

令和４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
「第三段階整備事業者協定締結支援及び第四段階整備
以降の実施内容具体化検討業務」

報 告 書

令和５年３月

北 中 城 村

目次

第1章 計画準備	1
1-1 業務概要	3
1-1-1 令和4年度事業の概要	3
1-1-2 事業実施の目的、それにより期待される効果	4
1-2 業務フロー	4
1-3 業務実施内容	4
第2章 第一及び第二段階整備区域における事業進捗等の把握	9
2-1 令和4年度の実施概要	11
2-2 調整結果	11
第3章 第三段階整備区域の事業者選定の支援	13
3-1 第三段階整備の事業者選考方法の検討	15
3-1-1 背景	15
3-1-2 選考基準	15
3-2 第三段階整備の事業内容の精査	16
3-2-1 施設整備に係る考え方	16
3-2-2 官民役割分担表（案）	18
3-2-3 第三段階整備区域における資金計画に関する参考情報	21
第4章 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	23
4-1 令和4年度の実施概要	25
4-2 調整会議に向けた対応	25
4-2-1 開発許可の進め方に関する整理	25
4-2-2 令和4年度事業の概要	36
4-3 調整結果	36
第5章 自治会役員との意見交換の実施	39
5-1 自治会役員との意見交換	41
5-1-1 荻道自治会役員との意見交換の概要	41
5-1-2 大城自治会役員との意見交換の概要	43
5-2 今後の自治会内への情報提供	44
5-2-1 各自治会への本事業説明資料の配布	44
第6章 関係者による協定締結に係る調整支援の実施	45
6-1 事業推進に係る検討体制の整理	47
6-1-1 事業推進に係る検討体制の検討	47
6-1-2 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	47
6-2 調整会議準備会の実施	50
6-2-1 調整会議の実施概要	50
6-2-2 調整会議準備会の実施結果	50

第7章 成果指標の設定	53
7-1 成果指標の検討	55
7-1-1 成果指標の設定に係る基本的な考え方	55
7-1-2 成果指標の検討	55
第8章 第四段階整備以降の整備内容の具体化及び 参画事業者行へのヒアリングの実施	57
8-1 第四段階整備内容の具体化	59
8-1-1 前年度までの第四段階整備内容の検討状況	59
8-1-2 県内外の滞在型市民農園の動向	60
8-1-3 沖縄県内の市民農園開設状況	66
8-1-4 農福連携・福祉農園の動向	67
8-1-5 農医福連携・病院が直営する福祉農園	71
8-1-6 園芸療法の事例	72
8-1-7 市民農園の整備に関する法規制等	76
8-1-8 第四段階整備区域の整備内容の検討	80
8-1-9 市民農園の整備が可能な補助事業等	83
8-1-10 第四段階整備に関する事業者等の意見聴取	84
8-2 第五段階整備内容の具体化	85
8-2-1 前年度までの第五段階整備内容の検討状況	85
8-2-2 グランピング業界の市場動向とマーケットデータ	86
8-2-3 農業体験等アクティビティと連携した宿泊プラングランピング施設の事例	88
8-2-4 農福連携のグランピング施設の事例	92
8-2-5 グランピング施設整備に関する法規制等	93
8-2-6 第五段階整備区域の整備内容の検討	94
8-2-7 滞在型農園リゾート施設の整備が可能な補助事業等	97
8-2-8 第五段階整備に関する事業者等の意見聴取	97
8-3 第六段階整備内容の具体化	98
8-3-1 前年度までの第六段階整備内容の検討状況	98
8-3-2 第六段階整備区域の整備内容の検討	99
8-3-3 「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」（試案）	100
8-3-4 優良田園住宅の整備に関する支援措置	105
8-3-5 市街化調整区域における優良田園住宅整備事例の確認	105
第9章 自治会及び村民への意見聴取の実施	123
9-1 自治会への情報発信の実施	125
9-1-1 本事業概要の説明パネルの常設展示の実施	125
9-2 村民への意見聴取の実施	126
9-2-1 村民向け情報発信の実施	126
9-2-2 情報発信に係る今後の展開	126
9-3 第六段階整備区域の地権者説明会の実施	127
9-3-1 第六段階整備の地権者説明会の概要	127

9-3-2 第六段階整備の地権者説明会の実施結果.....	127
第 10 章 本事業隣接地域関係者への意見聴取の実施.....	129
10-1 県営中城公園・中城村との連携に関する情報収集.....	131
10-1-1 県営中城公園との情報収集.....	131
10-1-2 中城村及び北中城村の共同まちづくりに係る情報収集.....	133
第 11 章 役場庁内及び関係機関との意見聴取等の実施.....	135
11-1 役場庁内及び関係機関との調整と意見等の反映.....	137
11-1-1 農業振興地域の見直しに関する関係部局調整.....	137
11-1-2 開発許可に関する関係部局調整.....	137
11-1-3 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.....	139
第 12 章 各段階整備の進捗状況等に関する委員会の開催.....	141
12-1 検討委員会.....	143
12-1-1 検討委員会の開催概要.....	143
12-1-2 検討委員会の結果概要.....	143
第 13 章 事業内容の住民等への説明資料及び報告書の作成.....	149
13-1 事業内容の住民等への説明資料の作成.....	151
13-1-1 事業内容の住民等への説明資料の基本的な考え方.....	151
13-1-2 説明資料の作成.....	151
13-2 報告書の作成.....	162
第 14 章 本事業地区全体のランドデザインの共有及び事業者の誘導.....	163
14-1 本事業地区全体のランドデザインの作成.....	165
14-1-1 ランドデザインの基本的な考え方.....	165
14-1-2 ランドデザインの作成.....	165

第1章 計画準備

1-1 業務概要

1-1-1 令和4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及び第二段階整備の着手に係る関係者調整を進めるとともに、第三段階整備の実現に向けた事業者選定を支援する。また、第四～第六段階整備に係る事業者ヒアリング等を踏まえた事業内容の精査を行い、将来的な事業実施に向けたスケジュールを更新する。さらに、良好な事業効果かつ環境に配慮した本取組みの持続的な展開を図るための事業者・地域・関係者等との境地締結を図り、令和4年度中を目処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。

項目	今年度実施内容					
	令和2年度 2020年	令和3年度 2021年	令和4年度 2022年	令和5年度 2023年	令和6年度 2024年	令和7年度 2025年～
第1段階整備（バイオガス発電施設・水耕栽培等）	事業者選定・用地交渉	詳細設計など	整備工事		事業実施	
第2段階整備（農家レストラン・農産物直売所等）		事業者選定・用地交渉	詳細設計など		整備工事	事業実施
第3段階整備（医療・福祉・健康増進施設等）		法的制約など対応	詳細設計など	整備工事		事業実施
第4段階整備（市民農園・福祉農園等）		事業者確定・事業計画策定	造成及び施設の詳細設計	施設整備（工事）		事業実施
第5段階整備（グリーンツーリズム施設）		事業者確定・事業計画策定	造成及び施設の詳細設計	施設整備（工事）		事業実施
第6段階整備（優良田園住宅整備）		基本方針の制定		事業者確定・事業計画策定		造成及び詳細設計

図 1-1 本事業全体のスケジュール（案）



1-1-2 事業実施の目的、それにより期待される効果

村民みずか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・職能対策を強力に進め、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。

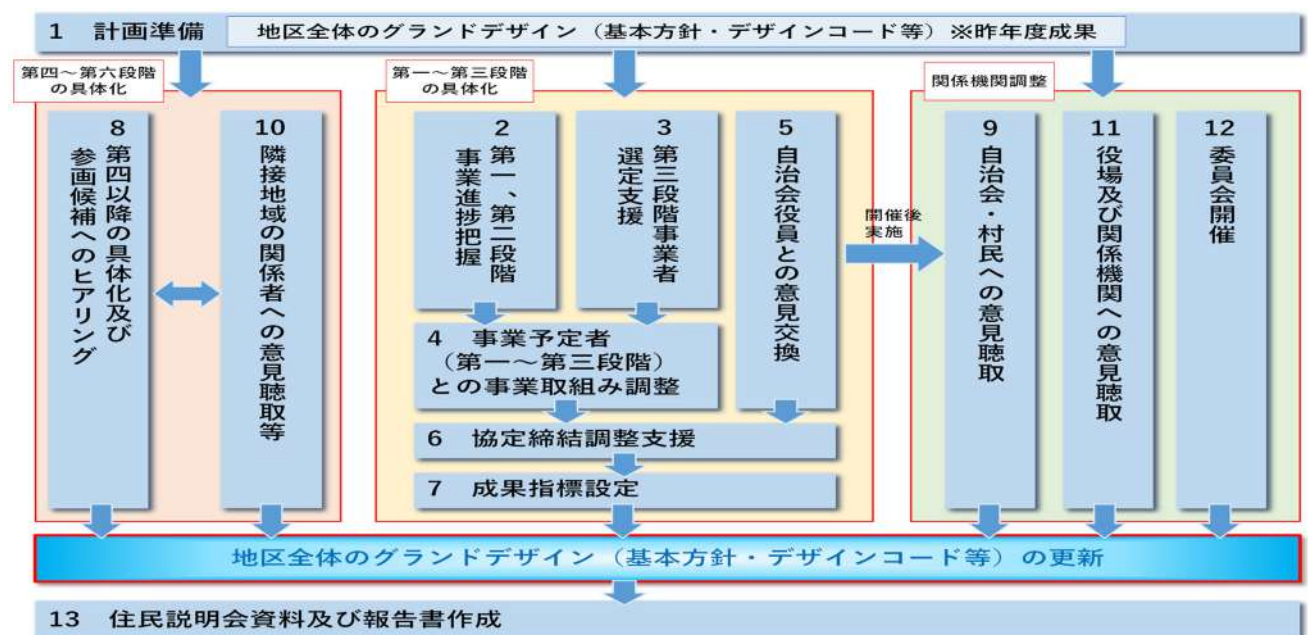


図 1-3 業務実施フロー

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した。

(1) 計画準備

- ・本業務を進める為、業務計画書の作成及び必要な計画準備を実施した。
- ・今年度の成果として協定締結及び成果指標の設定、地区全体のグランドデザインのとりまとめを視野に入れた作業内容及びスケジュールをとりまとめた。

(2) 第一及び第二段階整備区域における事業進捗等の把握

- ・第一及び第二段階整備区域における事業進捗について、事業者への意見聴取等を実施した。また、意見聴取等で把握された事業推進に係る諸課題について整理し、対応の方向性を整理した。対応の方向性について、各事業者へ連絡・調整し、円滑な事業推進を支援した。

