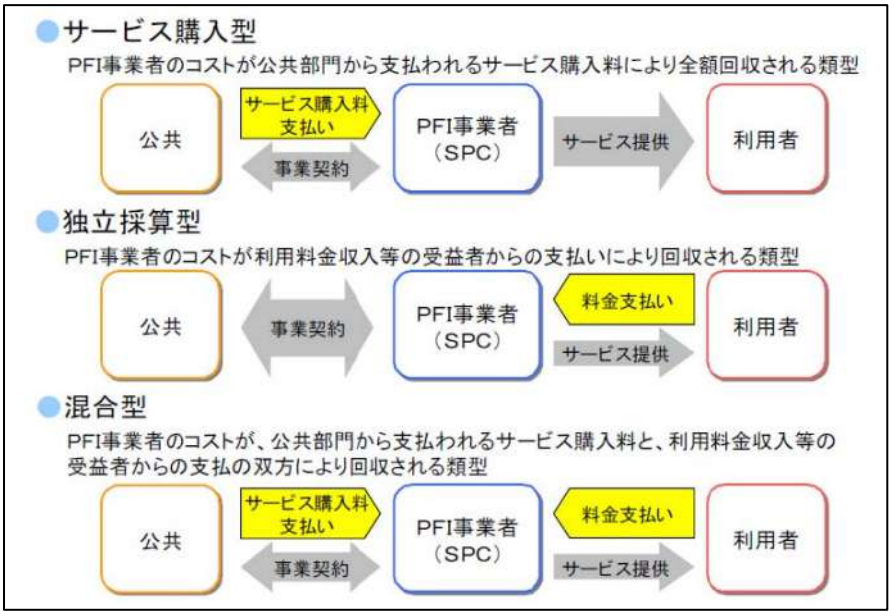


図 5-30　ＰＦＩの事業類型（事業費の回収方法による分類）

出典：内閣府ＰＦＩ推進室「「新しい公共」と「財政に頼らない成長」」

③事業方式別類型（施設の所有形態による分類）

ＰＦＩ事業は、対象となる施設の所有形態によって下表のとおり分類される。

表 5-18　施設の所有形態による分類

事業方式	設計建設期間	運営開始	維持管理・運営	事業終了
ＢＴＯ方式	民間	公共へ所有権移転	公共／（民間に委託等）	公共
ＢＯＴ方式	民間	民間	民間	公共へ所有権移転
ＢＯＯ方式	民間	民間	民間	民間
コンセッション方式	公共	公共	公共	公共

【ＢＴＯ方式】

ＢＴＯ方式は、ＰＦＩ事業者が施設を建設（Build）し、その後施設の所有権を公共に移転（Transfer）した上で、ＰＦＩ事業者が施設を維持管理、運営（Operate）する方式である。施設の所有権を移転する際に建設費が支払われることが多く、ＰＦＩ事業者にとっては事業当初の大きな負担が軽減されるなどのメリットがある。

表 5-19　ＢＴＯ方式のメリット・デメリット

メリット	民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用でき、また、事業全体のリスク管理が効率的に行われることや、民間の事業機会を創出することによって、経済の活性化に寄与する。
デメリット	事業手続きが煩雑であり、事務コストがかかる。

【ＢＯＴ方式】

ＢＯＴ方式は、施設の設計・建設（Build）から維持管理、運営（Operate）の期間中を通じ施設の所有権をＰＦＩ事業者が保有し、事業終了後に公共に所有権を移転（Transfer）する方式である。施設所有権がＰＦＩ事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能になるなどのメリットがあり、ＰＦＩの典型的な事業方式になっている。

表 5-20　ＢＯＴ方式のメリット・デメリット

メリット	資金調達の一部を民間事業者に移転できるなど、民間事業者にとっては、長期にわたり効果的・効率的に施設の維持管理を行う上でインセンティブが働きやすい傾向になる。
デメリット	民間事業者が施設を所有することにより税負担が発生するとともに、市場からの調達による資金の金利負担が事業化への課題となる。

【ＢＯＯ方式】

ＢＯＯ方式は、ＰＦＩ事業者が施設を建設（Build）し、そのまま所有（Own）した上で、施設を運営（Operate）する方式である。ＢＯＴ方式と異なり、事業終了後も公共へ所有権を移転させず、単独で事業を継続するか、または施設を撤去し事業を終了させることになる。

表 5-21　ＢＯＯ方式のメリット・デメリット

メリット	民間事業者に事業全般の裁量を委ねるため、民間事業者のノウハウを反映しやすく、独立採算型の事業に適している。
デメリット	民間事業者が施設を所有することにより税負担が発生するとともに、市場からの調達による資金の金利負担が事業化への課題となる。

【コンセッション方式】

上記で述べた伝統的なＰＦＩ事業とは異なるものとして、コンセッション方式という新たな仕組みも存在する。利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とするため、2011 年（平成 23 年）のＰＦＩ法改正により導入された制度である。

「利用料金の徴収を行う」公共施設のみを対象とし、施設の所有権を「公共が有したまま」、施設の「運営権」（施設の設計、建設等は含まれない）を民間事業者に設定する点に特徴がある。公共は

利用料金の決定を含め、施設の運営等を民間事業者に委ねて、当該利用料金を民間事業者が自ら収受することになる。

ＰＦＩ法上、民間事業者は公共から「公共施設等運営権」（同法２条７項）の設定を受けることにより事業を実施することになるが、当該「公共施設等運営権」は、ＰＦＩ法に基づき「物権」とみなされ、原則として不動産に関する規定が準用される（同法 24 条）ため、ＰＦＩ事業者に対する融資金融機関が当該公共施設等運営権に対し抵当権を設定することが可能となっている。

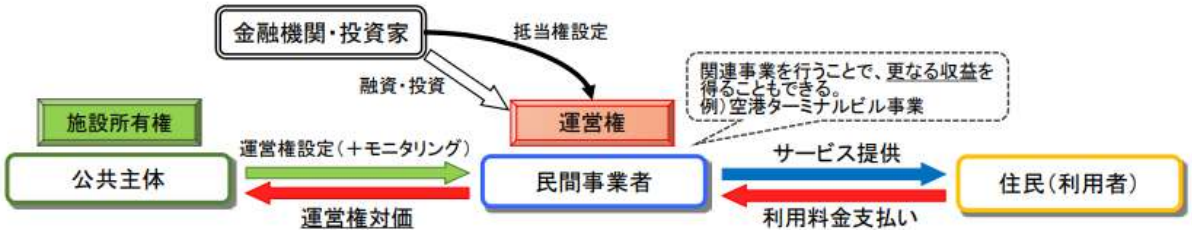


図 5-31　コンセッション事業スキームイメージ

出典：内閣府 民間資金等活用事業推進室（ＰＰＰ／ＰＦＩ推進室）「ＰＰＰ／ＰＦＩの概要」

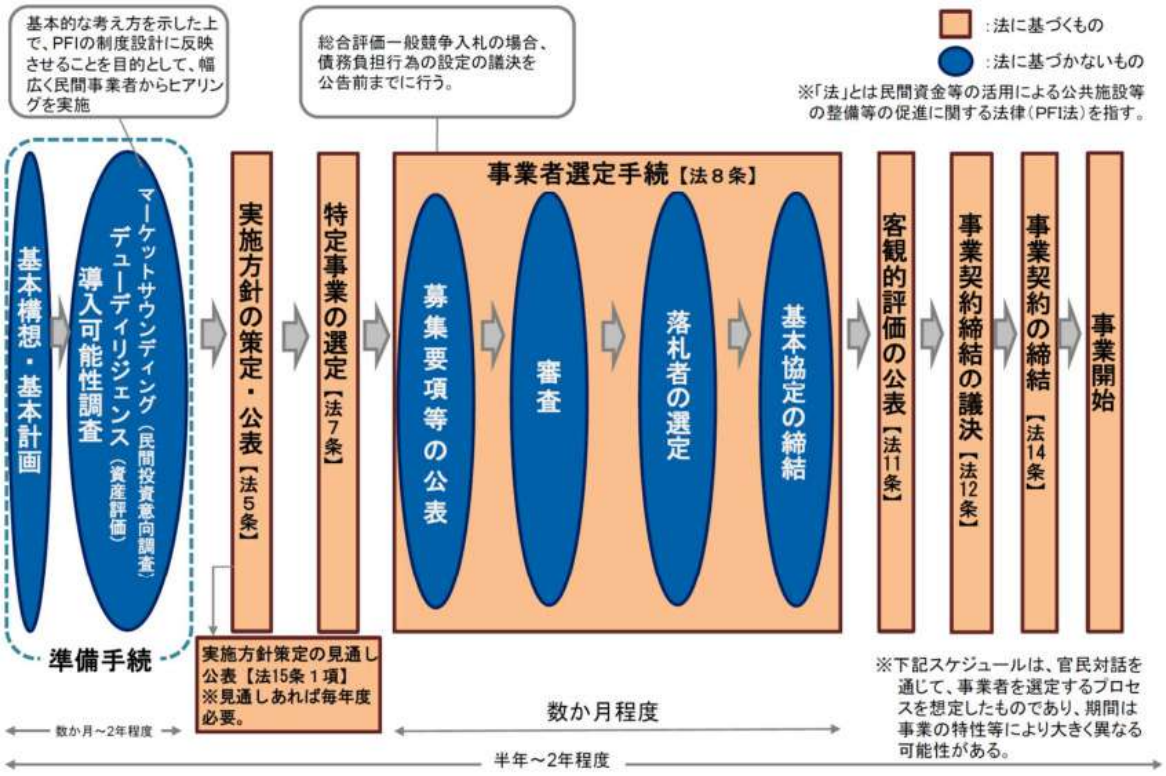


図 5-32　ＰＦＩ事業（コンセッションを除く）の事業開始までの主な手続き

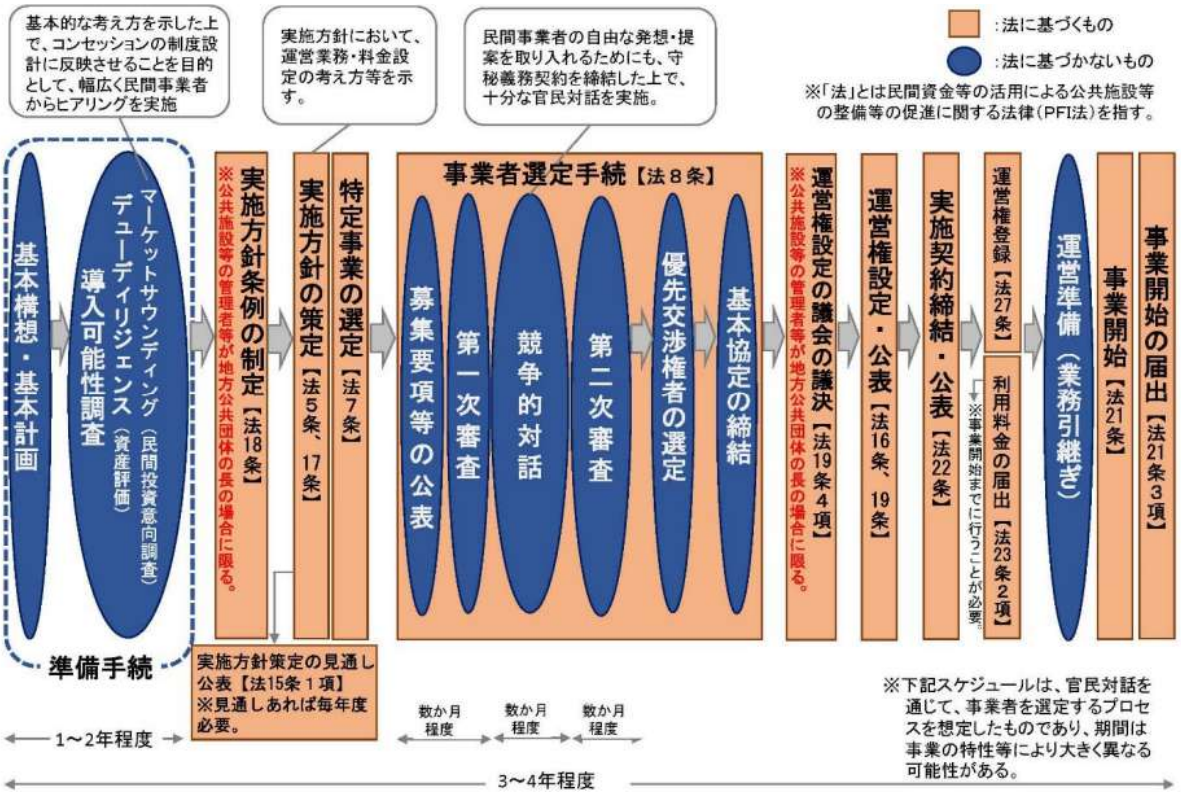


図 5-33　コンセッション事業開始までの主な手続き

④サウンディング型市場調査

民間事業者から広く意見、提案を求めていく市場調査的なものをいい、検討の早い段階で民間事業者との対話を通じて利活用の方向性、市場性の有無、費用対効果など、事業性を高めるためのアイデア等を得ることを目的に実施されている。

一般的には契約関係を必要としない形（無償、任意参加）で実施される。

公共団体が実施要領を作成・公表し、参加企業等を募集の上、現地見学・説明会などを開催して、その後、個別に意見などを収集、その結果を公表するとともに、事業の実施に向けた取組みが進められる。（調査結果によっては、取りやめ、見直しが有り得る。）

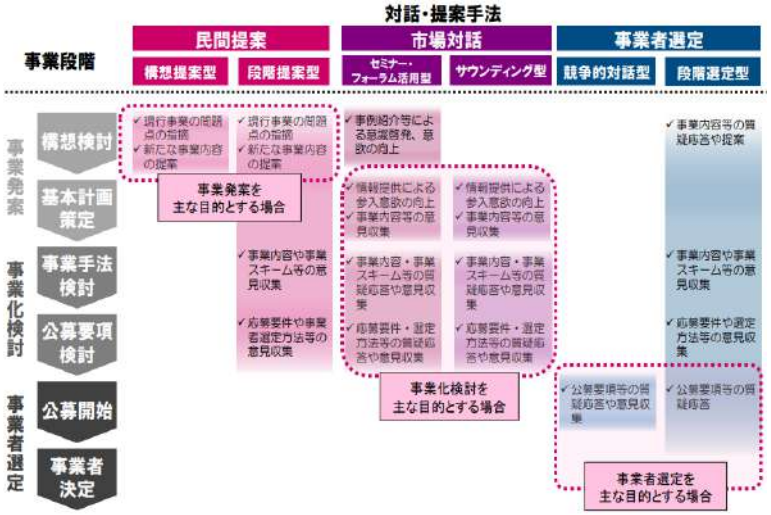


図 5-34　サウンディング調査の実施内容

出典：国土交通省「ＰＰＰ／ＰＦＩ事業を促進するための官民間の対話・提案 事例集」

5-4-3　第二段階整備区域における事業方式の検討

（1）事業方式の基本的な考え方

村のリスクを最小限に軽減し、その上で最大限の効果・事業性を発揮するための手法としては、前述した取組み手法の内容を踏まえると、ＰＰＰ事業による「リース方式」、ＰＦＩ事業に準じた取組み方による「ＢＴＯ方式」、「ＢＯＴ方式」・「ＢＯＯ方式」、「ＢＴ方式＋指定管理者方式」で取り組むなどの方向性が本事業では考えられる。

ＰＦＩ事業に準じた取組み方とする考えは、ＰＦＩ法による対象としては、一般的に事業規模の面からみて通常 10 億以上の事業規模が望ましいとされること、また、取組み体制作りに時間と費用がかかること、民間事業者としてリスク負担が少ない事業であること等々より、ＳＰＣを設立せずにＪＶなどによる体制構築で対応可能と考えられる。

（2）リース事業方式

村のリスクを最小限に軽減し、その上で最大限の効果・事業性を発揮するための手法としては、前述した取組み手法の内容を踏まえると、ＰＰＰ事業による「リース方式」、ＰＦＩ事業に準じた取組み方による「ＢＴＯ方式」、「ＢＯＴ方式」・「ＢＯＯ方式」、「ＢＴ方式＋指定管理者方式」で取り組むなどの方向性が本事業では考えられる。

民間事業者の資金によって調査・設計・施設整備を図り、その施設を村がリース対応で使用していく。この場合、村のメリットとしては事業に関しての整備資金を一括で用意する必要が無く、村としての資金計画も考えやすいものとなり、リース企業としては一括での売上げとはならないが、安定的な収入の確保が見込める。

しかしながら、土地の担保について、村が行うか、企業が行うか、借地か、購入かなどの検討が必要であり、その状況によっては、村としてリース料の支払だけではなく、他の支払や資金調達の必要性も発生し、この点に関しての検討が重要となる。

さらに、この場合は施設に固定資産税が発生するためリース料に反映される。また、行政側に所有権がないことから補助金や交付措置の対象とならないこと（なお、地域再生事業に取り組む地域再生推進法人の指定を受けた企業には配慮がある）が考えられ、公共と民間それぞれにデメリットよりもメリットが出せる取組みとする事が必要となる。