- ・今年度中の事業着手に向けた工事業者選定手続きや整備・供用に向けた事業スケジュールについてヒアリングを実施し、地域再生推進法人として望ましい発注手続きや工程管理について助言を行った。

(3) 第三段階整備区域の事業者選定の支援

- ・第三段階整備エリアの用地を担保している企業にヒアリングを実施し、事業着手に向けた調整を図った。なお、事業者選定に係る手続き等について、村担当部署との調整の下、対応の整理・支援を実施した。
- ・第三段階整備への参加意向を表明された企業の事業者選定手法について、村関係課との調整の下、手続きの具体化を図った。

(4) 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

- ・選定された事業予定候補者及びすで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（3回程度）を村担当部署とともに実施した。本調整においては、本事業全体の工程を踏まえ、円滑な事業実施に向けた連携を支援した。なお、業務受託者は、そのための資料及び議事録の作成などを実施するとともに、委員会資料、報告書への反映なども図っていくものとする。
- ・第一～第二段階整備事業者の事業進捗や整備内容の整合性を図るため、調整会議を実施した。

(5) 自治会役員との意見交換の実施

- ・本事業区域に位置する自治会（荻道地区、大城地区）を対象に、本事業内容及び進捗、今後の連携内容について意見交換（各1回程度）を実施した。なお、意見交換の開催方法は、各公民館での実施を基本とし、自治会と調整の上、実施した。
- ・意見交換結果を踏まえ、各自治会における区民向けの説明資料を提供し、自治会が独自に情報発信や意見交換を進めることを支援した。

(6) 関係者による協定締結に係る調整支援の実施

- ・本事業の円滑な事業推進に向け、第一～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・事業展開に係る地域組織・企業等による協定締結を支援した。具体的には、(1)～(5)における調整結果を踏まえ、過年度作成した協定書（素案）の更新を実施するとともに、関係者による会議開催を調整し、協定書の内容について協議した。
- ・第一及び第二段階整備事業者（EM）と村は、「持続可能な地域づくりに関する推進事業連携協定」を締結しているため、本協定を基本に第三段階整備事業者や自治会、本事業に係る地域組織・企業等の参画意向等の把握・調整を行い、協定締結を支援した。
- ・協定内容は、過年度整理した素案（協力事項、秘密保持他）を基に、調整会議や個別ヒアリングで内容調整を図り、適宜見直しを行った。

(7) 成果指標の設定

- ・第一～第三段階を受けた地域における波及効果を評価する成果指標を検討した。なお、成果指標の検討にあたっては、事業区域のみならず周辺地域における経済循環への寄与を図る指標設定を検討した。
- ・成果指標は、本事業実施を受けた地域への波及効果を指標化するものとし、本事業展開を担う地元雇用創出や耕作放棄地の解消面積、第一段階整備区域におけるバイオガス発電量、第二段階整備区域における農産物直売所での村内生産物の取扱量等について、各段階整備事業者と調整の上、設定した。

(8) 第四段階整備以降の整備内容の具体化及び参画事業者行へのヒアリングの実施

- ・第四段階整備以降の事業内容について、地権者意向把握及び法規制、近隣類似事例等の収集・整理を基に内容の更新を実施した。また、各段階整備の参画事業者候補を抽出し、本事業への参画意向や事業実施にあたっての条件等についてヒアリング（各段階整備区域で3社程度）を実施した。各段階整備の事業内容にヒアリング結果を反映するとともに、事業スケジュールの更新を実施した。当該地区西側を令和4年度に農振除外を予定しているため、除外後に開発圧が高まる可能性が高いため、除外後にスムーズに計画が実行できるよう、前倒しが必要な場合は、地区計画等の素案もしくは原案に活用可能なまちづくりルールを検討した。

■第四段階整備

- ・第四段階整備は、昨年度検討において実施内容を市民農園・福祉農園・滞在型市民農園及び自己活用農園に更新した。本地区は、医療・福祉施設の立地が想定される第三段階整備区域に連坦する地区であるため、第三段階整備事業者と実施内容について協議し、医療・福祉施設利用者によるリハビリ利用等も視野に入れた実施内容の具体化を図った。
- ・県内の滞在型市民農園の動向や園芸療法の実践事例を収集し、整備内容や必要機能・規模等を取りまとめた。

■第五段階整備

- ・第五段階整備は、昨年度検討において実施内容として、滞在型農園リゾート体験施設（グランピング施設）に更新した。なお、第二段階整備区域の整備内容（農産物直売所、農家レストラン、体験農園等）を踏まえ、本事業区域におけるグリーンツーリズムをけん引する施設として望ましい機能（体験機能、宿泊機能等）について更新を図った。
- ・近年のキャンプブーム（高付加価値キャンプ場整備やデイキャンプ普及等）対応や農業体験等のアクティビティと連携した宿泊プランを提供している先進事例を収集し、整備内容や必要機能・規模等を取りまとめた。

■第六段階整備

- ・第六段階整備は、西側地区と東側地区からなり、優良田園住宅制度を活用した住宅整備に更新した。なお、本事業区域における農業振興地域の見直し取組みを見据え、両地区では実施内容を分けた検討を進めた。特に、見直しにあたり早期に方向性を整理する必要がある西側地区について優先的に進めた。

- ・西側地区は、優良田園住宅制度を活用した住宅整備※を基本とし、制度活用に向けた「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」のとりまとめを進めた。また、県外事例へのヒアリングを実施し、参画意向や条件（優良田園住宅建設計画立案支援等）を把握した。
※本地区では、田園通勤型（立地特性を踏まえ、職住近接の都心生活と週末における田園生活を両立）を基本にニーズ把握を実施
- ・東側地区は、中長期的なまちづくりを想定し、連坦する自治会（大城地区、荻道地区）の地域づくりの方向性を踏まえた住宅地整備のあり方を整理した。また、県外事例へのヒアリングを実施し、整備内容について更新した。

(9) 自治会及び村民への意見聴取の実施

- ・本事業地区における自治会（荻道地区、大城地区）及び村民への意見聴取を実施した。なお、各主体に対する意見聴取は、以下の方法を基本に検討した。
※自治会：本事業区域に該当する自治会（荻道地区及び大城地区）を対象に、各公民館におけるオープンハウス方式による意見聴取の実施
※村民：村ホームページ及び村広報誌での周知・意見収集や役場内でのビデオ等を活用したパネル展示形式の実施
- ・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・委員会の開催を行った。
- ・昨年度公表であった「オープンハウス形式」により、村役場入口などで、わかりやすい事業説明の周知を行った。
- ・ビジュアル化されたショートムービー等により、先進的なイメージを与え、直感的に事業内容を理解できる事業説明を実施した。

(10) 本事業隣接地域関係者への意見聴取の実施

- ・本事業区域の隣接地域における関係者への意見聴取（各1回程度）を実施した。なお、意見聴取を実施する関係者は、県営中城公園、中城村とした。関係者との調整の方向性は、以下の観点から整理した。
※県営中城公園：本事業区域と連携した集客及び施設利用向上に資する取組み（パークゴルフ場の検討他）
※中城村：中城ダムの環境保全と活用及び連携可能な取組み
- ・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図っていく。

(11) 役場庁内及び関係機関との意見聴取等の実施

- ・委員会開催前に庁内の関係課との調整を図り、本取組みの実現に向けた方向性及び課題を取りまとめた。なお、調整を実施する関係課の候補は、農林水産課、健康保険課、上下水道課、福祉課、住民生活課、企画振興課、建設課、生涯学習課とする。また、県の関係部署（特に農政経済課、都市モノレール課、建設指導課、企画調整課）に対して調整（相談、助言など）を実施する。なお、本調整は、村担当部署同席の下実施した。

(12) 各段階整備の進捗状況等に関する委員会の開催

- ・前年度（令和３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、各段階整備の進捗状況等を踏まえた今後の取組みないよう等について、委員会を開催（１回程度）した。

(13) 事業内容の住民等への説明資料及び報告書の作成

- ・前項までの検討結果を踏まえ、事業内容の住民等への説明資料及び報告書を作成する。
- ・実施した(1)～(12)までの結果を報告書として取りまとめる。

(14) 本事業地区全体のランドデザインの共有及び事業者の誘導

- ・本事業個所は世界遺産中城城跡があることから、古城周辺地区協定、景観条例等が制定されている。それらを踏まえた地区全体のランドデザインを更新し事業者を誘導した。
- ・各段階整備事業者との調整時において、当該地区における方向性・ランドデザインについて周知し、整備内容や形態等の配慮点等について調整を行った。
- ・上記成果を踏まえ、地域まちづくりの指針となるランドデザインとしてとりまとめた。

第2章 第一及び第二段階整備区域における事業進捗等 の把握

2-1 令和4年度の実施概要

第一及び第二段階整備区域における事業進捗等の把握のため、第一及び第二段階整備事業者と調整を実施した。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、意見交換を行った。

各調整の実施概要を以下に示す。

表 2-1 第一及び第二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4年9月30日（金）	・工事業者選定に係る取組み ・各種スケジュール等
第2回	令和5年1月12日（木）	・第一段階整備の進捗 ・第二段階整備のスケジュール等
第3回	令和5年1月23日（月）	・第一段階整備の進捗（開発許可等の対応状況） ・沖縄三育小学校との調整事項

2-2 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>

- ・令和4年度における施設配置等の検討状況について確認した。
- ・現在、設計及び工事事業者の選定に向けた実施要項等の作成を進めていることを確認した。
- ・第一段階整備事業の設計及び工事事業者の選定に係る各種書類（要領、特記仕様書、様式一式、参考資料）について指摘を提出した。
- ・第一段階整備事業の設計及び工事事業者の選定のスケジュールとして、10月中の質問及び提案書の書類審査、11月1日の審査会議等の実施予定を確認した。
- ・上記にあわせた年内の作業工程案を共有した。次回調整の際に第二段階整備の事業スケジュールを調整することを確認した。

<第2回調整>

- ・現地測量及び擁壁等の造成関連の検討状況、施設設計の対応状況について確認した。
- ・測量結果を踏まえた敷地北側の擁壁整備内容は、関係者調整の上決定した旨確認した。
- ・各検討成果について、プレゼンテーション資料としてとりまとめていることを確認した。一般の方にも分かりやすい資料とするため、動画も作成していることを確認した。
- ・上記内容について、各自治会へ説明することについて協議し、実施に向けた日程等について調整することを確認した。
- ・第二段階整備については、令和8年度事業開始に向け、令和5年度中に実施計画をとりまとめることを確認した。また、現在事業実施に向けた補助メニュー活用に向けた調整を進めており、令和4年度中に概ねの方向性をまとめることを確認した。

- ・ 第一段階整備区域に係る開発許可関連の取組みについて、1月16日の現地確認の際の論点について確認した。

＜第3回調整＞

- ・ 1月16日の現地確認を踏まえた、今後の対応状況を確認した。
- ・ 第一段階整備区域の実施に係る沖縄三育小学校との調整事項を確認した。具体的には、農業振興地域の除外手続きに係る地権者対応事項及び事業実施に係る追加用地の調整内容である。
- ・ 2月実施予定の各自治会への説明内容及び役割分担について確認した。

第3章 第三段階整備区域の事業者選定の支援

3-1 第三段階整備の事業者選考方法の検討

3-1-1 背景

第三段階整備区域は、以下の方針が示されている。

- ・ 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。

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など自己活用の意向を示している。

3-1-2 選考基準

本事業に係る事業協力者の選考の流れを以下に示す。これまでの第一及び二段階整備の異なり、第三段階整備区域の地権者は、本事業主旨に沿った施設整備等を行う自己活用の意向を示していることから、地権者による事業実施内容の妥当性について審査する方式を提案した。

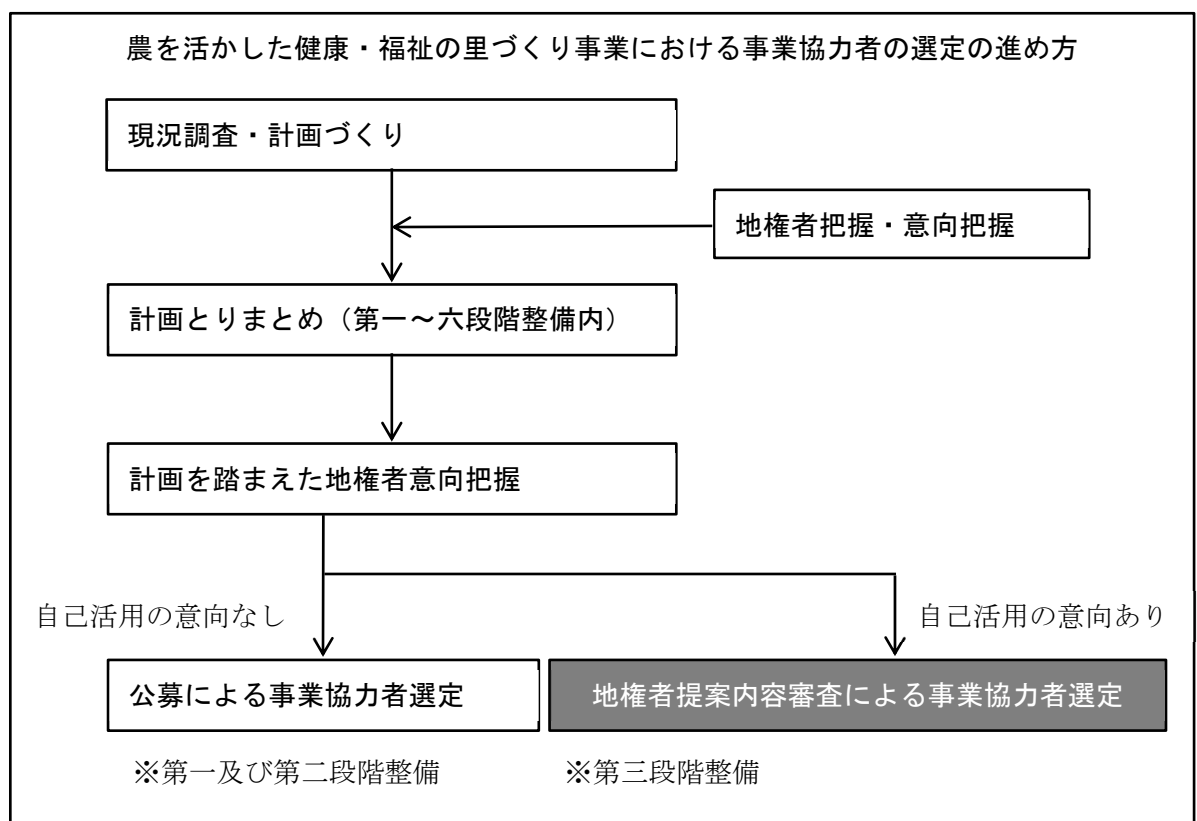


図 3-1 第三段階整備の選考方法の検討フロー

3-2 第三段階整備の事業内容の精査

3-2-1 施設整備に係る考え方

第三段階整備事業者は、本事業を実施するにあたって、事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を的確に把握し遵守する必要がある。

また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、準備する必要がある。

(1) インフラ関係について

①給水計画

- ・敷地内への水道供給は、本管より引き込みを見込む。
- ・消防水利施設については、「開発行為の技術基準」を踏まえ、「開発事業に基づく消防水利施設に関する取扱基準」より設置を図る。

②給水計画

- ・敷地内の雨水排水は、北中城村と事業者が協議のうえ、下流水路の改修等についても検討する。

③汚水排水計画

- ・敷地内の汚水排水は、下水道処理区域外であるため浄化槽の設置を見込む。また、浄化槽の規模は、災害時の避難所機能を踏まえ検討する。

④ガス計画

- ・ガスについては、都市ガス未整備地域であり、プロパンガスの採用を見込む。

⑤電力計画

- ・電力については、計画地近傍の既存施設と同様、既設送電線からの供給を見込む。また災害時の避難所に必要な電力を確保するため、発電機の導入を検討する。

⑥情報通信計画

- ・情報通信については、通信事業者による供給を見込む。

(2) 景観形成について

北中城村景観計画において「荻道・大城地区」では、以下のような景観形成の方針及び基準が示されているので、この基準に沿うものとする。

表 3-1 荻道・大城地区における景観計画の基準例

項目	基準例
高さ	● 3階以下かつ 12m以内とします。
配置・規模	○伝統的集落のもつスーヅの良好な景観や雰囲気を維持するとともに、既存の石垣・屋敷林を保護する観点から、下記 4、5にある通り、民有地における屋敷林や生垣などを積極的に推奨します。
形態意匠・色彩	●建築物の壁面の色は、淡い色を基調として、周囲の景観を損なわないものとします。 ○農地や未利用地における、家庭用以外の大規模な太陽光パネルは原則として設置しないものとします。また、家庭用の太陽光パネルを設置する場合は、周囲の景観との調和や中城城跡からの見え方に配慮するとともに、道路や公園などの公共の場所から目立たないよう配置などを工夫します。
緑化	○フクギの屋敷林は、出来る限り保全します。 ○四季を彩る花木による緑化を行います。
垣、柵	●屋敷囲いは生垣、鉄柵等とします。 ●高さは、敷地面より 1.5m以下とします。 ●柵としてコンクリートブロック等を設置する場合には、高さを 1m以下とします。
素材	●建築物の屋根は、出来る限り琉球瓦を用いるよう努めます。
開発行為その他	●自動販売機等の屋外への設置は、出来る限り控えます。設置する場合は木目調などの地味な外装のものを用いるか、あるいは、目立たないよう周囲を木枠で囲んで設置します。 ●未利用地、遊休農地、廃屋等を放置することにより、家並みが荒れたイメージとならないよう配慮します。 ●沿道の未利用地、遊休農地、廃屋等の目につきやすい場所に、廃車、廃材や粗大ゴミ等を放置しないようにします。 ○県道 146 号線は、歩道と花壇を一体的に利用し、花木や彫刻により彩りある道路空間を演出します。 ○墓地については、公共の場から視認できないような配置とするか、または周辺を緑化します。
屋外広告物	●広告塔、広告板（ネオン等も含む）は、次に掲げる要件に該当するものとしますが、設置は出来る限り自粛することとします。 i. 自己の用に供するもの、屋根及び道路に突出しないもの ii. 広告板は幅 1.2m、長さ 5m以内のもの iii. 広告塔は幅 1.2m、高さ 5m以内のもの iv. 看板等の素材は、集落景観との調和に配慮し、出来る限り木などの自然素材を使用する。また、色については、無彩色または茶系統を原則とする。

●：古城周辺地区景観協定に関連する基準：北中城村景観計画における基準

出典：北中城村景観計画～景観形成ガイドライン～ 平成 29 年 3 月 北中城村

3-2-2 官民役割分担表（案）

本取組みに係る公共及び事業者の役割分担に関する基本的な考え方を以下に示す。

表 3-2 官民役割分担表（案）

業務内容		分 担	
		選定事業者	村
法令等手続き	農振農用地除外		●
	開発行為の許可等	●	
設計及び 工事監理業務	各種調査（測量調査、動植物調査等）	●	
	造成、配置計画	●	
	医療・福祉施設 建築基本設計（設備含む）	●	
	医療・福祉施設 建築実施設計（設備含む）	●	
	基盤等整備基本設計（整地、外構、駐車場、排水、植栽等）	●	
	基盤等整備実施設計（整地、外構、駐車場、排水、植栽等）	●	
	医療・福祉施設、基盤等整備の工事監理	●	
建設業務	各種申請（建築確認申請等）	●	
	基盤等整備工事（整地、外構、排水の一部、植栽等）	●	
	医療・福祉施設建築工事（設備含む）	●	
	医療・福祉施設 什器、備品等調達設置	●	
医療・福祉施設 維持管理業務		●	
医療・福祉施設 運営業務		●	