（3）BTOタイプならびに変形型（BT＋指定管理者）方式

この場合、ＰＰＰ事業としてＰＦＩ法に基づかない取組みとするのか、ＰＦＩ法の基づく取組みとするのか、事業実施への取組み体制・ＳＰＣの設立（必要か・必要としないか）に関して、どのように考えていくのかの検討が必要となる。

また、行政側及び民間サイド両者のリスク分担ならびに資金担保・補助等の活用の見通し状況を踏まえ対応が必要である。

今後、この手法がリース事業方式と共に財政基盤が弱いなどの小規模自治体（町村）では、主流となることが想定される。

- 民間企業が設計・施工を行い、その事業費を施設引き渡し（所有権も移転）時に支払うことで、補助金や交付税措置の活用が可能になることから、活用可能な補助メニュー・交付

税措置メニューを含めた資金計画を行うことができる。

- リース事業ではなく、所有権の移転まで行う事業手法（民間事業なら分譲マンション販売のようなもの）であることから、民間企業における金融機関からの融資確保、資金回収の確実性・安全度などを踏まえると、公共及び公益、公共に準ずる事業への対応になると考えられる。
- 施設の運営を設計・施工と共に一連して企業に実施させるのであれば、ＢＴＯ方式となるが、設計・施工までを企業とし、所有権の引渡により事業をひとまず終了させ、その後に指定管理としての対応で取り組むのであれば「ＢＴ方式＋指定管理者方式」となる。どちらで取り組むのかは、施設の活用目的、事業収益性の見込めない公共・公益施設なのか、手続きや議会対応などの面での検討を踏まえ、考えていく必要がある。
- サウンディング市場調査の手法を用いることにより、自治体が悩んでいること、自治体として気づいていないが住民・地域からの声として望まれていること、その他の自治体事例から提案できることなどを把握し、ニーズ、事業性などがある取組みが見込まれる。

（4）BOT方式及びBOO方式

行政として事業への取組み期間を定め、所有権の所在をどのようにするか、事業の内容と収益寄与度・採算性の重要度（公益性・公共性の面から）について、ＰＰＰ事業としてＰＦＩ法に基づかない取組みとするのか、ＰＦＩ法の基づく取組みとするのか、事業実施への取組み体制・ＳＰＣの設立（必要か・必要としないか）に関してなどの検討を図り、ＢＴＯ及び「ＢＴ＋指定管理者方式」とは異なり所有権の移転を事業完了とするのであれば、本方式での取組みが考えられる。

また、行政側及び民間サイド両者のリスク分担ならびに資金担保・補助等の活用の見通し状況を踏まえる必要がある。

5-4-4　第三段階整備区域における事業方式の検討

(1)これまでの経緯

第三段階整備区域については、村内の医療・福祉機関であるD社が、福祉農園・リハビリ農園用地として土地を確保しており、本事業についても協力的な対応が図られてきた。また、令和元年度調査では、D社と病院の移転計画に関して、荻道・大城の両自治会役員との意見交換会を開催しており、以下のような地元の回答・意見を得ている。

【意見交換会説明内容】

- 北中城D社が大城地区に建てられて83年目に入る。老朽化等もあり早めに建替え進めていきたい。
- 北中城村で計画している「農を活かした健康福祉活動の展開に資する基本構想・基本計画」の医療福祉ゾーン(荻道地区)へ移転建替えを検討できないか。

【自治会役員からの主な意見】

- 以前役場よりマスタープランの説明があり、その中に病院が参加して欲しいいと考えていた。病院が中核的な役割をするのではと期待している。
- 利用者としては病院・老健一体での移転は安心感があり、喜ばしいと思っている。
- ２haの大きさだと病院・老健の２施設と駐車場の整備を含めると狭いのではないか。３haは必要かと思う。
- そのために、景観に配慮した３階でなく５階建の高層階でも住民は賛成。
- 地元にとって有益なため２haより３haでも了解したい。
- 農振地域ではあるが農業を営んでいる方は少ない。
- 荻道地区で署名活動をしようか。
- 人が集まるいい計画と考える。
- この地域の生活圏としては裏面となるが、表面である登又の住民の意見も聞いた方がよい。
- 移転後の跡地利用はどう考えているか。

(2)事業手法の基本的な考え方

第三段階整備区域においては、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、医療・福祉施設の整備内容については、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ことを基本とする。

①第三段階整備区域の状況

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D社が仮登記中である。

図 5-35　第三段階整備区域

②第三段階整備区域の事業手法

第三段階整備区域の事業手法については、官民連携のＰＦＩ事業に準じた取組みのＪＶ体制の構築等も考えに入れ、特に第一段階の事業候補者選定方式と同様な手法での対応を一番に考え、第三段階は医療法人などで、自らの事業として、土地も担保し、建設の上、維持管理・運営を行っていける事業者候補者を募集・選定するプロポーザル方式とする。

このため、「健康福祉の里」構想の中で第三段階整備区域が担う目的と役割を踏まえ、前年度までに本事業に関して関心を持つ事業者に対してマーケットサウンディング調査を行う。

マーケットサウンディング調査の対象事業者としては、医療特別法人Ｄ社、北中城村社会福祉協議会、その他類似事業を実施している民間事業者を対象に行う。

以上の調査を踏まえ、公募型民間提案プロポーザル方式により事業者を選定する。

また、審査の基準としては、以下の視点から評価を行うものとする。

・営業年数、売上高、従業員数、自己資本比率、流動比率など（特に、事業整備への資金力）の指標
・自らの資金を導入し、対応可能な整備資金計画の担保が出来ているか
・医療機関としての運営の実績、本事業を遂行可能な実施体制
・北中城村、地域への貢献を十分に果たせる企業・法人か
・事業内容の理解と事業参加の意欲（地域との良好な関係を保てるかなど）が十分であるか
・健康福祉の里づくり事業、本村が描く整備・事業の考え方から逸脱していないか
・第二段階整備事業との連携･協力(医食同源レストランなどで)を考えていける企業･法人
・第四段階整備区域で整備を検討している福祉農園・リハビリ農園との連携・協力の取組み意志を強く持っている企業

③公募型民間提案プロポーザルの募集について

第三段階整備区域の事業者募集ついて、明確な点は本事業が村の計画・工事発注による事業ではないということ。また、ＰＦＩ法に基づくＰＦＩとしての事業でもないため、施設整備等の事業費については、全て民間事業者がまかなうものとなる。

今後も発注費用としての村費支出については原則、考えていない。

あくまでも今回の募集は、村が計画している取組みに関して賛同される民間事業者を見つけ出し、その民間事業者に自らの資金を導入して整備を実施してもらい、事業の運営・管理までも行ってもらうことを狙いとしている。

また、村としては事業者に対して地域をも含めた連携協定の締結を行ってもらい、事業者には地域再生推進法人（地域再生法）として認定の上、民間事業者に導入可能な交付金・補助金の確保を図ると共に、地域再生事業の担い手として、公的位置付けを付与していくものとしている。

④公募型民間提案プロポーザルの実施目的

本村において検討を進めている“農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業”において、医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を考えている。

第三段階整備区域におけるこれらの事業は民間の力を最大限（特に事業資金面と用地確保面で）に活かし、事業の成立性を考えたパッケージ展開で運営することを方向性として打ち出している。

そこで今回、本事業に関心を持ち、自らの資金を可能な限り導入し、事業者が主体となって土地の確保も行い、本村と連携して取り組める事業者を募り、この業務に最も適した者を当該業務の事業候補者として抽出することを目的とする。

⑤業務内容

農を活かした健康・福祉の里づくり事業の一環として、医食同源の核となる医療・福祉施設の整備に取り組んでいく。

また、本事業を進行していく上で本村及び本事業関係者と地域再生事業の推進及び地域環境の健全化協定（仮称）を結び、さらに、自治会や各事業者と連携したエリアマネジメント組織などを設置するなどして、地域の向上に取り組んでいく。

なお、候補者として企業が確定後、企業の提案も踏まえ、調整・協議を図り、整備計画の内容を一部見直すこともあるが、原則、本事業が内閣府から認定のあった北中城村地域再生計画に基づくものであり、さらに今回、事業実施者となった場合は、地方自治体として地域再生推進法人の指定を行うことで、地域再生事業の担い手として、公的位置づけが付与されることとなる。

表 5-22　実施概要

整備予定地	沖縄県中頭郡北中城村大城・荻道地区の“農を活かした健康・福祉の里づくり”エリアにおける第三段階整備区域
整備施設	病院・老健施設
整備規模	約 1.5～1.7ha（現段階での予定）
施設整備	令和 5 年度に施設設計、令和 6 年度に工事着工を予定

5-5　第二及び第三段階整備の資金計画素案

5-5-1　第二段階整備区域における資金計画

（1）活用可能な補助金･交付金等

本事業実施に際して活用が想定される補助金・交付金等を整理した。

①農山漁村振興交付金

農山漁村振興交付金（農山漁村活性化整備対策）は、農山漁村への定住や都市と農山漁村との交流の促進による地域の活性化のために必要な事業（ハード整備）に対して支援を行う。

交付先	都道府県、市町村
事業実施主体	都道府県、市町村、土地改良区、農業協同組合、森林組合、漁業協同組合、ＰＦＩ事業者、ＮＰＯ法人、農林漁業者等の組織する団体等
交付率	１／２等

法に基づく支援措置の対象は、以下の要件に該当する地域

・農林漁業が重要な地域であること
・定住等及び地域間交流を促進することが有効かつ適切であること
・既に市街地を形成している区域以外の地域であること

総事業費のうち、国費として４億円までを交付対象である。

本交付金では、『農山漁村定住促進対策型』と『農山漁村交流対策型』の２つの対策に大別し、地域の細かいニーズを的確に答えられるよう事業メニューを設定している。

農山漁村定住促進対策型	・地域産物の販売額の増加、雇用者数の増加などを目標とした事業メニューを主たる事業として、農山漁村の定住促進を図る目的で実施するもの。
農山漁村交流対策型	・交流人口の増加、滞在者数及び宿泊者数の増加などを目標とした事業メニューを主たる事業として、活性化区域外の都市との交流を図る目的で実施するもの。 ・農泊や農泊に取り組む地域への集客力を高める事業メニューを主たる事業として、活性化区域外の都市との交流を図る目的で実施するもの。（農泊推進対策（施設整備事業）のうち活性化計画に基づく事業として実施）

定住促進又は交流促進の目的に応じて、様々な施設整備が可能である。

ハウス

直売所・農家レストラン

地域特産品の加工体験施設

事業メニュー（1）

定住促進又は交流対策の目的によって実施できる事業メニューは表のとおりです。１つの計画で複数の事業メニューを組み合わせて実施できます。
ただし単独では実施できない事業メニューもありますので、詳細は右図をご確認下さい。

	事業メニュー	事業内容	定住促進	交流対策
生産基盤及び施設の整備	① 農業用用排水施設	農業用用排水施設の整備など		
	② 農業用道路	農道、農道橋等の整備など		
	③ 暗渠排水	暗渠排水の整備		
	④ 客土	客土、心土破砕及び畑地の層厚調整工		
	⑤ 区画整理	農用地の区画整理		
	⑥ 農地造成	農地の造成又は改良		
	⑦ 農用地保全	農用地の法面保護工、土留工、承水路等の整備など		
	⑧ 交換分合	交換分合		
	⑨ 土地改良施設保全	既存農道の更新整備、用排水路のフェンスや蓋の整備など	●	
	⑩ 農業集落道	集落から農地への連絡道路の新設や改修など	●	
	⑪ 連絡農道	農業用施設と農地との連絡道路の新設や改良など	●	
	⑫ 林道・作業道	林道、林業に供する作業道や管理道の新設や改良など	●	
	⑬ 高生産性農業用機械施設	低コスト耐候性ハウス、ポテトハーベスター等共同利用機械の購入など （57予第401号農業用機械施設補助の整理合理化について参照）	●	
	⑭ 農業経営改善安定機械施設	農業者にリースすることを目的とした育苗機能等を持つ生産機械施設	●	
	⑮ 林業機械施設	プロセッサー、ハーベスタ、フォワーダ等の高性能林業機械の購入など	●	
	⑯ 特用林産物生産施設	きのこ類、山菜類などの生産施設の整備など	●	
	⑰ 農林水産物処理加工施設	農林水産物の処理・加工・冷蔵・貯蔵・包装用機械施設等の整備など	●	
	⑱ 農林水産物集出荷貯蔵施設	農林水産物の選別・選果用機械、冷却・冷蔵用機械、漁獲物の水揚げ、荷さばき施設等の整備など	●	
	⑲ 新規就農者等技術習得管理施設	栽培技術・経営管理等の知識取得のための座学を行う研修施設、研修用農場の整備など	●	
生活環境施設の整備	⑳ 簡易給排水施設	簡易な給水施設や排水処理施設の整備など	●	
	㉑ 飲雑用水・防災安全施設	簡易な飲雑用水施設、簡易な防火水槽、防犯灯等	●	
	㉒ 農山漁村定住促進施設	定住希望者が定住までの生活拠点とする空き家の整備、空き家・廃校を活用した集落拠点施設の整備など	●	
地域間交流拠点施設の整備	㉓ 都市農山漁村総合交流促進施設	文化財の展示施設、木材加工体験施設、農産物加工体験施設、案内所の整備など		●
	㉔ 廃校・廃屋等改修交流施設	廃校や廃屋を活用した活性化区域外との交流施設の整備など	●	●
	㉕ 木材利活用促進施設	地域材を利用した公共施設の整備、木質内装への模様替えなど		●
	㉖ 地域資源活用交流促進施設	地域の農産物、特産物、文化財等を活用した活性化区域外との交流を推進する施設の整備など		●
	㉗ 地域連携販売力強化施設	地産地消のための直売所や地元産物を提供するレストラン、ブランド化のための生産・加工施設の整備など	●	●
	㉘ 農林漁業・農山漁村体験施設	農作物の収穫体験のための体験農園や滞在施設、農機具収納施設等の整備など	●	●
	㉙ 自然環境保全・活用交流施設	伝統的家屋の修繕、林間広場施設、親水護岸、遊歩道等の整備など		●
	㉚ 宿泊体験活動受入拠点施設	廃校・廃屋や蔵・土蔵の改修、宿泊体験施設、安全灯・転落防止柵等の整備など		●
	㉛ 教養文化・知識習得施設	自然環境をいかした自然・動植物観察施設等の整備など		●
その他省令で定める事業	㉜ 地域資源活用起業支援施設	地域資源を活用した木工加工、陶磁器製作等の施設整備など	●	
	㉝ リサイクル施設	間伐材の利活用を促進するための高性能林業機械や家畜ふん尿等を活用して堆肥を製造するための機械施設等の整備など	●	
	㉞ 自然・資源活用施設	太陽光発電設備等の整備など（発電施設は、⑪～⑲、㉑～㉛の施設に附帯する設備とし、売電や土地改良施設の維持管理軽減を目的とする発電施設は交付対象としていません。）	●	●
	㉟ 高齢者・女性等地域住民活動・生活支援促進機械施設	農林漁業の経営、地域文化の伝承等のための研修施設の整備など	●	●
	㊱ 船舶離発着施設	待合所、浮桟橋、乗降設備等の整備など	●	●
	㊲ 産地振興追加補完整備	既存の畑地に対する補完的又は追加的な水路、農道、暗渠、低コスト耐候性ハウス等の整備	●	
	㊳ 小規模農林地等保全整備	景観保全に配慮した小規模な農用地、水路、農道等の整備など	●	
	㊴ 景観・生態系保全整備	水田魚道、ビオトープ、魚礁ブロックの設置など農地又は土地改良施設と一体的な景観や自然再生のための整備など	●	●
	㊵ 指定棚田地域保全整備 New!	指定棚田地域において行う小規模な農用地、水路、農道、水田魚道、ビオトープ、魚礁ブロック等の整備など（一部の事業内容は単独では実施できません。）	●	●