本リスク分担表は、各項目に示した想定されるリスクの分担について、村の基本的な考え方を示すものである。

表 3-3 リスク分担表（案）

リスクの種類		リスクの内容	リスク負担	
			選定事業者	村
共通	募集要項リスク	募集要項等の誤り、内容変更に関するもの		●
		事業提案書等民間事業者が提案した内容の誤り、内容の変更に関するもの	●	
	契約リスク	村の責に帰すべき事由による契約締結遅延・中止		●
		選定事業者の責に帰すべき事由による契約締結遅延・中止	●	
		議会の承認が得られないことによる契約締結遅延・中止	●	
	法制度リスク	本事業のみ又は主に本事業に影響を及ぼす法令変更、新設		●
		上記以外の一般的な法令変更、新設	●	
	税制度リスク	消費税制度の変更※1		●
		上記以外の税制度の新設・変更	●	
	許認可リスク	村が取得すべき許認可の遅延		●
		民間事業者が取得すべき許認可の遅延	●	
	住民問題リスク	村の提示条件に対する住民反対運動・要望・訴訟等		●
		民間事業者の事業実施方法等、民間事業者が責任を負う業務内容に対する 住民 反対運動・要望・訴訟等	●	
	環境問題リスク	民間事業者の業務に起因する有害物質の排出・漏洩、水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等	●	
	第三者賠償リスク	村の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合		●
		民間事業者の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合	●	
	不可抗力リスク	不可抗力（地震・風水害等の自然災害、又は戦争・暴動等の人為的な事象であって村及び民間事業者双方の責に帰すべからざる事由）による事業中止、事業休止、損害、増加費用等	●	
	資金調達リスク	村が確保すべき必要な資金の調達ができない場合	※1	●
		民間事業者が確保すべき必要な資金（各種補助金等）の調達ができない場合	●	
	債務不履行リスク	村の債務不履行		●
		民間事業者の債務不履行	●	
	金利変動リスク	市場金利変動による追加費用等	●	
	物価変動リスク	物価変動による追加費用等	●	

表 3-4 リスク分担表（案）

リスクの種類		リスクの内容	リスク負担	
			選定事業者	村
設計段階	測量調査リスク	村が実施した測量の不備		●
		民間事業者が実施した測量・調査の不備	●	
	設計リスク	村の提示条件、指示の不備		●
		民間事業者が実施した設計の不備	●	
	計画設計変更リスク	村の要望による大幅な計画・設計変更等		●
建設	用地の瑕疵リスク	事業用地に土壌汚染、地中障害物等が発見された場合	●	※2
	工事費増大リスク	村の指示、村の責に帰すべき事由による工事費の増大		●
		民間事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大	●	

※北中城村が負担すべき費用については、予算成立の採択を得た後の契約を条件としています。

予算の成立状況によっては提案内容を変更すること、又は契約しないことがあり、提案内容の変更および契約しない場合に伴う損害賠償の責めを一切負わないものとします。

北中城村は、事業者と事業契約の締結後、資金を調達できない場合に限り、責任を負うものとします。

※通常発見することが可能な瑕疵と認められるものについては、民間事業者のリスクとします。

3-2-3 第三段階整備区域における資金計画に関する参考情報

(1) 地域再生推進法人を要件とした補助メニュー

■ 財政・金融支援

<赤字は令和2年法改正で追加された部分>

項 目	概 要
官民連携まちなか再生推進事業の活用	都市再生推進法人は、まちづくり活動に取り組む者に対するワークショップの開催等の普及啓発事業を行う場合、事業費の補助を受けることができる。 都市再生推進法人は、エリアプラットフォームの構成員となってまちづくり活動の社会実験等（道路上でオープンカフェの設置や低未利用地を活用した休憩スペースの創出等）を行う場合、その実施費用の補助を受けることができる。
都市安全確保促進事業の活用	都市再生推進法人は、都市再生緊急整備地域における都市安全確保計画又は主要駅周辺等におけるエリア防災計画の素案の作成を行う場合、作成費の補助を受けることができる。
都市・地域交通戦略推進事業の活用	都市再生推進法人は、都市・地域総合交通戦略や立地適正化計画等に基づき、歩道、駐車場、自由通路等を整備する事業を行う場合、事業費の補助を受けることができる。
都市再開発支援事業の活用	都市再生推進法人は、エリアマネジメント活動を行う組織体制の構築、エリアのプロモーション活動の実施など、市街地再開発事業完了後の持続的なエリア価値向上のためのまちづくり活動を行う場合、活動費の補助を受けることができる。
都市環境維持・改善事業資金（エリアマネジメント融資）の活用	都市再生推進法人（一般社団法人・一般財団法人又は地方公共団体から1/4以上の出資を受けている第3セクター法人に限る。）は、地域住民や来訪者のための交流施設の整備、空き地・空き店舗の活用など、エリアマネジメントを目的とする事業を行う場合、無利子貸付を受けることができる。
まちづくりファンド支援事業（民都機構による支援）の活用	都市再生推進法人は、クラウドファンディングを活用して行われる住民等によるまちづくり事業に対して助成等を行う「まちづくりファンド（クラウドファンディング活用型）」を組成する場合、民間都市開発推進機構による資金拠出を受けることができる。
交流・滞在空間の充実化に対する金融支援（民都機構による支援）の活用	都市再生推進法人は、ベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業を行う場合、民間都市開発推進機構による低利貸付を受けることができる。

出典：都市再生推進法人が活用できる制度（mlit.go.jp）

特定地域再生計画推進事業

地方公共団体、公共的団体、NPO・一般社団法人等のうち地域再生推進法人として指定された者が、地域再生計画に記載された特定政策課題の解決に資する事業を実施する場合に補助金を交付します。

○対 象：地方公共団体、地域再生推進法人 等

○補助率：1/2

<補助対象例>

- 複数施設の統合化
- 既存遊休施設の改修
- コミュニティパスの購入
- 長期型専門家派遣
- 高齢者・女性の就業支援
- 複業化、マルチ人材育成支援
- エネルギー・マネジメント、資源リサイクル等人材の育成支援 等

※他の国庫補助の対象となるものについては補助の対象になりません。

出典：特定地域再生制度について（chisou.go.jp）

【参考】集落地域における「小さな拠点」づくりに係る国の関連施策一覧① (平成25年3月末現在)

総合的な施策等

国土交通省資料をもとに厚生労働省地域福祉課作成

施策名	所管府省	施策の概要
集落地域における「小さな拠点」形成推進費	国土交通省国土政策局総合計画課	買い物や医療・福祉等の生活サービスや地域活動を集めた「小さな拠点」の形成とアクセス手段の確保を図ることにより、持続可能な集落地域づくりを推進する (対象者:複数の集落が集まる地域)
特定地域再生事業費補助金	内閣府地域活性化推進室	先駆的・分野横断的な取組みに対して、①特定地域再生計画策定事業、②特定地域再生計画推進事業により、地域再生計画の策定や事業実施を支援するもの。 (対象者:①は地方公共団体、②は地方公共団体、 地域再生推進法人 等)

出典：11 参考資料（安心生活基盤構築事業）(mhlw.go.jp)

第4章 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

4-1 令和4年度の実施概要

事業予定者との事業進捗に関する調整は、事業進捗会議において把握・調整を行った。
各調整の実施概要を以下に示す。

表 4-1 第一及び第二段階整備事業に係る調整会議

	実施時期	調整項目
第1回	令和4年12月15日（木）	①土地設計関係について報告 ②建築設計関係、1～3月の工事予定、 詳細見積もりについて報告 ③進捗及び情報共有 ④その他確認事項等
第2回	令和5年2月16日（木）	①情報の取扱いについて ②第一段階の施設名称(仮称)について ③土地整理関係についての進捗報告 ④開発許可申請関係の進捗報告 ⑤設計関係について報告 ⑥工期スケジュールの進捗報告
第3回	令和5年3月16日（水）	①新年度からの全体的なスケジュール の報告 ②開発許可関係及び建築設計関係、工 程表の進捗について報告

4-2 調整会議に向けた対応

第一及び第二段階整備事業者との調整に向けた検討として実施した事項を以下に示す。

表 4-2 第一及び第二段階整備事業に係る調整会議

	検討事項
第1回	・ 開発許可の進め方に関する整理
第3回	・ 事業区域における井戸水の利用に係る規制の有無

4-2-1 開発許可の進め方に関する整理

本事業区域における第一～第六段階整備までの開発許可に係る論点や各段階整備事業者と調整すべき事項等について整理した。整理結果は次頁に示す。

「農を活かした健康・福祉の里づくり事業」における開発許可の進め方に関する整理

【当初想定】

- ・第一段階から第六段階まで、各段階で個別に開発許可を取得し、整備する方向性としていた。

【現状】

- ・農振除外後の「農を活かした健康・福祉の里づくり事業」の区域における事業について、これまでの県との協議の結果、「開発許可を得る必要がある」との回答を得ている。
- ・令和 4 年 12 月 13 日付け県との協議において、県から都市計画法（以下「法」）第 34 条第 14 号（開発審査会の議を経て行う開発許可）該当として扱う可能性が示された。
- ・当該協議では、第一段階から第六段階全体を法第 34 条第 14 号該当として捉えられるかを検討している。立地基準については各段階ともに法第 34 条第 14 号該当を念頭に置き、以降の整理を行う。
- ・市街化調整区域において開発許可を得るためには、法第 34 条に基づき立地基準のほか、道路、排水施設等法第 33 条に基づき技術基準を満たさなければならない。

【進め方の整理】

上記を踏まえ、開発許可に関する対応の進め方として、代替案を検討した。現状の第一段階から第六段階までの進捗状況を考慮すると、表 1 の代替案①が望ましいと考える。

表 1 各進め方の考え方

考え方の現点		＜当初案＞各整備段階ごとに許可	＜代替案①＞開発区域を徐々に拡大	＜代替案②＞事業区域全体で開発許可
許可申請方法の考え方		第一段階～第六段階それぞれが開発区域を設定し、それぞれで開発許可申請を行う	第一段階整備事業者は第一事業範囲にて開発許可申請 第二段階整備事業者は第二事業範囲+第二事業範囲にて変更許可申請 第三段階整備事業者は第一事業範囲+第二事業範囲+第三段階整備事業範囲にて変更許可申請 以降同様に追加で変更許可申請する	第一段階事業の開発行為に対して第一段階～第六段階全体で開発許可申請を行い、第二段階の準備ができ次第第二段階部分に対して変更許可申請、以降同様
	開発区域設定	△ ・各段階の開発区域が重複しないように調整が必要 ・実質的一つの事業計画に基づく開発行為を個別に行うため、ミニ開発を積み上げたときと捉えられる可能性があるため、理由の精査が必要	○ ・第六段階までの開発区域がすべて確定していなくても申請手続に進める ・徐々に開発区域を広げていくことが、市街化の促進と捉えられないような理由付けが必要	◎ ・第六段階までの開発区域が確定していないと、第一段階の開発許可申請ができない ・変更許可で対応できる可能性もある ・各段階の事業を一体の開発行為としてとらえられる
初動までの所要期間		◎ ・申請準備ができた整備段階から許可申請が可能	○ ・第一段階の準備ができ次第申請が可能	△ ・第一段階の許可申請までに、各段階間の調整を終える必要がある
制度趣旨 技術基準	制度趣旨	△ ・一つの事業計画を包括する区域全体に要求される水準に達しない可能性あり	◎ ・「最終的に」事業区域全体の基準を満たす	◎ ・事業区域全体の基準を満たす
	調整面	◎ ・各整備段階での申請となるため、事業者間の調整不要	△ ・開発区域面積が基準となっているものに対しては、第一段階時点で第六段階完了時点の基準を満たすように調整が必要 ・各整備段階の事業者間で、どの事業者がどの程度公共施設整備を行うか、上記を踏まえた調整が必要 ・法第 34 条第 14 号該当	△ ・各整備段階の事業者間で、どの事業者がどの程度公共施設整備を行うか、調整が必要
立地基準		・各整備段階で立地基準を満たすもの	・法第 34 条第 14 号許可要件に該当するかの整理が必要	
村留意事項		・外形的にはミニ開発を積み上げた開発行為を認めるようにも捉えられるので、他の同様の事例を認めないための理由の精査が必要	・徐々に開発区域が広がっていくため、第一段階時点で公共施設管理者に第六段階を見越した協議が必要	・開発区域の確定までに時間がかかるので、全体的なスケジュール、スケジュールに対する各事業者の意向に留意が必要