事業メニュー（2）

定住促進は、第１～第４、交流対策は、第１～第３の支援に分かれます。また、各支援に地域要件があります。

	事業メニュー	定住促進 第1農村地域等振興支援 (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	第2森林資源利活用支援 (1)	(2)	第3漁村振興支援	第4産業導入地区支援	交流対策 第1農村地域等振興支援 (1)	(2)	(3)	(4)	第2森林資源利活用支援 (1)	(2)	(3)	第3漁村振興支援
生産基盤及び施設の整備	① 農業用用排水施設																										
	② 農業用道路																										
	③ 暗渠排水																										
	④ 客土																										
	⑤ 区画整理																										
	⑥ 農地造成																										
	⑦ 農用地保全																										
	⑧ 交換分合																										
	⑨ 土地改良施設保全	●									□																
	⑩ 農業集落道	●					◎	◎		□	□																
	⑪ 連絡農道	●	◎			◎																					
	⑫ 林道・作業道	●		◎																							
	⑪ 高生産性農業用機械施設	●	◎							□		□															
	⑭ 農業経営改善安定機械施設	●	◎																								
	⑮ 林業機械施設	●		◎																							
	⑯ 特用林産物生産施設	●		◎																							
	⑰ 農林水産物処理加工施設	●	◎							□		□							□								
	⑱ 農林水産物集出荷貯蔵施設	●	◎ア		◎イ					□		□ア															
	⑲ 新規就農者等技術習得管理施設	●	◎													○											
生活環境施設の整備	⑳ 簡易給排水施設	●						◎		□								□									
	㉑ 飲雑用水・防災安全施設	●					◎				□							□									
	㉒ 農山漁村定住促進施設	●							◎																		
地域間交流拠点施設の整備	㉓ 都市農山漁村総合交流促進施設																			●	◎ア	□イ		○			□
	㉔ 廃校・廃屋等改修交流施設	●				◎													□	●	◎	□		○			□
	㉕ 木材利活用促進施設																			●	◎					□	
	㉖ 地域資源活用交流促進施設																			●	◎						□
	㉗ 地域連携販売力強化施設	●	◎								□				□	□	□			●	◎	□			□		□
	㉘ 農林漁業・農山漁村体験施設	●									□								□	●	◎ア・ウ	□エ	□ウ	○	□		□
	㉙ 自然環境保全・活用交流施設																			●	◎ア・ウ	□エ	□イ	○	□		□
	㉚ 宿泊体験活動受入拠点施設																			●		□					
	㉛ 教養文化・知識習得施設																			●	◎	□		○	□		□
その他省令で定める事業	㉜ 地域資源活用起業支援施設	●			◎													□	□								
	㉝ リサイクル施設	●	◎													○		□	□								
	㉞ 自然・資源活用施設	●	◎		◎		◎			□	□		□	□		○	□	□	□	●	◎	□	□		○	□	□	□
	㉟ 高齢者・女性等地域住民活動・生活支援促進機械施設	●						◎			□					○		□	□	●	◎	□			○			□
	㊱ 船舶離発着施設	●																□		●								□
	㊲ 産地振興追加補完整備	●								□																	
	㊳ 小規模農林地等保全整備	●	◎(2)				◎(2)	◎(3)				□(1)(3)															
	㊴ 景観・生態系保全整備	●						◎(2)				□(1)(2)				○		□		●	◎(2)		□(1)(2)		○			□
	㊵ 指定棚田地域保全整備	●													□					●				□				

凡例

◎：五法指定地域で実施可能
□：五法指定地域以外でも実施可能
○：五法指定地域のうち離島・半島地域を除く地域で実施可能

五法指定地域とは？

以下のいずれかに該当する地域のこと。

1．山村振興法（昭和40年法律第64号）第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村
2．過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）第２条第２項の規定に基づき公示された過疎地域（同法33条第１項又は第２項の規定により過疎地域とみなされる区域を含む。）
3．離島振興法（昭和28年法律第72号）第２条第１項の規定に基づき指定された離島振興対策実施地域
4．半島振興法（昭和60年法律第63号）第２条第１項の規定に基づき指定された半島振興対策実施地域
5．特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域

※地域的まとまりがある場合等は、五法指定地域以外の地域と併せて実施することが可能。

その他各支援の主な地域要件について

定住促進型

第２ 森林資源利活用支援

☑(2)の㉗については、森林の保健機能増進に関する特別措置法（平成元年法律第71号）第６条第３号の規定に基づく森林保健機能増進計画の認定を受けた地域又は受けることが確実と見込まれる地域（以下「森林保健機能増進計画認定地域」という。）であること。

第３ 漁村振興支援

☑原則として、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）に基づき指定された漁港の背後集落及び漁業センサス（指定統計第67号）の対象となる漁業集落であること。

第４ 産業導入地区支援

☑農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に基づく実 施計画における「産業導入地区」であること。

交流対策型

第２ 森林資源利活用支援

☑（２）の㉗・㉘・㉙・㉛については、森林保健機能増進計画認定地域であること。（※定住促進型の第２参考）

第３ 漁村振興支援

☑定住推進型の第３漁村振興支援と同様。

②食料産業・６次産業化交付金

６次産業化に係る市場規模の拡大に向けて、農林漁業者等の加工・直売の取組み、地域での食育の推進、持続可能な循環資源活用の推進、研究開発・成果利用の促進のため、地域内に雇用を生み出す取組みや施設整備を支援する。

【事業の内容】

１．加工・直売の取組みへの支援

・農林漁業者等が取り組む新商品開発や販路開拓等の取組み及び加工・販売施設等の整備を支援。

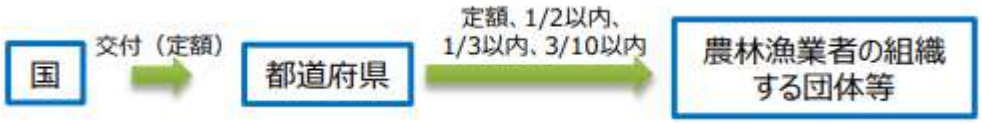
２．地域での食育の推進

・地域食文化の継承、和食給食の普及、農林漁業体験、食育推進リーダーの育成、共食の機会の提供、食品ロスの削減の取組み等の食育活動を支援。

３．研究開発・成果利用の促進

・新技術を活用した新たな高付加価値商品等の創出・事業化に必要な技術実証、マーケティング等を支援。

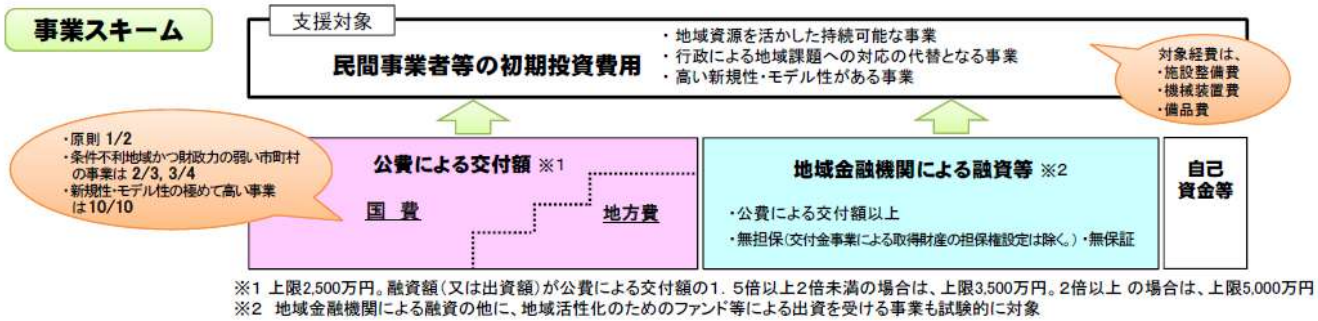
４．事業の流れ



③地域経済循環創造事業交付金：ローカル 10,000 プロジェクト

地域金融機関等から融資等を受けて事業化に取り組む民間事業者が、事業化段階で必要となる初期投資費用等について、地方公共団体が助成する経費に対し、地域経済循環創造事業交付金を交付する。

【事業スキーム】



※1 上限2,500万円。融資額（又は出資額）が公費による交付額の1．5倍以上2倍未満の場合は、上限3,500万円。2倍以上 の場合は、上限5,000万円
※2 地域金融機関による融資の他に、地域活性化のためのファンド等による出資を受ける事業も試験的に対象

（2）第二段階整備区域における資金計画案

第二段階整備区域整備事業者は、全体事業資金の１／２を「農山漁村振興交付金」、「食料産業・６次産業化交付金」等で賄い、残り１／２を自己資金あるいは金融機関からの借入金で行うことを想定する。

表 5-23　導入機能・施設と事業費の想定

導入機能・施設	内容及び面積	概算事業費
a. 農産物直売所・関連施設（広場含む）・管理事務所（軽量鉄骨プレハブハウス:1 棟）	○確保敷地:675 坪 ○農産物直売所:300 坪 ・ミニ生活店舗（沖縄的まちぐわー）:50 坪 ・地場、県産品主体の軽食コーナー（カフェ）、健康食堂（厨房含）:110 坪 ・トイレ:25 坪 ・バックヤード（食品冷蔵庫・生鮮保冷庫・倉庫等含む）、食品加工室、管理事務室等:120 坪 ・医食健康相談と休息コーナー、ピロティー等:70 坪	■設備導入費用 プレハブ組立工事、インフラ接続、浄化槽、設備等含む 約 34,700 万円
b. 農園施設	○確保敷地:1,220 坪 1）人工光型水耕（養液等注入栽培含め）の葉物栽培プレハブハウス（45 坪＊2 施設） 2）人工光型水耕（養液等注入栽培含め）の苗栽培ハウス（20 坪＊1 施設） 3）1 本オーナー制のバナナ・パッションなどの観光施設ハウス（150 坪＊4 棟） 4）生産用露地圃場（150 坪＊3 圃場） 5）管理施設（事務所・資材機具倉庫・保管保冷庫・作業室など:60 坪）	■施設整備費 約 9,500 万円 ■再生可能エネルギー設備導入費用（太陽光発電・蓄電） 約 5,800 万円
c. 全体的な敷地造成及び植栽・歩道・広場・駐車場等整備	○確保敷地:約 2,390 坪（約 7,910 ㎡） （粗造成、伐開・伐根、舗装、排水、駐車場（480 坪程度）、案内板、植栽、蝶と花のハウス（90 坪程度）・芝広場・通路整備等含め）	■整地等費用 約 6,000 万円
事業費の想定	○以上の事業想定に基づく事業費は、56,000 万円 約 61,600 万円が総事業費（税込）の目安値	

5-5-2　第三段階整備区域における資金計画

（1）活用可能な補助金･交付金等

本事業実施に際して活用が想定される補助金・交付金等を整理した。

①医療提供体制施設整備交付金

厚生労働省所轄の「医療提供体制施設整備交付金」のうち、病院建物の老朽化、狭隘化による建替え・改修が必要な場合の建替えについては、「医療施設近代化施設整備事業」が対象となる。

都道府県から整備に要する経費の一部を受けて「医療施設近代化施設整備事業」を実施できる者は、医療法第７条の規定に基づき許可を受けた病院及び診療所、又は同法第８条の規定に基づき届出をした診療所の開設者に限られる。

【補助条件等】

老朽化等による建替等のための整備事業については、次のすべての条件を満たしていること。

- 建替整備（改築、移転新築及び増築）を伴う場合には、整備区域は築後概ね 30 年以上経過していること。
- 整備後の整備区域の病棟の１床ごとの病室面積を 6.4 ㎡以上（内法面積）、かつ１床当たりの病棟面積を 18 ㎡以上（壁芯面積）確保すること。ただし、改修の場合は、１床ごとの病室面積を 5.8 ㎡以上（内法面積）、かつ１床当たりの病棟面積を 16 ㎡以上（壁芯面積）とする。

病棟面積の算定方法（病棟ごとに適合すること）

ａ）主に病室、廊下、デイルーム、トイレ、浴室、ナースステーション等病棟の区域と同一のフロアーにあり、病棟区域と認められる部分のみとする。

ｂ）エレベーター、ＰＳ（パイプスペース）、ダムウェーター、機械室、バルコニー、テラス等は除外する。

ｃ）病棟と別のフロアーに患者食堂等を設置している場合は、その部分は病棟面積に加算することはできない。

ｄ）病棟内に他の病棟と共用の機能訓練室等がある場合、その部分の面積は、当該病棟の面積には加算できるが、他の病棟面積に加算できない（按分等はできない）。

病室面積の算定方法

内法（有効床面積）で算出し、病室内の浴室及びトイレは病室面積には算定しない。ただし、病棟面積には加算できる。

- 直近の医療監視時における医師・看護師の現員の職員数の標準に対する比率が、いずれか一方が医療法上の標準を満たしており、かつ他方が 80%以上であること。
- 精神科病院にあっては、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律に基づく常勤の精神保健指定医が２名以上配置されている病院。ただし、病床数が 100 床未満の病院にあっては、常勤の精神保健指定医が１名以上配置されている病院。
- 次のいずれかに該当する政策的医療を行う病院（一般病院・病棟においてはア～シ、精神

科病院・病棟においては、ス～ノのいずれかに必ず該当すること。）であること。または、整備区域の病棟の病床数を 20%以上削減する病院であること。

ア 厚労省通知「へき地保健医療対策事業について」に基づき整備したへき地医療拠点病院
イ 厚生省通知「救急医療対策の整備事業について」に基づく次の病院
(ｱ) 病院群輪番制等に参加している病院
(ｲ) 共同利用型病院
(ｳ) 救命救急センター又は救命救急センターを設置している病院
ウ 厚生省通知「地域医療研修施設の整備について」に基づき地域医療研修施設を設置している病院
エ 厚生省通知「腎移植施設の整備事業について」に基づき整備した腎移植施設
オ 厚生省通知「老人デイケア施設の整備事業について」に基づき整備した老人デイケア施設
カ 厚生省通知「共同利用施設整備事業について」に基づき整備した共同利用施設
キ 厚労省医政局長通知「周産期医療対策事業等の実施について」に基づく周産期医療施設
ク 厚生省通知「研修医のための研修施設の整備について」に基づく研修医のための研修施設を整備する病院
ケ 指定訪問介護を担当する病院
コ 老人介護支援センターを実施している病院
サ 厚労省告示「基本診療料の施設基準等」に基づく緩和ケア病棟届出施設
シ 外来患者の院外処方箋率が 30%を超える病院
ス 精神保健福祉法第 19 条の8に基づく指定病院
セ 厚労省告示「特掲診療料の施設基準等」に定める基準を満たす精神科作業療法、精神科ショート・ケア、精神科ナイト・ケア、又は重度認知症患者デイ・ケアを実施している精神科病院
ソ 障害者総合支援法第5条第 15 項に規定する共同生活援助を実施している精神科病院
タ 障害者自立支援法附則第 48 条の規定に基づき、精神障害者社会適応訓練事業を実施している精神科病院
チ 大臣官房通知「保健所及び市町村における精神保健福祉業務について」に基づき実施される地域精神保健活動に協力支援している精神科病院
ツ 障害者総合支援法第5条第7項に規定する生活介護を実施している精神科病院
テ 障害者総合支援法第5条第 12 項に規定する自立訓練を実施している精神科病院
ト 障害者総合支援法第5条第 13 項に規定する就労移行支援を実施している精神科病院
ナ 障害者総合支援法第5条第 14 項に規定する就労継続支援を実施している精神科病院
ニ 障害者総合支援法第5条第 16 項に規定する相談支援を実施している精神科病院
ヌ 障害者総合支援法第5条第 25 項に規定する地域活動支援センターを運営している精神科病院
ネ 障害者総合支援法第5条第 26 項に規定する福祉ホームを運営している精神科病院
ノ 都道府県が医療対策協議会における議論を踏まえて決定した医師派遣等(国が派遣の決定を行うものを含む。)を実施する病院

- 上記に掲げるア～ノのいずれかに該当する病院については、整備区域の病棟の病床数を 10%以上削減し、そのまま病院全体の医療法の許可病床数を削減すること。削減した病床数を整備区域外で増やすことはできない。ただし、ただし、都道府県の医療計画上の病床非過剰地域に所在する病院においては病床削減を必要としないが、増床を伴う整備計画でないこと。
- 整備後の病棟には患者食堂又は談話室を整備するとともに、スロープを設置する等、高齢者・身体障害者に配慮した整備をすること。

- 整備区域の病棟は、最低 20 床以上の病棟とすること。
- 精神科病院・病棟にあっては、整備後の整備区域の病棟には畳部屋、６床を超える病室及び原則として鉄格子を設けないこと。

表 5-24　補助対象面積

病棟部分	病室と同一フロアにある病棟と認められる区域。
病棟外部分	病棟外（外来や管理部門等）のうち、次に掲げる加算条件のいずれかに該当する整備を併せて行う場合は、知事の認める範囲内で補助対象面積にその部分の面積を加算することができる。 ア 患者のプライバシーの保護、待合室の拡張など患者の療養環境改善の整備 イ 管理室、職員休憩室、職員食堂など医療従事者の職場環境改善の整備 ウ 感染性廃棄物の処理施設の整備など衛生環境改善の整備 エ 業務の高度情報処理化及び快適環境の整備 オ 授乳室、託児室など乳幼児を抱える母親の通院等のための環境の整備
補助対象外面積	エレベーター、ダムウェーター、職員及び患者が通常立ち入らない機械室等（ＰＳ、ＤＳを含む)、売店（売店用倉庫を含む)、人間ドック、訪問看護ステーション、法人部門のみのために使用する管理室、駐車場、霊安室、診療部門、手術部門、検査部門、レントゲン部門等は補助対象外面積とする。

【補助対象経費】

次の工事費又は工事請負費とする。

①病棟（病室、診察室、処置室、記録室、患者食堂、談話室、機能訓練室、浴室、リネン室、バルコニー、廊下、便所、冷暖房、附属設備等）

②患者の療養環境改善整備、医療従事者の職場環境改善整備、衛生環境改善整備、業務の高度情報処理化及び快適環境整備、乳幼児を抱える母親の通院等のための環境の整備（ただし、知事の認める部門の整備に限る。）

床・壁の張り替え、冷暖房設備工事費等は対象となるが、カーテンや建物一体型でない冷暖房機器等の備品については補助対象外となる。

また、次に掲げる経費は除く。

ア 土地の取得または整地に要する費用
イ 門、柵、塀及び造園工事並びに通路敷地に要する費用
ウ 設計その他工事に伴う事務に要する費用
エ 既存建物の買収に要する費用
オ その他整備費として適当と認められない費用（駐車場整備費等）

【補助金額】

補助金額＝①面積（ア病棟部分＋イ病棟外部分）×②単価×③補助率

① 面積

下記計算による「基準面積」と「補助対象面積」（実際の床面積）とを比較して少ない方の面積（ア病棟部分とイ病棟外部分をそれぞれ比較する。）

〈基準面積〉

ア　病棟部分

整備条件	計算式
１床ごとの病室面積を 6.4 ㎡以上、かつ１床当たりの病棟面積を 18 ㎡以上確保する場合	25 ㎡×整備後の整備区域の病床数
１床ごとの病室面積を 5.8 ㎡以上、かつ１床当たりの病棟面積を 16 ㎡以上確保する場合	22 ㎡×整備後の整備区域の病床数

イ　病棟外部分（加算条件を満たす部分）

整備条件	計算式
病床数を 20%以上削減する場合	25 ㎡×整備後の整備区域の病床数
病床数を 20%未満削減する場合 （削減しない場合も含む）	15 ㎡×整備後の整備区域の病床数

＊補助限度病床数は 1 病院 150 床（公的団体及び持分のない法人は 300 床）

② 単価

下記「基準単価」と「補助対象経費」の建築単価（実際の建築単価）とを比較して低い方の単価

基準単価	鉄筋コンクリート	ブロック
	220,000 円／㎡	191,800 円／㎡

③ 補助率

実施主体により補助率が 0.5～0.37 となる。

④ 基準額の加算＜電子カルテシステム整備＞

ア 補助条件（次の条件を満たすこと）

(ｱ) 原則として建替整備であること。

(ｲ) 高度医療情報普及推進事業（厚生労働省委託事業）により維持管理されている標準マスター（病名、手術・処置名、医薬品、臨床検査、医療材料、症状・所見、画像検査、看護用語、歯科分野）及び厚生労働省標準規格のうち該当するものを使用することとし、必要に応じて厚生労働省が行う調査に協力すること。

(ｳ) 診療情報管理や診療情報提供等を行う体制が整備されていること。

(ｴ) 近隣の医療機関から診療情報の共有化等の申し入れがあった場合には、協力すること。

(ｵ) 審査支払機関に対し、電子情報処理組織又は光ディスク等を用いたレセプトの電子的請求をすること。

イ 補助対象経費

情報化の推進を図るための電子カルテシステムの整備に要する経費（ただし、知事の認める経費に限ります。）

ウ 基準額

1床当たり 605,000 円×整備後の整備区域の病床数

【交付額の算定方法】

この交付金は、事業計画に記載された医療提供施設等の整備に要する経費の一部に充てるため都道府県に交付するものとし、その交付額は、次により算定される。

（A）別表２の第１欄に掲げる事業区分別に、第２欄に定める基準額と第３欄に掲げる対象経費の実支出額とを施設ごとに比較して少ない方の額を選定する。

（B）（A）により選定した額と総事業費から寄付金その他の収入額を控除した額とを施設ごとに比較して少ない方の額を交付基礎額とする。

別表２　（一部抜粋）

１ 事業区分	２ 基準額	３ 対象経費
(13)医療施設近代化施設整備事業	次により算定された額の合計額とする。 (1) 精神病棟 ア及びイに掲げる基準面積(＝ア＋イ)に別表３に定める単価を乗じた額と、ウにより算定された額との合計額とする。 ア 病棟整備 (ｱ) １床ごとの病室面積を 6.4 ㎡以上かつ１床当たりの病棟面積を 18 ㎡以上確保する場合 25 ㎡×整備後の整備区域の病床数 (ｲ) １床ごとの病室面積を 5.8 ㎡以上かつ１床当たりの病棟面積を 16 ㎡以上確保する場合 22 ㎡×整備後の整備区域の病床数 イ 「医療施設近代化施設整備事業実施要綱」の３の(1)の加算条件のうち⑩に該当する場合 (ｱ) 整備区域の病床数を 20%以上削減する場合 25 ㎡×整備後の整備区域の病床数 (ｲ) 整備区域の病床数を 20%未満削減する場合 15 ㎡×整備後の整備区域の病床数	医療施設の患者の療養環境、医療従事者の職場環境、衛生環境の改善及び患者サービスの向上等につながる次の部門の新築、増改築及び改修に要する工事費又は工事請負費 (1) 精神病棟 ア 病棟 （病室、診察室、処置室、記録室、患者食堂、談話室、機能訓練室、浴室、寝具倉庫、バルコニー、廊下、便所、暖冷房、附属設備等） イ 次に掲げる整備のうち厚生労働大臣が認める部門 (ｱ) 患者療養環境改善整備 (ｲ) 医療従事者職場環境改善整備 (ｳ) 衛生環境改善整備 (ｴ) 業務の高度情報処理化及び快適環境の整備

		(ｵ) 乳幼児を抱える母親の通院等のための環境整
	ウ 「医療施設近代化施設整備事業実施要綱」の３の(1)の加算条件のうち⑪に該当する場合電子カルテシステムを整備する場合 １床当たり 605 千円×整備後の整備区域の病床数 ただし、精神病棟の整備事業において、整備区域の整備後の病床数は１病院 150 床(公的団体及び持分のない法人は 300 床)を限度とする。	ウ 電子カルテシステムの整備
	(2) 結核病棟改修等整備事業 ＊省略	(2) 結核病棟改修等整備事業 ＊省略
	(3) 診療所 ＊省略	(3) 診療所 ＊省略
	(4) 療養病床療養環境改善事業 ア及びイに掲げる基準面積(＝ア＋イ)に別表３に定める単価を乗じた額と、ウにより算定された額との合計額とする。 ア 機能訓練室 １施設当たり 40 ㎡ イ 患者食堂 療養病床１床当たり 1 ㎡ ウ 浴室 浴室１か所当たり 11,430 千円 ただし、特に厚生労働大臣が必要と認める場合は、22,862 千円とする。	(4) 療養病床療養環境改善事業 (機能訓練室、患者食堂、浴室、附属設備 等)
	(5) 介護老人保健施設及び診療所病院又は有床診療所の病床を廃止（この場合、診療所の併設が必要）又は削減し、当該患者を介護老人保健施設から在宅に至るまでの診療計画に基づき入所させるための介護老人保健施設及び診療所を整備する場合 ＊省略	(5) 介護老人保健施設及び診療所 ＊省略
(30)非常用自家発電設備及び給水設備整備事業	非常用自家発電設備１か所当たり 149,535 千円	非常用自家発電設備整備又は更新に必要な工事費又は工事請負費
	受水槽１か所当たり 137,802 千円	受水槽整備又は更新に必要な工事費又は工事請負費

	給水設備１か所当たり 64,800 千円	給水設備整備（地下水利用のための設備整備、受水槽増設又は補強等）に必要な工事費又は工事請負費
	燃料タンク１か所当たり 29,883 千円	非常用自家発電設備の燃料タンク増設又は補強等に必要な工事費又は工事請負費

（注）１ 過去に同一事業について補助を受け、現に使用しているときは、基準面積（基準面積が定められていないときは基準額とする。以下この項において同じ。）から当該補助の際の基準面積を差し引いた面積を基準面積とする。

②沖縄振興特定推進費補助金

【事業の目的】

沖縄振興特定事業推進費補助金は、沖縄の直面する課題に迅速、柔軟に対応するための事業等の実施に要する経費に充てるため、国が沖縄県内の市町村及び市町村と密接に連携して取り組む民間事業者に対して、補助金を交付することにより、沖縄の実情に即した事業の的確かつ効果的な実施を図ることを目的とする。

【事業概要】

沖縄振興特別推進交付金の対象事業（沖縄の振興に資する事業及び沖縄の特殊事情に起因する事業）のうち、以下の要件を満たすもの①機動性要件（多様な地域課題・政策課題に対応するため迅速・柔軟に対応する必要がある事業等）②先導性要件（他の市町村にも広げていくことが望ましい事業）又は広域性要件（事業の効果が当該市町村にとどまらず広域に及ぶと見込まれる事業）

【補助対象者】

市町村及び市町村と密接に連携して取り組む民間事業者　補助率：8/10

沖縄振興特定事業推進費補助金は、令和４年度予算で 80 億円が予定されており、本事業についても、令和４年度での整備に関して第一段階での導入、第二段階、第三段階、第四段階、第五段階での導入の可能性検討及び内閣府との調整を可能な限り図り、活用への可能性を高めていくものとする。

③建築物への木材利用に関する補助制度

・医療施設・福祉施設の整備建築工事、備品購入等に活用できる補助制度が、省庁（厚生労働省、経済産業省、国土交通省、林野庁、環境省等）および自治体により行われている。補助申請する時期、施設の整備要件により利用できる制度や補助内容が変わるので、事前に調べておくことが必要。

・平成 22 年に施行された公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律の制定を契機として、建築物における木材利用に関する補助事業が林野庁および国土交通省等によって推進されている。年度ごとに事業内容が変わるので、事前に調べておくことが必要。

表 5-25　各省庁における建築物の木材利用に関する補助制度の例

省庁	名称	概要	評価項目	補助率
林野庁	林業成長産業化総合対策のうち林業・木材産業成長化促進対策	地域材利用のモデルとなるような公共建築物の木造化・木質化に対する補助金	・補助対象施設の面積が 300 以上であること ・木造化の場合、対象施設の木材利用量が 0.18 /市以上であること ・構造耐力上主要な部分に用いる製材品について、原則として JAS 製材品を使用すること ・地域材利用等	①木造化 ・建設工事費の 15% ※ CLT 等の先進的技術を活用するものは 1/2 以内。 ②木質化 ・建設工事費の 3.75% ※木質化事業費の 1/2 以内。
国土交通省	サスティナブル建築物等先導事業（木造先導型）	木造化に係る先導的な設計・施工技術が導入される建築物の整備に対する補助金（新築・改修）	・構造・防火面の先導的な設計・施工技術の導入。 ・使用する材料や工法の工夫により整備コストを低減させるなどの、木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの ・建築基準法上特段の措置を要する一定規模以上のもの ・多数の者が利用する施設 ・設計、施工に係る技術等の公開等	①調査設計費 先導的な木造化にかかる費用の 1 /2 ②建設工事費 木造化による費用の 1 /2 以下。 ※算出困難な場合は建設工事費の 15%。 ③技術検証費 検証費用の 1 /2 ④上限額：5 億円。
環境省	木材利用による業務用施設の断熱性能効果検証事業	CLT 等の新たな建築部材を用いたモデル建築物を建設し、その断熱性能をはじめとする省エネ効果等について定量的に把握等を行う事業に対する補助金	・壁等の構造耐力上主要な部分に CLT 等が使用されており、かつ、それらの面のうち少なくとも 1 面が外気と接していること ・CLT 等が使用された室の延べ床面積が 300 以上であること ・省エネ・CO2 性能の把握を行う取組みであること等	①設計費、工事費、設備費、実証にかかる計測費等の 3/4 ②上限額：5 億円

（2）第三段階整備区域における資金計画案

第三段階整備区域整備事業者は、「医療提供体制施設整備交付金」のうち「医療施設近代化施設整備事業」交付金を活用し、残りの事業資金は自己資金あるいは金融機関からの借入金で行うことを想定する。

第6章 第二段階整備及び第三段階整備の事業者選定に向けた選定方法の整理

6-1　第二段階整備及び第三段階整備の事業候補者の意向把握

6-1-1　第二段階整備の事業候補者の意向把握

第二段階整備の事業候補者の選定に係る条件設定等について、県内で第二段階整備の整備内容に類する事業実績を有し事業候補者となることが想定される企業へ意向調査を実施した。

意向調査の実施概要を以下に示す。

表 6-1　第二段階整備事業候補者の意向調査概要

企業名	実施時期	調整項目
A 社	令和 4 年 1 月 27 日（木）	・事業概要 ・募集要項（たたき台） ・第二段階整備の事業内容（案）
B 社	令和 4 年 1 月 28 日（金）	・事業概要 ・募集要項（たたき台） ・第二段階整備の事業内容（案）
C 社	令和 4 年 1 月 28 日（金）	・事業概要 ・募集要項（たたき台） ・第二段階整備の事業内容（案）

意向調査の実施結果概要を以下に示す。

＜事業リスクに関すること＞

- リスク分担表における造成工事の分担が民間企業になっているが、これは土地を利用可能に造成するところまで村が行った上での、引き渡し以降のリスクという認識で良いか。造成はインフラにも関わることになると思うので、村に確認いただきたい。
- 第二段階整備以降の運営リスクを考慮するためリスク分担の資料を追加いただきたい。
- エントリーして優先交渉権者となった後に辞退する際のペナルティは発生するか調整いただきたい。
- テナントの撤退リスクなどをどう考慮するかを整理いただきたい。

＜事業計画の作成に関すること＞

- 事業実施に際して補助金活用の話があったが、財源は民間が投資するという理解で良いか。
- リスクをいかに分散するかが重要になってくるため、第三段階以降と令和 7 年度以降の事業計画をもう少し明示してもらわないと、計画を立てることが難しい。
- 事業の内容について、整備すべき施設が書かれているが、具体的に行わなければいけない条件はあるのか。例えば、農家農産物直売所において生鮮食品を取り扱わなければいけないか。
- 事業全体を良く進めていくためには、事業者間の協定を事前に結んでおく必要があると考えている。
- 六段階目までの絵を毎年更新していく必要があると思う。

＜スケジュール等に関すること＞

- 事業全体の時間軸が明確でないと感じる。事業期間の令和 7 年度は何か一つの工程が躓いたら、後工程に影響し、期間内の実施が難しくなると考える。
- 事業においてはテナントを募集することになると思うが、いつからオープンできるのかが明確にならないと契約することが難しいため、事業全体増を明確にしていただきたい。
- 収支計画を立てるにあたり、第三段階以降の完成図が見えないと計画を立てることが難しい。例えば第三段階において、D 社が入れば一日の集客数が見込める。そのような全体像を明確にしていただきたい。
- 建物の配当計画と事業計画は問題なく作成できるが、補助金が採択される確度を知りたい。
- 最低事業継続期間を設定した方が良い。収支を考えると 10 年くらいで設定したいが、本事業規模を考えると 20 年程になると思う。すると、より多くのリスクを考慮しなければならない。20 年の計画を立てるにあたり、第三段階以降が不透明であることが課題である。
- この規模の開発行為で、令和 7 年度までと後期が区切られている者であるため、村と県とで調整をしっかりしていただきたい。事業が終了して農地転用になると思うが、確認申請や適合判断等があり、審査に時間を多くとられることが見込まれるため、村に協力いただきたい。

＜その他＞

- 中城公園はアクセスが悪いため、中城公園を目的とした人しか訪れていない状況である。その中でいかに集客をするのかが計算しにくい。そこで、県や北中城村との連携をうまく活用したい。
- 本事業は村がとりまとめをしているため、地権者との交渉については村で取りまとめてもらう方が良いと考える。土地に関しては一元化してから打ち合わせする方がスムーズに事業が進むと考える。

6-1-2　第三段階整備の事業候補者の意向把握

第二段階整備の事業候補者の選定に係る条件設定等について、事業候補者となることが想定される企業へ意向調査を実施した。

意向調査の実施概要を以下に示す。

表 6-2　第三段階整備事業候補者の意向調査概要

企業名	実施時期	調整項目
D 社	令和 3 年 10 月 14 日（木）	・事業内容や整備内容 ・事業実施に係る要点

意向調査の実施結果概要を以下に示す。

＜現在の検討状況＞

- 現在の検討案は、あくまでたたき台であり、今後精査を図る予定である。

- 環境調査や土地の確認（下水道、浄化槽、水量、配管）などの基礎調査を外部委託し実施する考えである。
- 市街化調整区域の敷地となるため、３階建てが不可であるが、どのように容積を確保するか検討を進めている。

＜事業内容＞

- 遠隔診断のような、地域医療に貢献できる取組みを取り入れたいと考えている。
- 薬品は宅配業者が行う等（ドローン活用他）の先進的な取組みの導入も考えられる。
- 各自治会公民館と連携した取組みも考えられる。
- 病院内の食事の搬送などのロボット化とかも考えたい。
- 入院患者に年間季節を問わず、農業リハビリをしてもらいたいと考えている。そのための必要な設備は今後検討する。