考え方の視点	＜当初案＞各整備段階ごとに許可	＜代替案①＞開発区域を徐々に拡大	＜代替案②＞事業区域全体で開発許可
【備考】 許可申請時の申請主体	各整備段階事業者単独申請	- 第一段階：第一段階事業者 第一段階～第二段階：第一段階事業者＋第二段階事業者連名申請 第二段階～第三段階：第一段階事業者＋第二段階事業者＋第三段階事業者連名申請 以降同様 - 第二段階：第一段階事業者単独申請 第二段階～第三段階：第二段階事業者単独申請 以降同様	- 当初許可から変更許可まですべて第一段階事業者～第六段階事業者が連名申請 - 第一段階：第一段階事業者 第二段階～第三段階：第一段階事業者＋第二段階事業者連名申請 第三段階～第四段階：第一段階事業者＋第二段階事業者＋第三段階事業者連名申請 以降同様 - 第五段階：第一段階事業者単独申請 第六段階：第二段階事業者単独申請 以降同様

以上

開発許可に向けた村の整理事項

1. 前提

「農を活かした健康・福祉の里づくり事業」は第一段階から第六段階まで事業者が行う事業である。そのため、開発許可等も各事業者で行うこととなる。しかし、背景には村の事業があることから村にも一定の役割があることが見込まれる。

2. 開発許可関係

開発許可関係で村が整理等すべき事項として、以下のものが想定される。

（１）開発区域設定の考え方・情報共有

本事業区域内には複数事業者が存在するため、それぞれが自らの事業区域で開発許可等に向けた土地利用等の検討を行うことになる。開発区域をどのように設定するかは、各段階の事業者による土地利用等の検討に影響を及ぼすため、早期に各段階の事業区域を調整し、明確にする必要がある。なお、後述する技術基準の中には、開発区域面積によって求められる水準が異なるものもある。

（２）申請者間の調整

開発許可申請等は事業者名義で行うこととなる。連名で申請する場合も想定されるため、手数料の負担や自らが行う事業以外の事業区域の開発行為に対しても申請者として連名で申請書に名前を載せることの是非等について、調整を行う必要がある。

また、令和 4 年 12 月 1 日付け県協議では、第一段階の事業者から連鎖的に変更許可を重ねていく方法が例示されている。この方法を採用する場合、前の段階の事業者が作成した図面データ等を次の段階の事業者に引き継いだうえで開発許可申請書類を作成することになるため、円滑に許可申請が進むように情報引き継ぎの調整をすべきと考えられる。

（３）都市計画法（以下「法」）第 32 条協議の支援

開発許可に際しては、公共施設管理者との協議・同意が必要となる。公共施設管理者は村や県、国等が想定される。村では、主に以下の観点から各段階の民間事業者に支援することが望ましいと考えられる。

- ・協議先担当課の確認
- ・協議から同意までの所要期間
- ・技術基準関係を見越した調整（後述）

（４）許可基準確認・調整

市街化調整区域内で開発許可を得る場合は、道路、排水施設等の整備に関する法第 33 条に基づく「技術基準」及び開発行為によって建築等をする建築物等の用途に関する法第 34 条に基づく「立地基準」のどちらも満たさなければならない。

許可基準の考え方の確認等において、村で確認すべき項目があると考えられる。

1) 技術基準（法第 33 条）

令和 4 年 12 月 1 日付け県協議では、変更許可の都度開発区域を徐々に拡大させていく方法が例示されている。第一段階から第六段階まで複数の民間事業者が整備を行うこととなるため、以下について確認・調整をすることが望ましいと考えられる。

- ・ 第六段階以前の許可で満たすべき施設の水準に対する県の考え方の確認
(第一段階時点から第六段階時点までを見通した水準を要求するか等)
- ・ 上記を踏まえた各段階の事業者が整備すべき施設の種類及び範囲の調整
- ・ 以上 2 点を踏まえた公共施設管理者への説明・意向確認

2) 立地基準（法第 34 条）

令和 4 年 12 月 1 日付け県協議では、開発審査会の議を経て許可する法第 34 条第 14 号該当の可能性が示唆されている。本事業が法第 34 条第 14 号の要件を満たすかを整理する必要がある。

なお、法第 34 条第 14 号の要件は以下の 2 つである。

- ・ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない
- ・ 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当

これらの 2 要件の県の解釈について村であらかじめ確認し、円滑に開発審査会に諮問できるよう準備を行うことが望ましいと考えられる。

(5) 開発許可申請手続関係

先述のとおり法第 34 条第 14 号該当で許可する場合は、県開発審査会に諮問する必要がある。このことを踏まえ、以下の点を確認する必要があると考えられる。

- ・ 県開発審査会への諮問方法（民間事業者が直接諮問する、村が諮問する等）
- ・ 村が諮問する場合、開発審査会開催タイミングから逆算した申請スケジュール調整

(6) その他

1) 分筆指導

令和 3 年 2 月 15 日付けで受託者が確認した際、「開発許可については、範囲は筆界と一致していなくてもよい」旨の回答を得ている。この内容は開発許可までに分筆を不要としていると捉えられるが、その運用が変わっていないかを確認する必要がある。運用が変わっている場合は、分筆費用をだれが負担するかの整理・調整が必要となる。

2) 許可条件

開発許可の条件に、検査済証が交付後でないと建築物の使用が認められない旨の許可条件が付されているかを確認する必要があると考えらえる。この条件付されていると、第一段階から第六段階までの開発行為に関する工事が終了しない限り、先行して整備した段階の建築物等の使用ができなくなるおそれがある。

3. 開発許可申請以外の手続関係

開発許可に際しては、開発許可以外の手続が関連してくる場合がある。これらの関連手続の有無

や所要期間と本事業のスケジュールを調整する必要があると考えられる。

関連する手続は、例として以下のようなものが考えられる。これらの手続と開発許可のスケジュールを整理することが望ましい。

- ・ 開発許可申請前の事前協議
- ・ 農地転用許可との調整（開発許可と同時許可か）
- ・ 建築確認申請
- ・ 適合証明（規則 60 条証明）
- ・ その他、村・県で必要な手続（緑化届出、道路占用・掘削等）

4. その他

現状第六段階区域においては優良田園住宅制度の活用可能性がある。優良田園住宅法では、開発許可に際して優良田園住宅の建設の促進が図られるよう「適切に配慮」することを求める旨の規定がある。当該「適切な配慮」に対する県の考え方を確認する必要があると考えられる。

参考：都市計画法関係規定

【公共施設】

（定義）

第四条

（中略）

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

【公共施設管理者との協議・同意】

（公共施設の管理者の同意等）

第三十二条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

【技術基準】

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に^{いづ}洪水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地

区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第九条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6 指定都市等及び地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

7 公有水面埋立法第二十二条第二項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五

項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

【立地基準】

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五 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（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物

(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為(政令で定める期間内に行うものに限る。)

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

参考：優良田園住宅の建設の促進に関する法律関係規定

【他法令に基づく許可に対する配慮】

(優良田園住宅の建設の促進についての配慮)

第五条 国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第一項の認定を受けた優良田園住宅建設計画(同条第六項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に従つて土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

以上

4-2-2 令和4年度事業の概要

第一段階整備区域における井戸水利用に関する過去検討及び制度について、整理した。

＜過去検討成果＞

- ・第一段階整備事業では、基本的に水道の飲用利用などは想定されず、農業利用やバイオガス発電の希釈水に利用されるものと考えられる。そこで、井戸による上水道の確保も想定される。

以下に、井戸掘削の概算事業費を算出したものを示す。

- 井戸掘削深 約 40m(一般的な深井戸)
- mあたりの井戸掘削費用 6 万円/m(他都市実績)
- 概算事業費 約 240 万円

なお、地下水保全に係る法律等は、「工業用水法」及び「建築物用地下水の採取の規制に関する法律」があるが、北中城村内での指定はないため、法的な制限がないことを確認・報告した。

4-3 調整結果

第一及び第二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＞

○土地設計関係について報告について

中：擁壁関連の設計結果について確認した。安全面の確保に配慮し、標準勾配以上の値を採用（1：1.2→1：2.0）した設計としている。

EM：上記を受けた借地範囲の増加については、地権者と調整を進めている。

中：のり面の緑化等については、今後現地確認を進め調整する。

○建築設計関係、1～3月の工事予定、詳細見積もりについて報告

門：第一段階整備に係る開発行為の有無について確認を進めている。

門：今後、村建設課とも調整の上、県建築指導課と協議になる見通しである。

＜第2回調整＞

○情報の取扱いについて

EM：設計及び施工等を実施する会社は、事業実施に際して対外的な説明を実施する際には、外部に情報を出す際はEM及び村に確認して出すこと。

○第一段階の施設名称（仮称）について

EM：今後、施設の名称を統一する。「バイオガス発電施設」は、「バイオサイクルセンター」とする。

○土地整理関係についての進捗報告

EM：土地整理関係は2月15日に農地転用申請の書類を村役場へ提出済みである。県から許可がでたら、転用が可能となる。

○開発許可申請関係の進捗報告

門：2月17日の県中部土木事務所との打合せで開発許可関係の方向性が決定する見通し。結果は追って共有する。

○設計関係について報告

門：プラントなどの建物高さなどを確定させた後、建屋の構造を決定していく予定である。

○工事スケジュールの進捗報告

福：工事スケジュールは、2月17日の県中部土木事務所との打合せの結果次第である。許可不要だった場合、申請後約3カ月後頃から着工できる見通しである。開発許可申請が必要になった場合、事前協議、申請対応が発生するため、着工までに8カ月程かかる可能性がある。