6-2　第二段階整備及び第三段階整備の事業者選定方法の検討

6-2-1　第二段階整備の事業候補者の選定方法

（1）区域及び実施内容

第二段階整備は、県営中城公園に隣接する土地で整備を実施し、農産物直売所・農家レストランへのより多くの集客を図る地区である。

今年度は、地権者より本事業への概ね賛意を得た第二段階整備区域の 2-1 区を対象として事業者公募を検討した。

図 6-1　第二段階整備のイメージ

（2）事業者公募に係る考え方

本事業における民間事業者の募集は、プロポーザル方式で実施した。

（3）事業者公募

選定のスケジュールは、令和４年１月末から公募開始し、一次審査を経て、委員会にて意見聴取し、事業者を選定した。

提案審査においては、①事業計画に関する実現性・確実性・継続性、②地域振興に関する効果、効果的な魅力発信、③施設計画に関する基本的事項や事業効果に関して評価し、選定を行った。

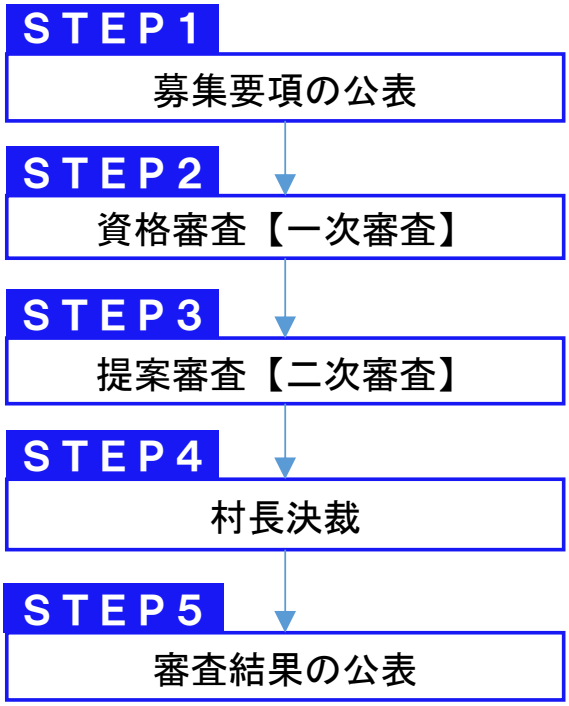


図 6-2　第二段階整備の公募の流れ

（4）提案者の概要

本公募への応募者は、１社である。

事業実施候補者が作成した事業企画提案書を基に一次審査を実施し、その後、検討委員会にて、今後の事業実施に係る留意点等について意見交換を実施した。本結果をとりまとめ事業者の選定を進めた。

6-2-2　第三段階整備の事業候補者の選定方法

（1）現状の整理

第三段階整備地区の地権者２名は、D 社へ売却し、D 社が仮登記している。

D 社は、当該敷地に病院移転及び関連施設整備を希望しており、「北中城村みらいづくり」にも賛同している。

事業実施にあたっては、本地区が農業振興地域に指定されているため、病院施設整備の立地が制限されている。

病院施設等の導入に関する地域の意向は好意的な意見が出ている。

（2）事業者選定の進め方（案）

現状の整理を踏まえた第三段階整備地区の事業の進め方として、以下が想定される。

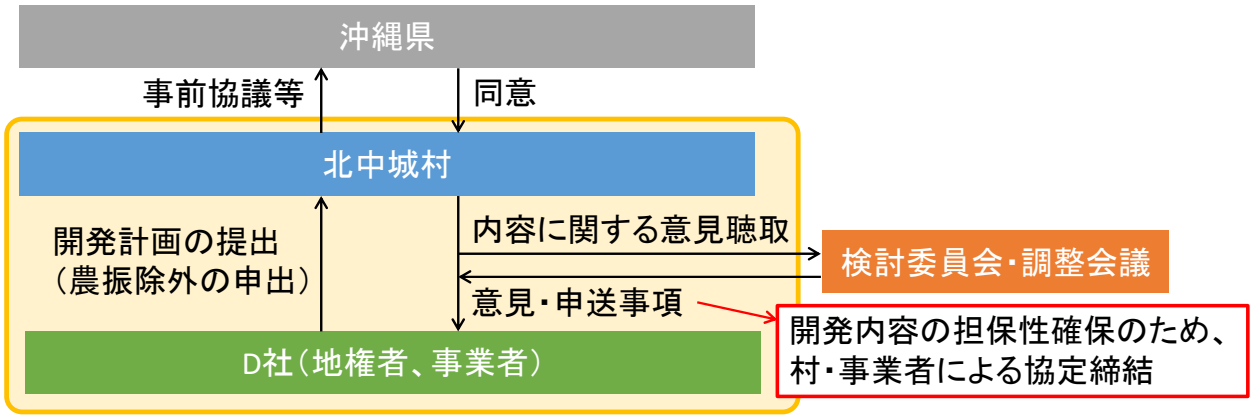


図 6-3　第三段階整備事業候補者の選定の進め方（案）

第7章 関係者意向把握

7-1　自治会役員との意見交換

7-1-1　自治会主要メンバーとの意見交換の概要

本事業概要及び地域の取組み等について自治会主要メンバーと意見交換を行った。
意見交換結果を以下に示す。

＜荻道・大城自治会調整：令和 4 年 1 月 26 日（大城地区）、1 月 28 日（荻道地区）＞

・「農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業」は名称が長く、覚えられないので、短いキャッチコピーが必要である。公募してはどうか。
・本事業に対して地区で意見が出ることが少ないため、周知が必要である。
・計画づくりへの住民の参加できるものになればよい。
　例えば、高齢者を対象とした共同売店、子どもたちの体験農場、本事業地区へのアクセス方法　他
・各自治会と本事業区域を結ぶ村道は、通過交通対策等に配慮してほしい。
・情報発信は、自治会公民館を利用するなど、アクセスしやすい方法を検討いただきたい。
・住民周知が必要となるため、事業概要のリーフレットを全戸配布してはどうか。

7-1-2　自治会役員との意見交換の概要

本事業概要及び地域の取組み等について自治会役員と意見交換を行った。
意見交換結果を以下に示す。

＜大城自治会：令和 4 年 3 月 17 日＞

1.　本構想の実施に係る検討について

- 第二段階整備事業区域で実施予定の農家レストランには、地元事業者を参画させてほしい。本自治会内には、健康食や地域食材利用に関する有識者も多いため、連携が考えられる。
- 北中城村は、「芸術の里づくり」を進めているため、本事業においてもその視点を踏まえた取組みを組み込んでいただきたい。例えば、地域に残る文化資源及び歴史との組合せを検討してほしい。
- 本事業区域に連坦する中城城址の世界遺産との連携を見据えた地域づくりを検討いただきたい。その結果が地域の方向性を示すキャッチフレーズになればよいのではないか。
- 本事業区域は、那覇市等の都市部に対する農村部として、土いじり体験を通じた住み分けを行うとともに、体験農園等で県内観光を促してはどうか。
- 本事業区域の 20㎞ 圏には、那覇空港、中城湾港等の観光客の出入り口がありアクセス性が高い地区であることから、観光客の誘引についても検討する必要がある。例えば、修学旅行等の一定規模が見込めるターゲットを設定した取組みも考えられるのではないか。
- 免許返納後の買い物に不安を抱えるため、高齢者向けの売店整備は、自治会としても期待する機能である。

・ 本事業区域は、再生可能エネルギー導入もあるため、本村の沿岸部の低地と高台となる本事業区域での防災的な役割分担も検討できるのではないか。
・ 大城地区周辺は、公共交通に関する課題もあるため、既存のバス路線を活用した地域の足の確保についても検討いただきたい。

2. 本事業に対する意向把握及び周知の方法について
・ 多様な意見を吸い上げるため、検討委員会には、女性委員を増やしてほしい。
・ 本地区の利用は、次世代の利用が中心になると思われるため、村内の中学生に意見聴取してはどうか。

3. 次年度以降の説明会等の実施について
・ 今後の意見聴取等の実施に係る日程調整は、実施１か月前頃から調整を行い、３週間前には日程を確定・周知することとする。
・ 関係者の出席を促すためにも、村役場名義の依頼状の作成を検討する。依頼状の配布は、実施２週間前頃とする。
・ 大城自治会では、各委員の参加しやすい時間帯での設定を議論し、定例会の実施を金曜日 20 時開始で議論している。自治会の定例会は３か月に１回程度を予定しているため、説明会等を実施する場合は、それに重ねた日程設定も考えられる。
・ 事業内容のパネル展示は、荻道自治会及び大城自治会の輪番で実施することで、自治会間の人の流れづくりを促してはどうか。

4. その他について
・ 地域活動に際して、空き家等の地権者把握が課題となっている。今回の事業区域における地権者把握方法等のノウハウは自治会にも提供いただきたい。

＜荻道自治会：令和 4 年 3 月 18 日＞

1. 本構想の実施に係る検討について
・ 第二段階整備区域の地権者について、以前ひまわり祭り会場として協力を相談した際は、協力が叶わなかったが、本事業への理解は得られているのか。
→今年度のアンケート調査以降に個別訪問を実施し、概ねの賛意を得ている。それを基に、第二段階整備事業者選定の公募を実施した。今後、第二段階整備事業者が決定次第、地権者への説明を実施する予定である。
・ 本事業区域内で駐車場は整備するのか。
→各導入施設利用に必要となる駐車場は、各段階整備の事業区域内で確保する想定である。
・ 本事業区に接する村道は、全区間整備するのか。
→現状、県立中城公園の入口付近までの整備は決定している。それより東側の区間については、概略を検討中である。
・ 本事業区域に荻道・大城地区とのつながりは、村道を介するため、具体的な整備や機能連携のあり方を検討していただきたい。
・ 本事業区域と荻道・大城地区の移動手段として、現在の地形の影響を受けないロープウ

ェイのような方法もあるのではないか。以前は、本事業区域で栽培していたサトウキビを運搬するロープウェイがあった。

・ 北中城村及び中城村は、人口増加の傾向にあるため、本事業区域に整備される農家レストランに利用客として集客する方策を検討いただきたい。

・ 本事業区域内に地域の子どもの活動の場づくりや食育体験等の実施を検討いただきたい。

・ 本事業区域内に地域の方の集まれる場所（多目的ホール）があるとよい。

・ 本事業区域内で展開される農福に関する取組みの想定も、地域周知いただきたい。

→第三段階整備事業者の選定に向けた検討も進んでいるため、具体的な取組みが整理され次第、情報発信を行う予定である。

・ 本取組みは、地域内で完結しているのか。産品づくりはどのように進めるのか。

→「農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業」は、全村的な取組みであるため、村内で見込みのある産品等がある場合は、その地域と連携して本事業区域で情報発信や販売するなどの役割分担を想定している。

・ 優良田園住宅はどういう取組みを想定しているのか。

→本事業区域の取組みの一環として、農園付住宅の供給による豊かな環境下での住まい確保を位置づけている。その取組みの一例として優良田園住宅制度の活用を想定している。

・ 滞在型市民農園はどういう取組みを想定しているのか。

→本事業区域における豊かな環境下の体験の提供として、お試し居住や市民農園の実施を想定している。

・ 本事業区域が多世代交流の場となるよう、高齢者・子どもの利用・交流を促進し、地域活性化の相乗効果が見込める機能導入を検討いただきたい。

2. 本事業に対する意向把握及び周知の方法について

・ 今後の意見把握は、事業内容のパネル展示によるオープンハウスの常設展示が考えられる。

・ 常設展示とあわせ、事業内容のチラシ配布を組み合わせた取組みが考えられる。

・ 各段階整備事業者の決定といった事業進捗のタイミングで説明会を実施することが考えられる。事業進捗を感じられるタイミングを想定してほしい。

・ 事業進捗情報や意見把握の方法として、WEB アンケート等の回答しやすい方法の検討も必要である。

・ 意見把握をていねいに行うためには、十分な期間を設けたり、他イベントにあわせて実施するなど、興味を引く方法を検討いただきたい。具体的には、子どもや子育て世帯を対象とした体験型イベントで意見聴取を行うなどが考えられる。

・ 説明資料データの共有・発信について、検討いただきたい。具体的には、説明会で使用した資料のデータを自治会に共有し、自治会関係者に配信する方法を検討する。

3. 次年度以降の説明会等の実施について

・ 参加しやすさの向上に向け、説明会は WEB 配信や動画配信等も検討してはどうか。

・　説明会等への子育て世帯の参加を促すためにも子どもの参加に向けた目的づくりや交通手段の確保も検討いただきたい。
・　本事業に関する意見交換は、現場見学と一体的に実施することも検討いただきたい。
→現地説明会の想定は６月頃であり、事業進捗の説明会は 10 月頃を想定している。

7-2　地区住民への情報発信

7-2-1　オープンハウスの概要

事業内容の地域への情報発信として、協力意向の受けられた大城自治会公民館にてオープンハウスを実施した。

実施概要を以下に示す。

実施時期：1 月 31 日～2 月 10 日（約２週間）
実施場所：大城自治会公民館
掲示内容：「農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業」の周知・意見
訪問者　：のべ 37 名
提出意見：８件
主な意見を以下に示す。
①来場者が沖縄の自然や歴史を学べる地域にしてほしい。
②民間主導の農業の推進に期待したい。
③地域住民向けの説明会を開催してほしい。
提出のあったキャッチフレーズを以下に示す。
“ゆいまーるの里、北中城村”
“イモリの郷”“イモリにあえる！”
“大城　大☆改☆造”

図 7-1　オープンハウスの実施風景

7-3　県立中城公園・中城村との連携に関する情報収集

7-3-1　県立中城公園との情報収集

県立中城公園の取組みや本事業、中城ダムとの連携等について情報収集を行った。
情報収集結果を以下に示す。

・今後公園を拡張整備する予定がある。公園自体が大きなコンテンツなので、本事業が公園整備の一環としてみなされるおそれがある。
・事業を本格的に実施する前に、公園内で農産物販売等のトライアルができるとよいのではないか。事業者がトライアルしたい場合はスペースの提供等協力できる。
・公園利用者は年間 20～30 万人いる。子どもの遠足や個人の散歩での来園が多い。
・公園利用者にアンケートをとっている。公園までの交通手段、車１台に何人乗っていたかといったアンケート調査の情報は提供できる。また、夜間の施設運営等についても助言ができる。
・対象地の前面道路は現状幅員が狭く、通り抜けがしづらい。前面道路整備をし、通り抜けがしやすくなると、荻道・大城地区への影響が大きいのではないか。
・シリケンイモリは絶滅危惧種なので、地域住民は気にしている。農薬使用や生息地を奪うといった、生き物が生息できなくなる開発は地域には受け入れがたいのではないか。

7-3-2　中城村及び北中城村の共同まちづくりに係る情報収集

中城村及び北中城村の共同まちづくりに係る現在の検討状況について情報収集を行った。
情報収集結果を以下に示す。

・令和元年度に実施した那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会第２回委員会において、中城村・北中城村の中部広域への移行要望について、両村が提案する共同のまちづくりの展望を明確に示した上で、区域区分を廃止した場合の無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等の実現手法を確認しながら、引き続き県と両村が検討・協議することとされている。
・令和３年度、両村と県、沖縄総合事務局及び有識者で構成する計画策定会議を開催し、会議で示された方向性を踏まえて共同まちづくり計画の策定や先導プロジェクトの検討を行う。
・令和４年度以降については、先導プロジェクトを推進していき、計画の進捗管理を行い必要に応じて新たなプロジェクトを検討していく。
・両村の現状を踏まえて６つの課題を設定し、各課題について、関連する計画を踏まえた対応方針・施策を整理している。

7-4　検討委員会

7-4-1　検討委員会の開催概要

今年度の委員会において、意見交換を行った事項を以下に示す。

表 7-1　検討委員会の開催概要

	実施概要
第１回 (11 月)	①　委員会の進め方の確認 ②　昨年度検討内容の振り返り ・北中城みらいづくりと事業概要 ・第一段階整備の事業内容 ・第二段階整備以降の取組み内容 ③　今年度の検討内容 ・現在の事業進捗に係る重要課題 ・各段階整備に係る取組み等 ・今後の事業スケジュール ④　今後の予定
第２回 （３月）	①　第１回委員会の振り返りの確認 ②　事業内容 ・本地区全体の取組みの考え方の説明 ・事業推進に係る課題と対応策の取組み方針の報告 ③　関係者調整 ・自治会説明及びオープンハウス結果の報告 ・中城村との調整結果の報告 ・個別ヒアリング結果の報告 ④　意見聴取 ・第三段階整備事業者に関する意見交換 ・第二段階整備の提案内容に関する意見交換 ⑤　今後の予定 ・次年度以降の取組み内容の報告

7-4-2　検討委員会の結果概要

今年度の委員会の意見概要を以下に示す。

表 7-2　第１回検討委員会の意見概要

	意見概要
第１回	**１．議事①　委員会の進め方の確認** 事務局より説明を行った。特に質疑はなかった。 **２．議事②　昨年度検討内容の振り返り** 事務局より説明を行った。主な質疑は以下の通りである。 **■野中委員長** 委員長として基本的な確認をしたい。地権者との調整についていろいろ疑問をお持ちになる方がおられると思う。事務局側では場所の選定にあたり、７つくらいの候補地を全て足で歩いて写真を撮ったり、地権者を確認したり

	して、地権者間で揉め事が起こるような地域ではないということを確認して決めたということでよいか。 **■事務局（OC）** はい、地域での説明会なども行い、概ねの方向性として合意は出ている。 **■野中委員長** 了解。この地域全体を、農を軸にしてこの地区開発をすることについて、村のバックアップがいただけるか確認したい。 **■事務局（村）** はい、村としては先程説明にあった第一段階から第六段階までの全体を一つの事業として対応できるようよう、これから県および国に対して訴えていく考えでいる。 **■野中委員長** ありがとうございます。以上を確認した上で、質問を進めていく。 **■栗山委員** 私は副校長だが決定権はないので、事前に母体の学校法人と打ち合わせをして本日来た。うちは第一段階事業の部分にあたり、今年度 7 月 15 日の会合資料で、当初あったバイオ施設が、学校に近づいている修正案が出ていた。これは少し心配で、法人からも確認してくるよう言われている。 この事業に地域の一員として協力することや、子供たちの教育面でも非常に大事だが、一方で学校施設のすぐ近くに候補地が出たことへの不安は当然あるので、それも含めて後ほど案内してほしい。最終的な決定が見えないのと、土地の調査の部分がまだで、どういう形でいくのかという流れが不透明である。 **■野中委員長** 大変貴重なご意見をありがとうございます。 バイオのごみ処理場は、学び舎の近くで再生可能なエネルギーが採れ、それを学べることがすごく大事だと思っている。子どもたちが自分の校庭に、おしゃれなトラックが運んできて見学ができる工場ができたと思える工場にしてほしいと、委員長としてお願いしてある。 決定権があってもなくても自由な意見を仰っていただくのがこの場だという風に認識をしてほしい。委員会での決定を現場に持ち帰ったら、反対意見が出てきて当然。その意見をまた持って帰ってくる。そのプラットフォームである。

	３．議事③　今年度の検討内容 事務局より説明を行った。主な質疑は以下の通りである。 **■野中委員長** 子どもたちがどういう風な形でこのエネルギー問題や農業体験に関わるか。学習プログラム作成の専門家と一緒になって学校をサポートすることもできると思う。「うちの小学校でこういうことやってるよ」ということが誇りになるような交流ができるといい。そういうご意見をどんどんお出しください。 ごみ処理場とか焼き場とか、これまで負のイメージだったものを、これからはそうじゃないというローカルの作り方を第一段階整備事業者もぜひお願いします。 **■池添委員** いただいた資料を見て、農地権者意向把握についてかなり努力されていて、わからないことはわからないとはっきり書かれているのは好感を持っている。 だがやはり地権者のところでがんじがらめになって物事が動かなくなる懸念がある。相続が増えてきたり、県外に引っ越ししたりして非常に連絡が取りにくくなり、なかなか進まない。事業者に地権者交渉を依頼してもうまくいかないはずで、かと言って行政執行でもないと思うので、大変だと思うが一刻も早く登記をしらみつぶしに調べて、真の所有者が誰なのかというのをやっていく必要があると思う。 関連して、本地域における農業振興地域除外の考え方の１～５案のうち、真ん中の案３は現実的な話だと思った。他の自治体に実際にある話で、農振除外を行うと地価が上がるとか、自分で使うとか、売却するとか、役場に売りたくないとかの話がどうしても出てくると思うので、除外後の規制誘導ルールを地権者と役場、あるいは関係者と丁寧にやっておく必要がある。やっぱりやめたとか、自分で賃貸マンション建てるとか言われたら抗弁できないので、ここの部分は注意した方がいい。 **■野中委員長** 貴重なご意見ありがとうございます。事務局何か？ **■事務局** まず１点目の所有者不明地等は、登記情報等収集してある。さらに回答状況の中でも特に優先的に進める地区に関しては、早急な確認を進めたいと考えている。併せて、除外等に関する考え方は、指摘の通り除外された後の物事の動きはかなりドラスティックな部分もあると思うので、昨今、国内だと都市農地の活用等の中で解除後地区計画等で縛るとかの取組みがあるので、その辺を参考に、この地区での進め方を次回にご提示できればと考えている。

■野中委員長

これが今のご意見を伺ったところでも、瀬上さんから冒頭「これが全体を村の一つの事業として捉えようという姿勢です」というご意見をいただいたのも、実はローカルを新しい22世紀に向けて作り直していく一番大事なところ。

「観光に行ったらきれいな田んぼときれいな水辺の中」というのは20世紀でお終いで、22世紀に向けては、子どもは小学校に通う中で農作業からエネルギーの再生までを学び、農作業できる庭付きの家が年に２カ月ずつ使えるからどんどん来てくださいというような観光旅館がある。福祉のページにあったが、リハビリや医療が、病院っぽい・年寄り臭いという感じではなく、1年に２か月農作業しながら血液検査などをしてもらい、「あそこに行くと元気になる」と言われるような、農業化した中での健康チェックサービスなど。

22世紀に向けて北中城が変身しようとしているモデル地区だということのビジョンとミッションはそこ。加えてここの土地にはEMさんという、日本のみならず海外でもファンがいる事業者さんがいて、そこから生きていること、生かされていることを学べる。そういう北中の哲学や思想がここで実現していく。ビジョン、ミッションがしっかりしていると、地権者さんとのお話でもよいうねりが起きていく。それを作っていきたいというのが、たとえ夢のようだと言われても、北中でやりましょう、というのが委員長からの意見である。

■山下委員

自治会長になって短いです。計画に関してはだいぶ経っているので反対ではないが、自治会の様子は新しい人が入ってくることに対しての不安感と、大城は優良田園なのでその点で不安に思う人もいる。

また大城の空き家問題があり、２世代目などが帰ってきたくても帰ってこれない。土地があっても大城の人が帰ってこれない。「それは北中城村のためだろう」という意見が挙がってきてもおかしくないと読んで思っている。あと参考資料の３ページのところに「村では景観計画が策定されており、大城集落では花壇などが多く配置され美しい景観が形成している」というのがあるが、高齢化に伴ってかなり自治会としては重荷になりつつある。野中さんが言われたことは一応大城ではできていたが、若い世代が入ってこれないのでできなくなりつつある。北中城だけやって大城が廃れていくのでは、という感じもある。

もう一つはこの計画とは関係ないかもしれないが、人の出入り、ごみ収集車の出入りが増えるということは、車の出入りが増える。大城荻道周辺の北中小、北中中辺りの道はとても歩きにくい、危険な場所。そこで交通量が増える可能性があるのは、観光施設であれば喜ばしいが、安全面も含めて考えてほしい。

■野中委員長
帰ってこれないというのはどういうことか。

■山下委員
土地がない。

■野中委員長
空き家もないのか。

■山下委員
空き家はあるが、その空き家を所有者が手放さないので、土地がない。空き家はあるけど売地に出ない。

■野中委員長
それはこの地区の中の話か。

■事務局
この第一段階から第六段階整備区域の話ではなくて、荻道・大城地区という２つの地区の中の話である。

■野中委員長
それは山下さんの肩にかかっている気がする。「いいことやってる、俺たちも一緒にやろう。」となるような、そんな活動をなさってみたらいかがか。

■山下委員
マイナスイメージで申し訳ないが、自治会長は自治会の中で選ばれているので、能力差が非常にあると思っている。あと任期が３年なので、３年後に僕が辞めているか。僕もまさか自治会長になると思っていなかったので、そういう意味では僕が引っ張っていく。これは僕個人の持論だが、自治会長が引っ張る自治会はだいたい潰れる。下の意識が高くなっていかないと自治会長に全部任せればいいとなるので。この辺がとても難しいところだと思う。

■野中委員長
それはよくわかる。それも山下さんの力量にかかっている。
そして今のような論理点は、北中城１万８千ですよね、だから本当に 10 万人都市と比べれば、「小さいからできること」と、「小さいから面倒くさい」ということもいっぱい出てくると思うので、ぜひぜひいろんなご意見を居てくださる間に聞かせてほしい。ありがとうございました。

	交通量の問題は始まったらどうしてもプラスになるので、子どもたちの安全や、おじいやおばあ達の通行の邪魔にならないような、あるいは排気ガスを出さないようなものをスポンサーとして持ってきてもいいと思う。モデル都市の在り方として知恵を出したらいいのでは。 **■事務局（村）** 第一段階では委員会が２つあり、その１つの技術検討委員会では、事業者さんを中心とした委員会と本委員会があった。三育小学校様では、こちらの委員会に出席をされており、別の委員会から出てきたものを意見交換するともに、私も小学校に出向いて説明をした経緯がある。ただもっと連携を深めて、弊社も受託者として事業者様ならびに関係者と密に連携をとる必要があると思っている。 第二、第三段階以降については、別の委員会を立ち上げていない。本委員会だけなので、単純にプロポの公募をかけていきなり応募ではなく、我々でサウンディング、事業主体になられそうな方々、もしくはその類似する企業様等に意見を伺うような場を設け、そこで吸い上げたものを次回の公募要件に入れようと思っている。 **■野中委員長** それに当たっては、事業者にプロジェクトをやってもらい、事務局サイドが村から委託を受けてサウンディングという形でヒアリングをして、候補を選ぶ。事務局は全体像を知っているから委員会に報告して、「プロポーザルを事業者に出したがどうか？」というデシジョンメイクをこの委員会にあると考えるのか、プロポーザルを出した結果、「委員会でご承認いただけますか？」という委員会なのか。 **■事務局（OC）** 現状では、後者を想定していた。 **■野中委員長** わかった。それについて意見を伺いたい。「だいたいみんなわかっているからいい」という形をもう少し明確にしたいと思う。 これから第二～第六段階整備までのスケジュール感はある。事務局の考えではスケジュールも最後の方に具体的に年月を決めてやっていこうと思っている。 村から委託を受けた事務局に、事業選定のサウンディング調査をしてもらい、いいと思った事業者にプロポーザルまで出して、やる気のある事業者を委員会に持ってきてもらい、ここで承認をとる、というプロセスを踏む委員会にするか、サウンディングの結果で１つしかありませんでしたけど〇〇で

	した、回答は○○でしたいかがでしょうかと、ここで決めるというフェーズ、それについて村的な意向はあるか。 **■事務局（村）** 村としては、あくまでも事業の状況を各候補者にヒアリングするという公募の立場をとらなければいけない。ただこういった委員会で、プロポーザルに手を挙げていただいた業者さんが承認されたと委員会から村に報告いただいた上で、村がそれを承認するという形であれば、特に法律上は問題ないと思われる。 EM さんとの協定、再生法人の指定という形だったか、手を挙げていただいた業者さんもメンバーになるし、国から地方自治体と同様の扱いを見ていただける特殊な権利が得られることもあるので、この事業に協力していただけるということであれば手を挙げていただいた業者さんにもメリットが出てくる。 **■野中委員長** どちらでも構わないけど、委員会において承認されたというプロセスが明確になっていればよいと。 **■事務局** プロポーザルを実施するという説明の通りを予定している。 **■野中委員長** 大変貴重なご意見、プロジェクトベースとしては当たり前のことなので、「そこはわかってるだろう」と委員長としては言いたい感じである。 何が問題になっているかというと、冒頭に申し上げた通り、責任の所在とそのプロセスの明確化。公平性をどこで担保しているかということ。もし問題が起きたときに、この委員会が決定しているということであれば、村から諮問ではないが、「この土地を一つの塊として、村の未来をつくっていく一つのモデル地域開発のベースにしたい。でも村の予算を採ってきてあげるからやってほしい。」ではなく、「ローカルに生業っている事業の主体がここに集まっていて、思いを寄せて、この全体像が実現する」という第六段階までの総合計画である。本日 11 月 29 日時点では、第一段階の事業者が選定されて動き始めている。小学校の施設とか。そこが今、オンゴールで第二～第六段階整備に至る事業者をどういう形で選定していくのかという。 今からは自分達が事業者をヒアリング・サウンディングして、「ここだ」という事業者にプロポーザルを出し、答えてもらう。それが土地を取得した形であれば、地権者さんとの揉め事が起きることはない。しかし事業者と地面の所有者の間にクッションがあるようなケースの時、プロポーザルもして、

	アイデアポンプもやりますと言ったはいいが、ごねてマンションを造る形になった時には「決めたのは誰か」という話になる。 村としては「委員会が決めましたと言ってくだされればそれでいい」。ということは、逆さにすると委員会が責任を持つということ。事業選定に委員会が責任を持つということは、この全員のメンバー。そこにどういうプロセスを踏んでこの企業に決めたかっていうクライテリアの透明性が担保される。そして地権者との間で力関係やネゴシエーションで問題が起きた時も、この委員会が認定した事業者なので委員会が責任を持ってそのネゴシエーションについても努力をするということが今、ほぼ机の上に出てきたことだと思うが。 **■事務局（OC）** 特に冒頭でもあった地権者のところ、アンケートでも未回答のところがあったり、すべて意向把握できていないことを鑑みると、そこに大きな課題があるので、大至急事務局で意向を把握し、押さえ、ネゴシエーションをとり、先程の手続きに入れるように、つまり病院様が手を挙げた時に、そして決定した時に、問題がないような状態で手続きができるような段取り・スケジュールを組みたい。 **■野中委員長** 時間が迫ってきたので、第二段階について今どういう風に考えているか、サウンディングしているのであれば、サウンディングの結果を教えてほしい。今日はまだそこの報告まではできない？今日やっておかなければいけないことは？ **■事務局** そこの報告は本日はできないが、今後のスケジュールおよび第六段階までの長期的なスケジュールについて説明が残っている。 **■野中委員長** それは希望的観測ということになる。 **■事務局** 今までの意見を伺うと、そうなる。地権者と全部ネゴシエーションをとっているわけではない。 **４．議事④　今後の事業スケジュール** 事務局より説明を行った。主な質疑は以下の通りである。

■事務局

先程の議論を踏まえると、各団体ごとに、土地の確保がそれぞれのステップで入っている。そうなると先程の全体を通じてどういう進め方をするかに齟齬が出ているので、検討して次回までに必ず報告するとともに、委員長にも途中経過の報告等はさせていただく。

■野中委員長

お願いする。先程池田さんがご指摘くださったように地権者とのコミュニケーションの時に、非常に力を持てるローカルになる。

でも個人的な主張が強い方がいて、ここがどこに当たるのかがわからないが、第２回のスケジュールが１月。その辺りも含めて、この委員会と先ほど冒頭のエリアマネジメントの検討となる。

私のアイデアとしては、これくらいの大きさの街の総合計画とか、しっかりとした責任主体の村長からのダイレクトな諮問とか、あるいはレポーティングラインは、村議会ではなくて村長に上げるとか、そういう形の明確化された委員会内容、ミッションを持つ集まりがあった方が、トータルデザインとしてプロポーザルという業者において、さっき仰った事業者主体の選定は、誰に聞かれても、私は公明正大と透明性は担保されないとうまくいかないだろうと。

だからそうものがあった時にも根気よく説明できるようなビジョンとミッション、それがあるかないかだと全然違うので、「農を活かした～」という、それでいくのかどうかも含めて、もう一度揉み直した方がいいと思う。というのが野中、前回の時と２回しかありません。だから誰も責任取らないでいい形でいく委員会は、もう 20 世紀でお終い。ちゃんとやろう、というのが委員長からのお願いである。

■山下委員

また地区自治体の話。うちの役員会は人数が集まりすぎて意見が出ない傾向があるので、まず自治会長・三役あたりから根回しして、僕たちにしっかり説明してくれた方が、役員会で声が出なくてあとで僕たちに聞くことがたくさんあったので、小さい会議をもって役員会に臨んだ方が有効かと僕は感じている。あと昨年度実施したということだが、オープンハウス方式に残念ながら参加していないので、やるなら大城公民館を使っていただいて結構なので、ぜひその形でお願いしたい。

■野中委員長

今日はその辺が明確になっていなかったと思うが、明確になっていたことが１つある。この前の委員会のタイトルは何だったか。事業者選定をした同じ委員会の名前じゃなかった。

■事務局
事業者選定をしたのは同じ名前の委員会です。

■野中委員長
そうであれば、このまま１回２回とやっていくと、結局「どうやって事業者選んだのか？」と村民から聞かれたときに、「私たちは決定しました。なぜかっていうといい子だったからです。」という風にしか聞いてないため。
これからは、この委員会が事業者のお墨付きだとすれば、事業者をやってくださいというプロセスは「事業者に全面的に任せる」という話で、総合計画の中でうまくいっても、総合の中でどうなったのかがない。第六段階で、この地区の、村としては１つの総合計画。だから今までのままではだめなので、この委員会でなくてもいい、新しく立ち上げても何でもいいので、この一～六に至る総合この地区の、その持続可能な北中城のモデル的地区にすることを、きちんとしたミッション・ビジョンを、ちゃんとチェックするものは作った方がいいと思う。