奈：施設整備に際して建築基準法や地域条例などでどのような規制があるか。

福：景観条例による高さ制限がある。

奈：予定地での地下水の利用制限はあるか。

村：確認して、次回報告する。

0：2月10日に荻道自治会へ第一段階事業の説明会を実施した。事業内容が具体化され、自治会の方にも興味を持っていただけた。同内容の説明会を大城自治会でも説明を予定しているので実施に際しては協力を依頼する。

<第3回調整>

○新年度以降のスケジュールについて

EM：現在は、令和4年度の各種申請を実施中である。詳細設計は、令和5年6月までに終わらせる予定で、令和5年度の夏から造成工事に着手する予定である。新潟県で組める機器は令和5年5月頃からはじめ、搬入は建屋建築に合わせて搬入する(令和6年2～3月頃)。建屋は、来年令和5年度中に出来上がる。令和6年に建屋内の工事を行う予定である。令和6年度夏以降にプラントの工事が終わり次第試運転を開始する。令和7年度に運用開始のスケジュールとなっている。

○今後の参加者について

EM：今後、詳細設計も始まるため、参加者に沖縄プラントシステム様及び開成様などのプラント施工者も参加を予定している。

○開発許可申請関係の進捗報告について

門：開発許可申請の書類を準備しており、開発不要申請は3月末～4月初旬に県中部土木へ提出予定。

○設計関係について報告及び工期スケジュールの進捗報告

門：申請に合わせて基本・実施設計を進めている。

福：造成設計はほぼ終わっている。開発許可不要の許可がおりても間に合う見通し。

村：井戸水について、県や村としても利用について規制がないが、散水で使用する際には、近隣の水源が枯れないように気をつけて使用して欲しい。

○その他・スケジュール

0：3月17日に本事業の検討委員会を開催予定である。EM研究機構にはオブザーバーとして参加いただく予定。本委員会では第三段階整備の事業者選定を行う予定。

村：第三段階整備事業者の一次審査は村が実施。村業務の委員会で二次審査を行う予定。

第5章 自治会役員との意見交換の実施

5-1 自治会役員との意見交換

5-1-1 萩道自治会役員との意見交換の概要

本事業概要及び第一段階整備の進捗状況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。

<萩道自治会（8名）：令和5年2月10日実施>

- ・（萩）第一及び第二段階整備では、それぞれの用地で駐車場を整備するのか。
→（EM）整備する。
- ・（萩）第三段階整備区域の事業者は、決まっているのか。
→（村）現在、選考を進めている。今年度中には決定の見通しである。
- ・（萩）沖縄三育小学校の児童と連携した取組みの話はあったが、地域の子供も参加できるような取組みはできないか。
→（EM）可能である。例えば、地域で別の場所で畑を借りている方が第一段階整備区域の農地に移り、生産した農作物を第二段階整備区域の農産物直売所で売るような流れが出来ればと考えている。
- ・（萩）第二段階整備区域には、レストランを整備するのか。
→（EM）整備予定である。北中城村内の飲食店がキッチンカーや屋台等で出店してもらえるような仕組みづくりを検討予定である。
- ・（萩）第一段階整備区域の建物は、スケルトンなのか。
→（EM）本施設は日本初の取組みになると思われる。そのため、施設見学が多くなることを想定した施設整備を予定している。屋根部は、沖縄県の日射の影響を踏まえ、遮光対策をする予定である。
- ・（萩）地域の生ごみを収集するとのことだが、ごみ運搬に対する安全対策はどのようなことをするのか。
→（EM）建屋での臭気対策を計画している。また、施設整備に際して地域の景観にも配慮する。
- ・（萩）収集する生ごみは、どこから収集するのか。
→（EM）収集先として想定しているのは、イオンモール沖縄ライカム、村内ホテル、給食センター、若松病院等の大規模な施設で一定程度ごみが発生しそうな施設である。
- ・（萩）発電設備のメンテナンスは、どの会社が実施するのか。
→（EM）発電設備の設計等を対応いただいた新潟県の会社を想定している。
- ・（萩）現地を見学することは可能か。
→（EM）可能である。本年夏頃には現場事務所を整備予定であるため、現地の状況等で興味があればぜひ訪問してほしい。
- ・（村）今後、第六段階整備区域の地権者を対象とした説明会を実施する予定である。
- ・（萩）第六段階整備区域は、土地区画整理事業をやるのか。
→（村）地権者意向の把握や整備事業者を選定して対応予定である。選定された事業者との調整になるが土地区画整理事業以外の方法での実施になると思われる。
- ・（萩）中城公園との連携として、実施が想定されていることはあるか。

- (村) 本事業に関する検討委員会にオブザーバーとして参加いただくなど、連携体制は構築出来ている。中城公園の整備計画もあるので、定期的な状況把握は継続する予定である。
- ・ (荻) 本事業区域の前面道路の整備予定を教えてください。
- (村) 中城公園の入口までは土地取得含め進めている。そこから荻道・大城地区までの区間については、今後詳細な設計を行う予定である。
- ・ (荻) 本事業区域が整備された後は、荻道地区から本事業区域へのアクセスが想定されるため、移動手段やバリアフリー対応を検討いただきたい。
- ・ (荻) 今後も区民向けに情報提供をしたいので、説明資料のデータを提供いただきたい。
- (村・EM) 了解した。



図 5-1 自治会役員説明会実施風景

5-1-2 大城自治会役員との意見交換の概要

本事業概要及び第一段階整備の進捗状況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。

<大城自治会（9名）：令和5年2月22日>

- ・（大）第一段階整備区域で発電された電気の供給範囲はどこまでか。
→（EM）まずは第一段階整備区域内での利用を予定している。将来的には、受け入れるごみの量により、供給範囲を拡大できればと考えている。
- ・（大）事業用地の確保は完了しているのか。
→（EM）第一段階整備区域は完了している。第二段階整備区域は現在村を通じて地権者と調整中である。
- ・（大）第二段階整備区域の建屋がスケルトンとのことだが、どのような素材なのか。
→（EM）農業ハウス等で活用されている厚手の素材である。
- ・（大）各段階整備が進むと人が集まるようになるが、前面道路の改修はどのようになっているのか。
→（村）現在村道については、中城公園の入口までは実施設計が終わり、詳細設計を進めているところである。入口から大城・荻道地区までの区間は、今後基本設計を行う予定である。
- ・（大）生ごみの運搬等については、通勤・通学時間をさけた時間帯で対応をお願いしたい。
→（EM）検討する。
- ・（大）中村家住宅側から本事業区域へのアクセス路の整備は村に要望したい。
→（村）メインアクセスになると認識しているので、所管課に要望として伝える。



図 5-2 自治会役員説明会実施風景

5-2 今後の自治会内への情報提供

5-2-1 各自治会への本事業説明資料の配布

各自治会役員への説明の結果、本事業に関する理解を得るとともに、今後、自治会メンバーへの説明に際しては、自治会の会合等を利用して区長から定期的な説明実施を行うことを合意した。そのため、第13章で作成した本事業概要及び第一段階整備の進捗状況等に関する資料及びデータについて自治会長へ提供し、活用いただいている。



図 5-3 事業内容の住民等への説明資料

第6章 関係者による協定締結に係る調整支援の実施

6-1 事業推進に係る検討体制の整理

6-1-1 事業推進に係る検討体制の検討

第一～第三段階整備事業者の選定により、今後具体的な事業に向けた調整が活発化することが想定される。その中で、本事業の主旨である村民自ら取組むことや事業を円滑に進めるための調整機能を有した組織の組成に向け、望ましい検討体制について検討した。

望ましい検討体制（案）を以下に示す。

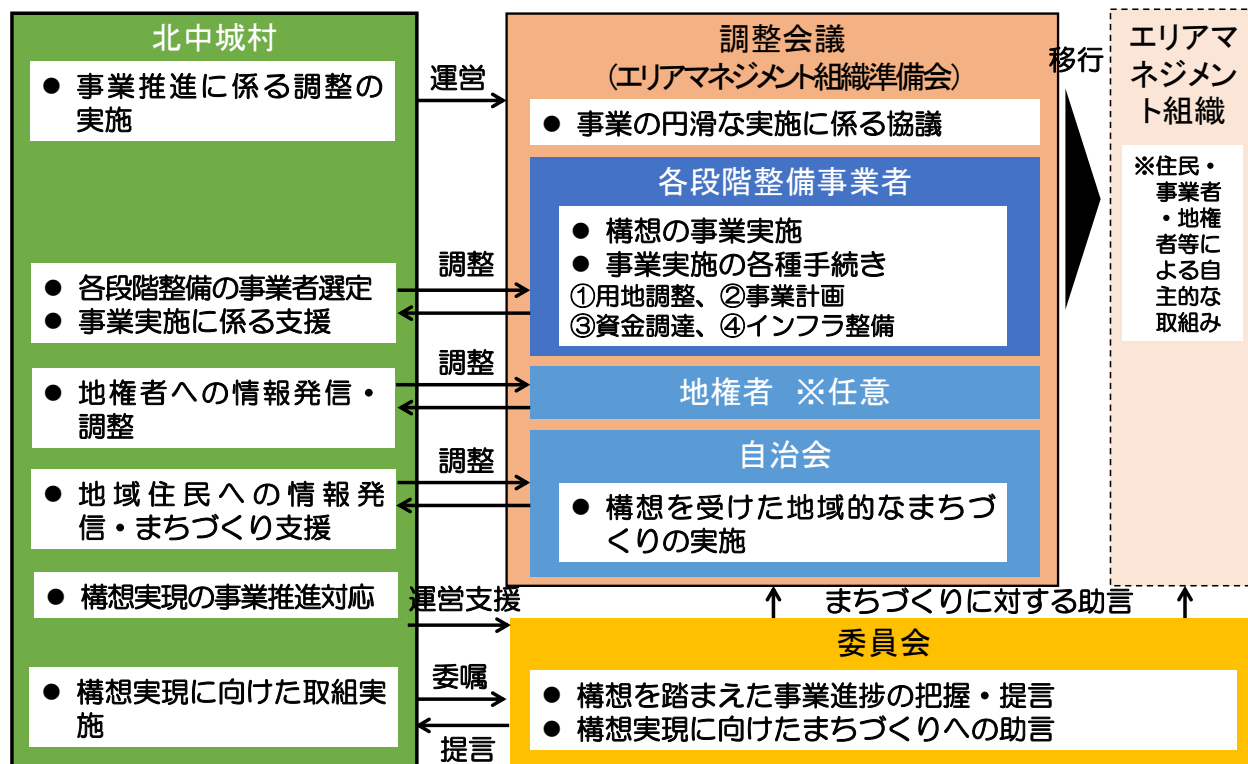


図 6-1 次年度以降の検討体制（たたき台）

6-1-2 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・環境・耕作・教育・研究・観光・絆づくり（7K）への取組み」

(目的)

(協力事項等)

(5) その他、受領者で合意した取組に係る事項

3 本協定の履行について受領者が要した諸費用は、基本的に各当事者の自己負担とする。ただし、乙1・2及び丙1・2が実施する取組みに該当する交付金・補助金の確保への取組みについては、地域再生推進法人制度に基づいて甲が支援することとする。

（個別の協議）

第3条 受領者は、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、受領者は、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、受領者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 受領者は、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 受領者は、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 受領者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、その都度受領者が協議を図り、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、受領者が協議して、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、受領者それぞれ署名の上、各自その1通を保有するものとする。

6-2 調整会議準備会の実施

6-2-1 調整会議の実施概要

前項で整理した調整会議の組成に向けた準備会として、第一～第三段階整備事業者による調整を実施した。当日の議事項目を以下に示す。

■意見交換内容

1. 調整会議の位置付け等の協議
2. 本事業区域におけるランドデザイン（まちづくりルール）の協議
3. 本事業による成果指標（案）の協議
4. 調整会議の実施に向けた協定書（素案）の協議
5. その他・今後のスケジュール

6-2-2 調整会議準備会の実施結果

調整会議準備での主な協議結果を以下に示す。

<調整会議準備会：令和5年3月23日>

1. 調整会議について

- ・調整会議の体制については、概ね了解した。
 - （EM）将来的な連携が必要な村内の経済団体の参加を希望する。
 - （EM）調整会議の事務局や何を決定する組織かを明確にしてほしい。
 - （村）調整会議の機能等は、各段階整備事業者の意向反映が必要であるため、継続調整としたい。
 - （EM）効率的な会議実施に向け、各会議のアジェンダは事前配信としてほしい。それがあれば事前に検討・調整して議論ができる。
 - （EM）開催頻度は、月1回または2か月1回程度の頻度が望ましい。例えば、年1回は、活動報告として、村内の経済団体等にも参加してもらって情報共有するような対応が望ましい。

2. グランドデザインについて

- ・ランドデザインの方向性については、概ね了解した。
 - （EM）デザインコードによる地域の統一的な景観形成は必要と認識する。
 - （EM）特に、「人と農業の風景」は、環境に配慮した農業の推進として本事業区域全体で共通して取り組むべき事項であるため、全事業者で取り組むべきである。
 - （若）地域の統一的な景観形成としては、サインや街灯といったどの地区でも共通する箇所を同じデザインで整備するようなことが考えられる。隣接する中城公園は、夜景がきれいな地区であるため、そこと共通したデザインで地域の魅力向上が考えられる。
 - （EM）例えば、イオンモール沖縄ライカムでは、各区画で設計の自由度を与える一方で、統一的なデザインになるようにコーディネートしているため、全体の統一感が守られている。本事業区域全体をまとめる事務局側に全体のデザインを管理する建築家を置くなど、仕組みを作った方がよい。

→ (EM) 各段階整備区域の入口部は同じデザインにするだけでも、景観的な統一感を出せるのではないか。

3. 成果指標について

・ 成果指標を設けることについては、概ね了解した。

→ (EM) 第一～第二段階整備の指標（案）については、これまで補助採択等で整理した指標に近いため対応可能と思われる。

→ (EM) 成果指標の前段として、事業目的等を再提示した方がよい。何に向けてこの指標を達成すべきなのかが分かりやすくなると思われる。

→ (若) 成果指標は必要と認識している。どのような指標が設定可能か検討する。

→ (EM) 事業による直接的な成果ではないが、第一段階整備区域で生成した液肥等が地域で活用され収量が拡大するような考え方や展開も成果指標に入れられないか。

→ (OC) 成果指標の設定にあたっては、各段階整備事業のドメインとなるものを精査し、それに寄与する成果指標が設定できればと考えている。

4. 関係者による協定締結について

・ 事業推進に際して、関係者で協定締結することについては、概ね了解した。

→ (EM) 協定の必要性は了解しているため、案文を共有いただき社内確認して返答する。

→ (若) 協定締結は問題ない。内容は確認の上、回答する。

第7章 成果指標の設定

7-1 成果指標の検討

7-1-1 成果指標の設定に係る基本的な考え方

本事業の実施による効果は、各段階整備による取り組み成果を想定し設定した。

なお、現在事業実施の見通しがたっている第一～第三段階整備を中心に項目を設定した。

第四段階整備以降に対応した成果指標については、実施者が確定次第、目標数値を調整の上、順次追加していく。

7-1-2 成果指標の検討

基本的な考え方を踏まえ、成果指標の検討を行った。

今後、各段階整備事業者と協議を進め、成果指標（案）及び目標値について精査を進める。

表 7-1 成果指標（案）

成果指標(案)		目標値 (各供用時点)	<参考> 現状・設定の考え方等
共通	成果指標1:耕作放棄地の利活用	3.2ha	第一～第三段階整備の実施による解消面積を設定
第一段階 整備	成果指標2: 村内で発生した生ゴミの受入量	2.0t (1.3t)	第四次後期基本計画における成果指標(めざそう値)では、一般廃棄物の再生利用率(11.0%(2018年度)→15.0%(2024年度))を設定
	成果指標3: バイオガス発電量	7.3万kW/年	第一段階整備で地産地消可能な電力量200kW/日を、安定的に発電することを想定
	成果指標4: 村内学校と連携した農業体験イベント開催数	月2回実施	学童農園等の整備を受けた村内学校と連携した取り組みを想定
第二段階 整備	成果指標5: 地元雇用者数	6名程度	農産物直売所や農家レストラン等の開業による地元雇用の実施
	成果指標6: 健康づくりに関する他分野との連携企業数	2企業	第四次後期基本計画における成果指標(めざそう値)では、4企業(2018年度)→6企業(2024年度)を設定
第三段階 整備	成果指標7: 自治会や学校と協力し健康づくりに関するイベント開催数	月1回実施	地域の医食同源の核となる医療・福祉施設として地域の健康増進に関する取り組みの実施を想定
	成果指標8: 病院食への村内農産物利用	月1回実施	地域の医食同源及び農業活性化に向け、村内の農産物を活用した取り組みを想定

第8章 第四段階整備以降の整備内容の具体化及び 参画事業者行へのヒアリングの実施

8-1 第四段階整備内容の具体化

8-1-1 前年度までの第四段階整備内容の検討状況

第四段階整備区域は、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区域として見直しを行っている。

隣接する第三段階整備区域は、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事業計画であることから、第三段階整備区域の事業者とも連携して、医療施設の患者が滞在しながら通院・リハビリができることも視野に入れ整備を行う。

第四段階整備区域は、地元の農地所有適格法人による整備を想定する。



図 8-1 第四段階整備実施区域及び実施内容イメージ

8-1-2 県内外の滞在型市民農園の動向

滞在型市民農園は令和3年3月末時点で全国に67施設があり、このうち日帰り用区画が併設されているものは15施設であり、52施設は宿泊者用区画のみとなっている。

滞在型市民農園の1区画当たりの年間利用料金は、30万円から50万円の施設が多くなっている。

また、滞在型市民農園に併設されている日帰り用区画の年間利用料金は、1区画当たり3,300円から55,000円までとさまざまな状況である。

表 8-1 滞在型市民農園の年間利用料金別施設数

年間利用料金	施設数	備 考
20万円未満	6	うち5施設は共同宿泊施設の利用のみ
20万円以上 30万円未満	12	
30万円以上 40万円未満	21	
40万円以上 50万円未満	22	
50万円以上	6	うち1施設は共同宿泊施設の利用のみ

沖縄県内の滞在型市民農園は「渡嘉敷村滞在型体験農園（渡嘉敷村）」の1施設のみであり、宿泊者用区画は14区画、1区画当たりの年間利用料金は480,000円である。

表 8-2 渡嘉敷村滞在型体験農園の概要

農園住宅	ログ造一戸建（1LDK＝44㎡）体験農園 200㎡含む 設置設備：エアコン1台・バス・トイレ・流し台・照明器具 （テレビ・冷蔵庫・ガスコンロ・カーテン・その他設備等は利用者持ち込み）		
賃貸農園	9区画（83㎡～360㎡） 灌水設備		
利用料金	農園住宅	賃貸料	480,000円（年額）
		敷 金	120,000円（入居時）
		共益費	15,000円程度（年額）
	賃貸農園	賃借料	275円（㎡当たり・年額）



図 8-2 渡嘉敷村滞在型体験農園の宿泊施設

出典：渡嘉敷村 HP より

■全国の滞在型市民農園の事例

栗沢クラインガルテン(北海道岩見沢市)

【開設時期】1998年～

【開設主体】岩見沢市

【運営主体】NPO法人くりさわプロモーションクラブ

【施設概要】滞在型×27区画/棟

【利用料金】25万円/年(農園100㎡_ラウベ21㎡)



交流体験農園なつみの里(北海道秩父別町)

【開設時期】2005年～

【開設主体】秩父別町

【運営主体】株式会社秩父別振興公社

【施設概要】滞在型×20区画/棟

【利用料金】23～25万円/年(農園100～200㎡_ラウベ38㎡)



不動尊クラインガルテン(宮城県丸森町)

【開設時期】2000年～

【開設主体】丸森町

【運営主体】丸森町不動尊市民農園管理組合

【施設概要】滞在型×18区画/棟

【利用料金】37万円/年(農園150㎡_ラウベ43㎡)



クラインガルテン下郷(福島県下郷町)

【開設時期】2010年～

【開設主体】下郷町

【運営主体】下郷町

【施設概要】滞在型×30区画/棟

【利用料金】30万円/年(農園200㎡_ラウベ30㎡)



笠間クラインガルテン(茨城県笠間市)