■事務局
私どもとしては当初全体を考えていたつもりだったが、事業の進め方を考えた時に「段階ごとに分ける」という思想が入ってしまい、第一段階、第二段階という風に切ってしまったことを深く反省している。つまり全体をしっかりと見た上でマネジメントしながら進めていく時にどういう風にやりましょう、そのフェーズですね。

■野中委員長
この地区で「学びの地区」「農を学べる地区」っていうのと、相関的に同じ哲学の中でこの地区が総合開発されているというイメージをやっていかない限り、石垣島とか倉敷とかにはなれない。倉敷は短い川が流れているだけだが、「倉敷」というブランディングマネジメントがあるから皆行くことになる。
「北中城ですごくいいリハビリの農園があるけど、ダサいごみ処理施設もあった」ではだめ。総合的な形、要素還元論で、足し算すれば１になるという話ではない。総合的にどんな人類になりきれるか、どんなローカルになりたいか、そのチェックと１つ１つの個別の地区開発が総合的に、相互作用としてよりダブルになるような、ということをやらないともったいないと思った。皆さまからのお話ありがとうございました。

■吉川オブザーバー
はい、ありがとうございます。今日皆さんから意見を頂戴して、早ければ来年から工事を始めていく第一段階が、私たちは後に立ってくる人が誰なの

	かもわからない。何が待つかもわからないのに、発電所だけ作って最悪なことに第二段階整備以降がなかったらという不安があるので、事務局にもしお願いできるなら、もう少しこまめに情報を共有させていただきたいのと、プレーヤー同士で話をしていくにはエリアマネジメントは非常に重要だと思うので、参画をさせていただきたいと思っているのと、住民様とこの話をしたことがなくて、このままいくのであれば、私たちは第一段階の事業者として住民に一切説明しないまま始まってしまうので、非常に危ないと懸念している。もし許していただけるのであれば、住民説明会も参加させてもらい、顔を突き合わせて、一切意見を伺ったことがないので、それをステップとしてやっていきたい。まとめるとエリアマネジメントを一刻も早く招集していただいて、プレーヤーもしくはプレーヤーになる予定の方も含めて意見交換をして、全体を一本で通したスケジュールをしていかないと。EM さんの後に続くのは６年後と言われても、「私たち６年何してたらいいんだ」という話になる。今年度、この委員会でぜひとも解決していただきたい課題だと思うので、皆様の協力を頂戴したいと思う。どうもありがとうございます。 **■野中委員長** 自治会長、そして皆さんからのご意見があってようやく本音が見えた。先ほど申し上げたけれど、村長が変わったところだし、新しい北中の未来づくりプロジェクトで責任の所在がしっかりと分かって、何かあった時にはオリエンタルさんは事務方であればもう少しフットワークを良くして。予算が足りないようなら瀬上さんがいる。しっかりと村の未来のためにこれをやったら、絶対本州から見学に来ると思う。 **■安次嶺委員** これとは別に、今町づくりで取り組んでいるものがあり、結果的にこちらとも関わりがあると思い紹介させていただく。 現在、北中城村と中城村の両村で共同の町づくりという取組みを始めようとしている。その中の１案として考えているのが、「中城城跡」を基本とした歴史町づくり。 今回この場所が一番近い城下町に新しくつくられるので、景観への配慮などの取組みをぜひお願いしたい。 こちらでできるものを向こうに反映したり、向こうの会で決まった景観をこちらに反映したり、その辺りの調整をぜひお願いしたい。委員長がよく言われているが、やはりそれぞれがいびつな形のものをつくったり、色を分けたり、ということはぜひ避けてほしい。 **■野中委員長** ぜひリーダーシップをとっていただきたい。

	■安次嶺委員 　というところで、もしこれから企業さんをお声かけの時には、こういった協力をいただくという前提を含めてぜひ当たってほしいと思う。 **■野中委員長** 　ありがとうございます。今北中城村と中城村共同でという表現をしていただきました。私たちの癖として、戦後、行政の区間がいいのか、それとも縦割りなのか、という中で精一杯仕事をする癖がついている。私たちの思っている「越えられない」とか「越えるのは大変」と思うところは、越えようと思うと越えられるもの。今までの当たり前に縛られている暇はない。ということで、貴重なお時間をお集りいただいてありがとうございました。未来の子供たちのために、それぞれのご意見をお聞かせください。 **５．議事⑤　今後の予定** 　事務局より説明を行った。特に質疑はなかった。

表 7-3　第２回検討委員会の意見概要

第２回	**１．議事①　第１回委員会の振り返りの確認** 　事務局より説明を行った。主な質疑は以下のとおりである。 **■野中委員長** 　中城村及び北中城村の共同まちづくりの取組みは、今回初めて出てきた論点だが、どのようなものか。 **■安次嶺委員（村建設課）** 　今回の事業対象地は、北中城村と中城村の境界に近い位置にある。共同まちづくりの方向性は、検討に着手した段階で具体的な検討内容は、現状未定である。共同のまちづくりによる広域的な取組みにおいて、中城城址は両村のシンボルであり、共通する検討テーマになりうると思われる。北中城村から中城城址を活かしたまちづくりを中城村に提案している。 **■野中委員長** 　事業を円滑に進めるためには、事業主体の構造的組織化を図り、セクションによる縦割りを超え、意見調整を行う仕組みが必要である。大事なのは、村が中心的に動くのではなく地元組織や事業者が中心となったエリアマネジメント組織となる。 　まず、次年度以降の事業主体は委員会から北中城村への提案として提案する。次に移動方法及び中城城址も含めた県立中城公園との連携による構

想実現は、地域全体の方向性として議論ができるのではないか。さらに、本構想を通じて、村民が日常的に訪れ、本地区を誇りに思えるような仕組み・情報発信が重要である。

■山下委員（大城自治会）

住民向けのオープンハウスによって、大城地区の住民に事業内容が知られていないことが分かった。地域の主な意見としては、D 社の移転先に関心があることが分かっている。今後も継続的なオープンハウスを行うことで、地域で本事業について話し合うことができるようになり、地域の認知度も上がってくるのではないか。

また、大城地区では、免許返納により移動手段がなくなる高齢者への対応が課題となっている。対象地は、大城地区から遠くはないもののアクセス路が未整備であるため、車に乗らないでアクセスできるような仕組みやインフラの検討が必要である。

■野中委員長

大城及び荻道地区の自治会同士の意見交換の機会はあるか。

■山下委員（大城自治会）

自治会長会で協議する程度である。

２．議事②　事業内容

事務局より説明を行った。主な質疑は以下のとおりである。

■安座間委員（農業委員会・農業者代表）

本事業区域に隣接する中城ダムの現状と今後の予定を確認したい。

農業用に活用する水の確保にあたって、中城ダムをあてにしていいのか。連坦する中城村においても農業用の水の確保が課題となっており、ダムの活用を通じた広域的な連携が考えられるのではないか。

■瀬上副委員長（村農林水産課）

中城ダムは県有地内にあり、現状人が中に入ることは難しい状態である。なお、現在も水利組合が存在している。この水利組合は、北中城村及び中城村の周辺住民から構成されており、今後水の利用を考えた場合、水利組合との調整が必要になる。また、堤体についても整備が行き届いていないため、実際に利用する場合は、浚渫が必要になると思われる。

■野中委員長

住む人々の「いのちが輝く」村にすることが大切。水は重要であり、例えば中城村と共同することになるのであれば、両村での共通目標に設定するアイデアもよいのでは。

中城ダムの復活を周囲の学校を挙げてのプロジェクトにする、など。

新しい移動手段も本プロジェクトとあわせて検討すれば更なる広がりが見込めるのではないか。

■久高委員（村社会福祉協議会）

対象地周辺に居住しており、本事業区域には 20 分程度で散歩として行けるが、村道の整備も併せて行ってほしいと考えている。

本地域は、環境もよく散歩するにはいい場所である。しかし、高低差等があるため、高齢者や障がい者にとってはアクセスしづらい状況でもある。精神または知的障がい者は、歩いていけるが身体障がい者にとっては歩いていけないので、アクセス方法についても検討してほしい。

中城公園は家族連れが多いため、村内の農産物・加工品も取り入れた事業が行われると楽しいのではないか。

■野中委員長

住民が誇りをもてるローカルを実現する。そこには人が集まる好循環が期待できる。移動・水といったひとつひとつの要素が住民にとっての喜びとなることが大切。

３．議事③　関係者調整

事務局より説明を行った。特に質疑はなかった。

４．議事④　意見聴取：第三段階整備事業者に関する意見交換

第三段階整備区域の事業参画希望のあった D 社の真名井委員に離席いただき、委員会要綱第９条に基づき、事業への参画意向のある委員に関する取扱いについて事務局より説明を行った。事業への参画意向のある主体については、委員会から外れていただくこと及び事業候補者となった場合、事業進捗等の説明のためオブザーバーとして出席いただくことなどについて委員会にて確認した。主な質疑は以下の通りである。

■瀬上副委員長（村農林水産課）

事業者選定について、北中城村は平等に募らなければならないと考えている。その観点を踏まえ、具体的な選定方法を検討していく。

■真名井委員（D 社）

オブザーバー参加となった場合は、委員会で議論するデザインコード等について意見することは可能か。

■事務局（OC）

オブザーバーは、原則委員会の討議の対象ではなく、委員長等が説明を求めた場合に、回答いただく位置づけである。

例えば、デザインコード等の検討にあたっては、委員会で議論する前段階で、事業候補者と内容の調整をすることになるため、その段階でご意見等をいただくことになる。

■真名井委員（D 社）

D 社としては、26 床の増床許可を受けており、早期の事業化を目指したいと考えている。令和４年度に施設設計を行い、令和５年度に建設工事、令和６年度に開業するようなスケジュール感をもっている。連坦する他の段階整備区域もあるため、事業スケジュールの調整を行い、事業が円滑に進められるような委員会運営等をお願いしたい。

■野中委員長

円滑な事業実施に向けた役場内で分野横断的な検討や調整ができる体制構築を検討いただきたい。

■瀬上副委員長（村農林水産課）

委員会からの意見として、役場内部の体制構築に関する要望があったことを村長に諮ることとなる。

■野中委員長

事業実施の先延ばしになれば元も子もないので、機構再編までは不要である。第三段階整備において事業者選定・工事着工に早期に着手できるよう、役場内の体制強化を委員会の意見として提案したい。

→拍手（賛同）多数。

■柏倉オブザーバー（県営中城公園指定管理者）

第三段階整備区域は、農振農用地となるのか。

■安次嶺委員（村建設課）

そのとおりである。

■野中委員長

第三段階整備の事業者選定は何時頃実施するのか。

■事務局（村）

具体的な選定方法については、現在検討中である。時期については、選定方法を踏まえ、設定することとなる。

５．議事④　意見聴取：第二段階整備の提案内容に関する意見交換

第二段階整備に係る公募状況について事務局より説明を行った。また、具体的な提案内奥について、応募者である EM 研究機構より説明を行い、意見交換を行った。主な質疑は以下の通りである。

■池添委員（沖縄振興開発金融公庫）

事業収支計画では、事業費の半分以上を補助金活用としている。第一段階整備等の取組みも実施されているため、補助金活用の蓋然性は高いと思われるが、一般的に補助金は、年度単位で区切られている。第二段階整備の事業実施は２～３年先になると思われるが、その際も本補助金をあてにすることは可能なのか。

■吉川オブザーバー（第一段階整備実施事業者及び第二段階整備公募提案者）

第一段階整備では、複数年の事業全体で補助金申請を行い、年度毎に精算することとなっている。そのため、第二段階整備についても同様な対応を想定している。

■池添委員（沖縄振興開発金融公庫）

資金面で課題が出ると事業が止まる恐れがあるため、確実に補助金の交付が受けられるよう役場との協力関係構築を期待する。

■栗山委員（三育小学校）

三育小学校としては、事業内容の精査が進み、地権者や地域の学校法人としての役割が整理された段階まできたら、具体的な協力内容にいて協議できればよいと考えている。

■知念委員（沖縄銀行）

事業スケジュールが第六段階まであるので、各事業の進捗状況をきちんと精査・補正しながら行うことが肝要である。第一及び第二段階整備の工期は事業全体に影響するため、綿密な調整が必要である。

■野中委員長

役場が事業進捗を理解しつつ、並行してエリアマネジメント組織の組成支援を行っていくことが重要となる。

地域の魅力向上の観点として、施設整備の屋根・壁等のデザインは、統一的なデザインとすべきである。例えば、観光地等におけるガードレールの取り扱いで自治体のデザインに対するリテラシーが分かる。観光地で白い金属製のガードレールは、景観的な魅力を損なうため、計画段階からよく調整する必要がある。

本事業区域においては、強制力はなくとも統一的なデザインを検討するプロセスが必要と考える。些細なところにもこだわることが、意外な地域ブランディングにもつながるので留意されたい。

■安次嶺委員（村建設課）

計画的な景観整備によって地域のイメージが変わってくる。荻道・大城地区は、景観重点地区であり高さを抑え、赤瓦・ベージュ色の壁とするなど、景観的な配慮が望ましい地域である。

具体的なデザインに関するルールについて、強制力の担保が課題となるが、本委員会にて議論ができればよいと考えている。

また、本日議論にあったように、荻道・大城地区と本事業区域を結ぶ村道については、歩行者優先として、自動車交通を排除し、歩行者の安全性確保や地域資源となるイモリ等の生物保全も図れるのではないかと考えている。

■野中委員長

オーガニックな農産物を活用した取組みは、全世界に対して発信できるテーマである。きちんとしたミッション・ビジョン・方法により、本地域の歴史性を再構築するといったストーリーが大切。

■山下委員（大城自治会）

大城地区の宝は住民である。住民が道路や庭を自身できれいにしているので、誇りになっている。本事業について、地区住民は「お客さん」目線である。村が運営しているアンテナショップには大城地区の住民はほとんど行ったことがない。大城地区の住民が管理するようになると誇りが生まれるのではないか。

また、将来的な利用者にある子どもを対象とした取組みも重要である。例えば、付近の公立中学校に通う生徒にも働きかけていくことも必要である。

■野中委員長

地元住民が本構想の実現化の取組みを自分自身のこととしてとらえてもらえるような仕掛けを検討することそのものが、地域のまちづくりの基礎において重要。

６．議事⑤　今後の予定：次年度以降の取組内容の報告

事務局より説明を行った。主な質疑は以下のとおりである。

■野中委員長

次回委員会の開催予定はいつか。

■事務局（村）

令和４年７～８月頃を予定している。

■野中委員長

村として粛々と進められる検討項目があると思うので、令和４年度で決定する事項を令和４年４月に各委員に共有すること。

■事務局（OC）

承知した。発注者と調整して対応する。

■野中委員長

委員会の実施時期を夏休み前に前倒しすること。事業実施を加速できるよう、各委員へ個別ヒアリングを実施するなど方法を検討いただきたい。

将来の子どもが誇りに思えるようなローカルをつくることが委員会のミッションと考えるため、次年度も引き続き検討委員会に協力いただきたい。以上で委員会を閉会する。

7-5　役場庁内及び関係機関との調整と意見等の反映

7-5-1　事業区域への上下水道敷設に関する関係部局調整

事業区域への上下水道敷設等について、関係部局と意見交換を行った。

意見交換結果を以下に示す。

＜上下水道課との調整：令和 3 年 11 月 12 日＞

・水道は「パーラー城」を下ったところまでは来ている。

・調整区域の開発行為は開発者にて実施すること。
　農を活かした区域は上記により、開発者によって水道等を整備しなければならない。
　現水道位置から事業範囲まで事業者により整備。

・上水道給水タンク等を施設内にて設置しなければならない。

・D 社より必要な水量を上下水道課へ提出すること。
　既存病院で使用している水量を目安として良い。

＜今後の検討事項＞

・上水道の整備者は誰とするか。
　既存水道から、上水道は第二段階整備個所を通過して、第三段階整備個所へ向かう。
　そのため誰がどこまで整備するかを早期に決めておく必要がある。

・病院施設であるため、緊急車両の出入りのために道路用地を広げるかを
　道路設計までに協議が必要

・農振除外スケジュールの共有

7-5-2　農業振興地域の見直しに関する関係部局調整

農業振興地域の見直し等について県所管課と意見交換を行った。

意見交換結果を以下に示す。

＜沖縄県所管課調整：令和 3 年 12 月 2 日＞

・農業振興地域の見直しを想定している区域内の既存農地の分布について整理する。

・事業区域と農用地区域の重ね合わせ図を作成する。

・農用地区域を見直した場合の位置づけについて、環境の保全を代替する都市計画手法を検討する。

・農用地区域の見直しに係る予備協議は、令和４年度から実施を想定し、作業を進める。

・対象地区内の土地改良の実績等も整理する。

・農用地区域の見直しは、具体的な事業内容を踏まえた議論が必要であるため、段階的整備区域の事業進捗にあわせた議論になることが想定される。

・第六段階整備地区の優良田園住宅は、整備主体及び手法を検討する。

7-5-3　荻道・大城地区におけるまちづくり等の取組み状況に関する関係部局調整

本荻道・大城地区におけるまちづくり等の取組み状況について村建設課と意見交換を行った。
意見交換結果を以下に示す。

＜北中城村建設課：令和 3 年 12 月 23 日＞

・本事業区域である市街化調整区域における地区計画の指定の検討の進め方は、沖縄県への確認調整の必要がある。
・地区計画等を定める場合は、地元への説明会の実施が必要である。地区計画としての指定内容の方向性が決まり次第、意向把握を進める必要がある。
・地区計画に限らず、無秩序な開発を抑制する都市計画手法について検討・整理が必要である。各制度にメリット・デメリットがあるため、網羅的に整理した上で、具体的な手法を検討すべきである。
・村道大城登又線は、地権者調整を継続実施中である。
・計画幅員は、９ｍ（車道・歩道込み）で、公園の地先まで基本設計のみが完了している。公園から先の区間については、概略検討のみである。
・第三段階整備地区に医療施設が立地する場合、接道条件等に影響があるかもしれないため、内容の確認が必要である。
・路線中に地滑りが起きた地区があるため、対策等も含め検討が必要である。

第8章 本取組みの永続的な展開を図るための協定締結及びエリアマネジメント組織設立に関する検討

8-1　関係者意向等を踏まえた次年度以降の検討体制の検討

8-1-1　次年度以降の検討体制に関する関係者意見のまとめ

前章で整理した次年度以降の検討体制に関する意見を以下に示す。

また、関係者意見を踏まえた検討体制（案）を以下に示す。

・事業推進にあたってリーダーシップを取るべき主体を明確にすべき
・事業推進を支援する北中城村の体制強化（プロジェクト室の設置等）が必要
・調整会議の実施方法として、各組織と協議するため、持ち帰られるような運営を希望

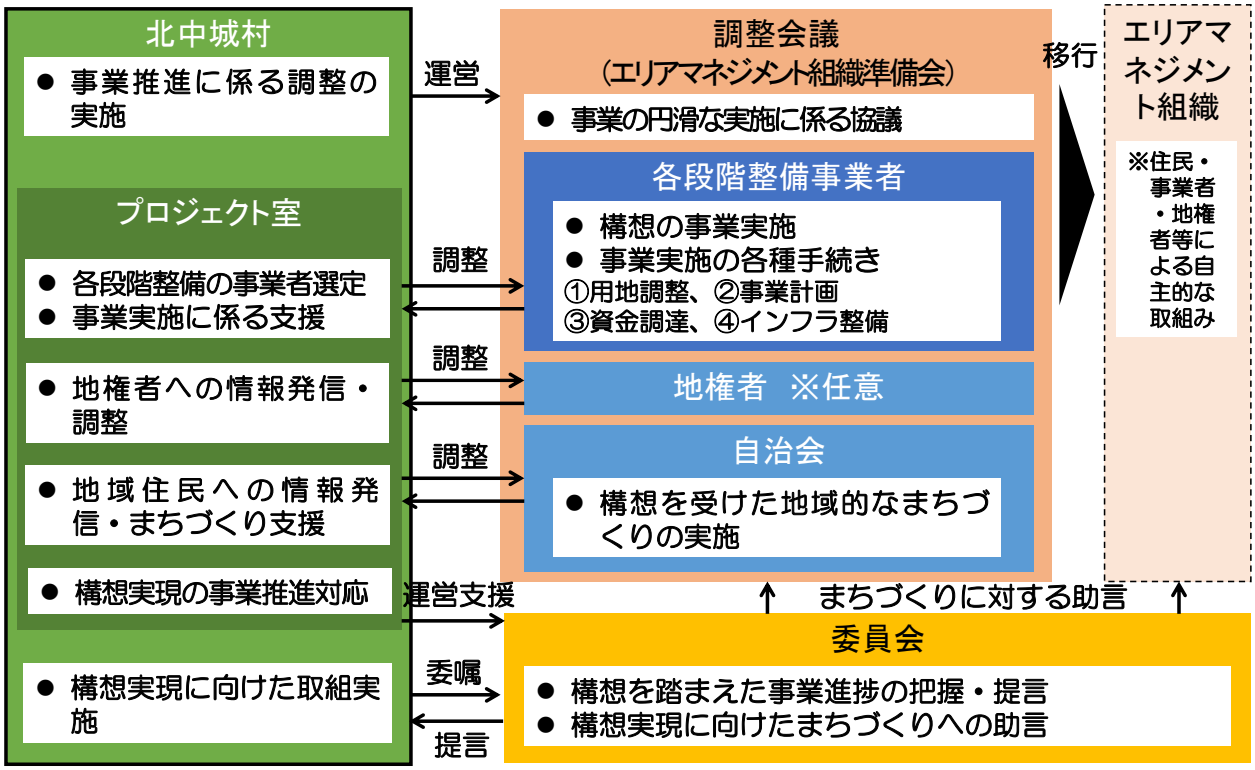


図 8-1　次年度以降の検討体制（たたき台）

8-1-2　将来的なエリアマネジメント組織の組成に向けた協定書の検討

本事業では、村民自ら取り組むことを目標としていることから、本事業の推進において関係者で協議していくための基本的な事項を定めることを想定した協定書（素案）を作成した。

具体的な協定書内容については、次頁に示す。

農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業の実現に向けた協定書（素案）

「農を活かした健康・環境・耕作・教育・研究・観光・絆づくり（７Ｋ）への取組み」

北中城村（以下「甲」という。）と事業に関係する主たる者（以下「乙」という。）ならびに地域の自治会（以下「丙１・２」という。）とは、健康・環境・耕作・教育・研究・観光・絆に関する７分野について相互の連携を強化し、農を活かしたより良い地域構築に向けて一層の推進を図るため、以下のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第１条　本協定は、甲及び乙、丙１・２が相互連携と協働による活動を推進し、お互いの資源を有効に活用することにより、甲の取組んでいる地域農業の新たな展開（水耕栽培・次世代型施設園芸等）となるスマート農業の構築、再生資源化と良好な環境の形成、農を活かすことで村の産業振興･村民の健康と生活向上に寄与する地域活性化・再生推進を図ることを目的とする。

（協力事項等）

第２条　甲及び乙と丙１・２は、前条の目的を達成するため、相互に情報及び意見の交換に努めるとともに、村の地域再生計画に基づく次の各号に定める事項について、相互に連携して取り組むことが可能な案件の推進、個々に事業として展開が可能な案件への対応に努めるものとする。

（１）地域農業の新たな展開（水耕栽培・次世代型施設園芸等）となるスマート農業の検討･モデル構築･推進などに関する事項

（２）医食同源にもとづく健康・福祉と食に関する事項（栄養学・医学を踏めた健康づくりの農家レストランなど）

（３）資源の再生利用、環境への配慮、分散型エネルギー活用、食の循環型取組み、グリーンツーリズム・農観連携などに関する事項

（４）地域住民の生活向上及び絆づくりに資する事項（福祉農園、市民農園、体験・観光農園、直売所・交流センターなど）

（５）その他、甲、乙、丙１・２の８者で合意した取組に関係する事項

２　甲及び乙、丙１・２は、第１条に定める目的の達成に向けた前項各号に定める事項にかかる相互の連携の検討にあたり、他のものを排除することなく、法令の範囲内において、甲及び丙においては地域住民、地元企業及びその他関係者の、乙においてはグループ企業及び事業提携先、それぞれが有する情報資産及び人的資源の活用に努めるものとする。なお甲及び乙、丙１・２は、本協定が、甲及び乙、丙１・２に対し情報資産及び人的資源の提供を何ら義務付けるものではないことを予め相互に確認する。

３　本協定の履行について甲及び乙が要した諸費用は、基本的に各当事者の自己負担とする。ただし、村と連携して民間事業者が実施の地域再生計画に基づき行う事業ならびに自治会が地域の環境保全に関して実施する作業・業務については、「まち・ひと・しごと創生寄付活用事業」の運用により、民間事業者及び丙１・２の負担を甲が支援できるものとする。また、交付金・補助金の確保への取組みについても支援していくこととする。

（個別の協議）

第３条　甲及び乙、丙１・２は、本協定に基づき、前条各号の事項について、連携及び協力して実施又は個々に事業として展開が可能な案件への対応を図ることに合意したときは、当該事項の具体的な取り組み内容および実施方法（費用負担等を含む。）に関して協議し、書面による合意（以下「正式契約」という。）の上、別途取り決めるものとする。なお、本協定の締結において、甲及び乙、丙１・２は本条に関する正式契約の締結について何らの義務を負うものではないことを予め了承し確認する。

（有効期限）

第４条　本協定の有効期間は、本協定締結の日から４年間とし、有効期間が満了する日の１箇月前までに、甲又は乙及び丙１・２のいずれからも別段の書面による通知が無い場合は、本協定は自動的に４年間更新されるものとし、以後も同様とする。

（秘密保持義務）

第５条　甲及び乙、丙１・２（本条において以下「受領者」という。）は、本協定に基づく連携及び協力を実施又は個々に事業として展開が可能な案件への対応を図るに当たり、相手方（本条において以下「開示者」という。）から提供を受け又は知り得た相手方の情報（以下「秘密情報」という。）について、本協定の期間中はもとより本協定の終了後も秘密を厳守し、本協定の履行以外の目的に利用し、又は如何なる第三者に対してもこれを開示し、又は漏洩してはならない。ただし、事前に相手方の書面による承諾を得た場合又は法令により開示を義務付けられた場合は、この限りでない。

２　本条にいう「秘密情報」には、以下の各号に該当する情報は含まれないものとする。

（１）開示の時点で公知のもの、又は開示の後に、受領者の責に帰せざる事由により公知となったもの。

（２）開示の時点で、受領者が既に保有していたもの。

（３）開示者から開示された秘密情報によらず受領者が独自に開発したもの。

（４）受領者が正当な権限を有する第三者から適法に入手したもの。

３　甲及び乙、丙１・２は、その役職員ならびに理事（いずれも退職者を含む。以下同じ。）に対し、第１項の秘密保持義務を負わせるものとし、その役職員ならびに理事がこれに違反したときは、自己が違反したものとみなす。

４　本条の規定は、本協定終了後も３年間、有効に存続するものとする。

（協定の見直し）

第６条　甲又は乙、丙１・２のいずれかが本協定の内容について変更を申し出たときは、その都度甲、乙、丙１・２が協議を図り、書面による合意にてこれを定めるものとする。

（その他）

第７条　本協定に定めのない事項又は本協定に定める事項に関し疑義等を生じた場合は、甲、乙、丙１・２が協議して、これを解決するものとする。

なお、本協定の締結を証するため、本書＊通を作成し、甲、乙、丙１・２それぞれ署名の上、各自その１通を保有するものとする。

8-1-3　協定書の締結に向けた関係者調整

前項で作成した協定書（素案）を踏まえ、協定締結の主体となる第一段階整備事業者及び自治会との調整を実施した。

第一段階整備事業者は、第二段階整備及び第三段階整備の事業スケジュール及び事業候補者が未確定な中での協定締結は難しく、少なくとも第二段階整備事業者が確定した段階での協定締結が望ましい旨の意見があった。

また、各自治会においては、次年度以降の実施を予定している事業者及び地権者、自治会等による調整会議（将来的にはエリアマネジメント組織への移行を想定）の実施の際に、「協定書（素案)」の内容を協議し、締結を想定していることを確認した。

以上の内容について、第２回検討委員会にて報告し、今後の進め方として周知した。

第9章 整備イメージパース及び住民配布の事業概要リーフレットの作成

9-1　整備イメージパースの更新

9-1-1　昨年度作成した整備イメージからの更新点

昨年度作成した整備イメージパースについて、今年度の検討進捗等を踏まえ、時点更新を行った。

更新した内容を以下に示す。

更新点１：第二段階整備の事業候補者提案の反映

・公募に係る事業内容の精査及び事業候補者の提案内容を基に、施設配置等を修正した

更新点２：第六段階整備（西側）の事業範囲の見直し

・農用地区域の見直しに係る検討成果を踏まえ、第六段階整備の事業区域を見直した

更新点３：三育小学校の表現の追加

・本事業との連携が想定されるため、事業区域外ではあるが描写を追加した

9-1-2　整備イメージパースの更新

前項の更新点を基に、整備イメージパースの更新作業を行った。

なお、更新した整備イメージパースを次頁に示す。

9-2　住民配布の事業概要リーフレットの作成

9-2-1昨年度作成した整備イメージからの更新点

昨年度作成したリーフレットについて、今年度の検討進捗等を踏まえ、時点更新を行った。

更新した内容を以下に示す。

更新点１：整備対象地の表現の更新

・整備対象地となる「荻道・大城」地区の図示を追加した

更新点２：各段階整備の事業スケジュールの見直し

・今年度検討による事業スケジュールの更新結果を反映した

9-2-2　リーフレットの更新

前項の更新点を基に、リーフレットの更新作業を行った。

なお、更新したリーフレットを次頁に示す。

北中城のみらいづくりに向けて

活発な地域社会・産業の創出

村民の皆様や地元企業などが中心となり、賑わいのある地域社会と活力に満ちた産業を持続します。

自立した村づくり

地域の雇用を生み出しながら、人・もの（食・農・エネルギー）の地産地消を強力に進め、“何が起きても負けない農と住の調和ある安全で安心した暮らしのできる村”を実現します。

持続可能なエネルギーインフラの構築

輝ける北中城の未来を支え、次世代に引き継いでいくために、エネルギーインフラを村全体でつくります。

平和で人と緑が輝く健康長寿と文化の村

北中城村（きたなかぐすく）
KITANAKAGUSUKU VILLAGE

沖縄県　北中城村役場　農林水産課
〒901-2392
沖縄県中頭郡北中城村字喜舎場426番地2
TEL: 098-935-2233
FAX: 098-982-0640

北中城村
農を活かした
健康・福祉の里づくり事業

平和で人と緑が輝く健康長寿と文化の村

北中城村（きたなかぐすく）
KITANAKAGUSUKU VILLAGE

農を活かした
健康・福祉の里づくり事業とは

持続可能な北中城のみらいづくりを進めます

自然豊かな北中城村では、農業が村の基幹産業の一つである一方、近年は農業の担い手不足や耕作放棄地の増加等が問題となっています。

こうした課題に対し、

『長寿の村　北中城』の地域ブランドの形成
『農業・食・福祉・健康・観光』連携事業

を行い、村における生きがい及び雇用の創出、長寿の秘訣である「食」「農」を活用した観光の推進することで、村の活性化を目指します。

「農住・農福・食農・農観」連携による健康・福祉の里づくり

農を中心として、食・福祉・健康・観光事業が連携し、村全体の活性化を図ります。今後、下記に示す施設を土地利用上の法的制約を考慮して段階的に整備を実施してまいります。また、本事業の推進の際には地元企業や地域自治体等が連携して取組を進めます。

農住

土に触れ人と人との交流をもち、末永く村に住みたくなるような整備を行います。

導入施設(案)

滞在型市民農園　学童農園　畑付き優良田園住宅　等

滞在型市民農園

学童農園

農福

高齢者の生きがいの創出、園芸療法介護の場の創出や障がい者支援を目的として農園の整備を行います。

導入施設(案)

リハビリ農園　高齢者生きがい農園　障がい者支援農園
医療・福祉・健康増進施設　等

高齢者生きがい農園

医療・福祉・健康増進施設

北中城みらいづくり

再生可能エネルギー施設

農産物直売所

体験型観光農園

グリーンツーリズム関連施設

食農

村の農産物の地産地消や6次化商品の開発、エネルギーの地産地消による農産物生産を行うための整備を行います。

導入施設(案)

農産物レストラン　農産物直売所　再生可能エネルギー施設
植物工場　園芸ハウス　コンテナ式水耕栽培施設　等

農観

村外からの観光客や移住者を温かく迎え入れるための場を整備します。

導入施設(案)

体験型観光農園　滞在型農園リゾート体験施設
グリーンツーリズム関連施設　等

整備対象地

「荻道・大城」地区を対象地としています。

中城公園に隣接しており多くの人々の来訪が期待できるほか、今後エネルギーインフラの整備など防災的な機能向上が望まれるという点から、荻道・大城地区を整備対象地としています。

整備方針

整備内容や事業者の参画時期を考慮し段階的に整備を実施します。

事業実現に向けては対象地内での土地利用上の法的制約や整備内容によって事業主体の事業参画への取組時期が異なることが想定されます。
よって、土地活用を行う上での法的制約の少ない土地から段階的に整備を検討してまいります。

整備段階	整備内容
第一段階	植物工場、園芸ハウス、再生可能エネルギー施設、学童農園　等 事業実施予定：令和7年度～
第二段階	体験・観光型農園、農産物直売所・農家レストラン、四季のお花畑　等 事業実施予定：令和8年度～
第三段階	医療・福祉・健康増進施設　等 事業実施予定：令和6年度～
第四段階	市民農園、福祉農園、滞在型農園　等 事業実施予定：令和7年度～
第五段階	グリーンツーリズム関係施設　等 事業実施予定：令和7年度～
第六段階	優良田園住宅　着工予定：令和10年度～