【開設時期】2001年～

【開設主体】笠間市

【運営主体】株式会社マイファーム

【施設概要】滞在型×50区画/棟

【利用料金】41万円/年(農園100㎡_ラウベ37㎡)



クラインガルテン八千代(茨城県八千代町)

【開設時期】2004年～

【開設主体】八千代町

【運営主体】株式会社クリーン工房

【施設概要】滞在型×20区画/棟

【利用料金】40万円/年(農園100㎡_ラウベ44㎡)



*ラウベ＝農園に付帯する簡易宿泊施設

クラインガルテン栗源(千葉県香取市) 【開設時期】 2006 年～ 【開設主体】 香取市 【運営主体】 香取市 【施設概要】 滞在型×20 区画/棟 【利用料金】 40 万円/年(農園 110 m²_ラウベ 35 m²)	
おくたま海沢ふれあい農園(東京都奥多摩町) 【開設時期】 2007 年～ 【開設主体】 奥多摩町 【運営主体】 おくたま海沢ふれあい農園運営委員会 【施設概要】 滞在型×10 区画/棟 【利用料金】 60 万円/年(農園 240 m²_ラウベ 27 m²)	
坊主山クラインガルテン(長野県松本市) 【開設時期】 1993 年～ 【開設主体】 松本市 【運営主体】 四賀村づくり株式会社 【施設概要】 滞在型×52 区画/棟 【利用料金】 26～36 万円/年(農園 100～120 m²_ラウベ 27 m²)	
小野子クラインガルテン(長野県飯田市) 【開設時期】 2001 年～ 【開設主体】 農事組合小野子 【運営主体】 農事組合小野子 【施設概要】 滞在型×10 区画/棟 【利用料金】 35 万円/年(農園 150 m²_ラウベ 39 m²)	
ふたえ市民農園(長野県大町市) 【開設時期】 1997 年～ 【開設主体】 大町市 【運営主体】 NPO 法人山里舎/ふたえ市民農園管理部 【施設概要】 滞在型×49 区画/棟 【利用料金】 39 万円/年(農園 100 m²_ラウベ 50 m²)	
佐久クラインガルテン望月(長野県佐久市) 【開設時期】 2008 年～ 【開設主体】 佐久市 【運営主体】 佐久市 【施設概要】 滞在型×20 区画/棟 【利用料金】 39 万円/年(農園 100 m²_ラウベ 45 m²)	

天のなががわ(長野県中川村) 【開設時期】 2010 年～ 【開設主体】 農業生産法人合同会社天のなががわ 【運営主体】 農業生産法人合同会社天のなががわ 【施設概要】 滞在型×21 区画/棟 【利用料金】 39～49 万円/年(農園 70 m²_ラウベ 50 m²)	
クラインガルテン妙高(新潟県妙高市) 【開設時期】 2007 年～ 【開設主体】 妙高市 【運営主体】 妙高市グリーン・ツーリズム推進協議会 【施設概要】 滞在型×20 区画/棟 【利用料金】 43 万円/年(農園 150 m²_ラウベ 64 m²)	
城山クラインガルテン(三重県津市) 【開設時期】 1998 年～ 【開設主体】 農業生産法人 美杉倶留尊高原農場 【運営主体】 農業生産法人 美杉倶留尊高原農場 【施設概要】 滞在型×27 区画/棟 【利用料金】 50 万円/年(農園 60 m²_ラウベ 43 m²)	
蒲井シーサイドクラインガルテン(京都府京丹後市) 【開設時期】 2011 年～ 【開設主体】 京丹後市 【運営主体】 京丹後市 【施設概要】 滞在型農園×10 区画/棟 【利用料金】 42 万円/年(農園 50 m²_ラウベ 42 m²)	
クラインガルテン伊由の郷(兵庫県朝来町) 【開設時期】 1999 年～ 【開設主体】 朝来市 【運営主体】 クラインガルテン伊由の郷管理組合 【施設概要】 滞在型×25 区画/棟 【利用料金】 38～57 万円/年(農園 50 m²_ラウベ 40～56 m²)	
ブライベンオオヤ(兵庫県多可町) 【開設時期】 2002 年～ 【開設主体】 多可町 【運営主体】 ネイチャーパークかさがた交流協会 【施設概要】 滞在型×20 区画/棟 【利用料金】 31 万円/年(区画 190 m²_ラウベ 33 m²)	

クラインガルテン曾爾(奈良県曾爾村) 【開設時期】 2003 年～ 【開設主体】 曾爾村 【運営主体】 一般財団法人曾爾村観光振興公社 【施設概要】 滞在型×30 区画/棟 【利用料金】 52 万円/年(農園 50 m²_ラウベ 43 m²)	
志都の里クラインガルテン(島根県飯南町) 【開設時期】 2003 年～ 【開設主体】 飯南町 【運営主体】 志津見振興組合 【施設概要】 滞在型×20 区画/棟 【利用料金】 40～52 万円/年(農園 120 m²_ラウベ 52 m²)	
ガルテンヴィラ大島(山口県周防大島町) 【開設時期】 1998 年～ 【開設主体】 周防大島町 【運営主体】 周防大島町 【施設概要】 滞在型×12 区画/棟 【利用料金】 39 万円/年(農園 50～100 m²_ラウベ 36 m²)	
クラインガルテンもとやま(高知県本山町) 【開設時期】 2013 年～ 【開設主体】 本山町 【運営主体】 本山町 【施設概要】 滞在型×10 区画/棟 【利用料金】 40 万円/年(農園 65～103 m²_ラウベ 42 m²)	
グリーンファーム滞在型市民農園(鹿児島県鹿児島市) 【開設時期】 2013 年～ 【開設主体】 鹿児島市 【運営主体】 大成ビルサービス・追立造園共同企業体 【施設概要】 滞在型×20 区画/棟 【利用料金】 21 万円/年(農園 50 m²_ラウベ 33 m²)	

出典：(一財)都市農山漁村交流活性化機構

表 全国の滞在型市民農園開設状況一覧（令和3年3月31日現在）

都道府県	市区町村	市民農園名	全体面積 （㎡）	設置 区画数	うち 日帰り 区画数	うち 宿泊型 区画数	1人当たりの 貸付期間		1区画当たりの利用料金（円/年）				設置施設名																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
							年	月	滞在型農園		共同利用施設を利用 滞在型農園の料金		農作物販売に供する施設				その他農化保全又は利用上必要な施設																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
									日帰り型農園 農園料金	農多区画 の料金	農多区画 の料金	滞在型農園 共同利用施設を利用 農多区画の料金	農作物 施設	その他 (施設名)	農機具 収納施設	地型場	その他 (施設名)	休憩 施設	トイレ	駐車場	駐輪場	管理 事務所	農作業 講習施設	その他 (施設名)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
北海道	岩手県	岩手県市民農園	104,000	127	100	27	1	10,000	9,400	251,300	251,300	251,300	251,300	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇

8-1-3 沖縄県内の市民農園開設状況

令和3年3月31日現在、沖縄県内にある市民農園は以下の7農園であり、全てが自治体が開設・運営する（西原町は観光まちづくり協議会）市民農園となっている。

表 8-3 沖縄県内の市民農園の開設状況

市町村	市民農園名	全体面積	設置 区画数 1区画 当たり 面積	1区画当 たりの年 間利用料 金	給 排 水 施 設	農 機 具 収 納 施 設	休 憩 施 設	ト イ レ	駐 車 場
豊見城市	豊見城市市民農園	7,520 m ²	82区画 (18坪)	15,000円	○			○	○
金武町	雄飛が丘町民ふれあい ガーデン	3,751 m ²	40区画 (24坪)	0円	○	○	○	○	○
読谷村	読谷村民リフレッシュ 農園	5,873 m ²	70区画 50 m ² ×10 55 m ² ×31 70 m ² ×29	5,000円 5,500円 7,000円	○	○	○	○	○
嘉手納町	嘉手納町民農園	2,039 m ²	78区画 (15 m ²)	3,000円	○		○	○	○
北谷町	北谷町町民農園	5,692 m ²	155区画 (15 m ²)	3,000円	○		○	○	○
西原町	さわりんガーデンヴィ レッジ	2,525 m ²	63区画 (5坪)	60,000円	○	○			
与那原町	いきいき町民農園	1,124 m ²	37区画 (16 m ²)	9,600円	○				○

資料：農林水産省農村振興局農村政策部都市農村交流課都市農業室

8-1-4 農福連携・福祉農園の動向

近年の農業分野における高齢化や労働力不足という課題がある中で、福祉分野が農業への取り組みを推進することで、このような問題を改善、解決に向けていこうとする動きが増えてきている。

例えば、福祉就労を行っている社会福祉法人では、農作業が障害者にとって身体的、精神的にリハビリテーション的な効果があるとして、就労活動に農業分野の仕事を取り入れている。また、就労継続支援型の障害者福祉サービス事業所などでは、農地を借入れて農業活動を始めたり、農業者や農業法人与契約をして、農作業の一部を受託し障害者の働く場として確保したりする事例も多く見られるようになった。

【事例 1】株式会社南風ベジファーム

～自ら福祉事業所を設立し、6次産業化による農福連携の実践～（鹿児島県南さつま市）

■活動主体の概要

- ・株式会社南風ベジファームは鹿児島県南さつま市の計約 6.7ha で露地栽培（梅、赤しそ、らっきょう等）および高床式施設でのベビーリーフ栽培、食品加工を行っている。
- ・もともと漬物製造業を営んでいたが、原料生産者の減少を感じ、原料の栽培から加工までを行なう 6 次化を目指そうと、平成 24 年に農地所有適格法人として起業した。

■活動の背景・目的

- ・農地所有適格法人を立ち上げたが、地方では従業員の確保は難しく、なかなか雇用も進まず、障がい者雇用の検討を開始した。継続・安定して働いてもらうため、就労支援事業も立ち上げることで、支援を行いながら働いてもらえる環境づくりをはじめたのが農福連携に取り組んだきっかけである。
- ・就労支援のため、自社で就労継続支援 A 型および B 型事業所（福祉事業所）の認可を取得した。

■農福連携の取組体制・取組内容

- ・自ら福祉事業所を設立し、農作業を前述の福祉事業所に委託する体制で取り組んでおり農作業から流通・販売まで農業に係る全ての作業を障がい者に依頼している。



図 8-3 屋内の農場



図 8-4 屋外作業の様子

■農福連携の取組の工夫点と効果

《障がい者の適性にあわせた作業》

- ・作業を一緒に行う中で、各障がい者の得意な作業を見つけ、適した指示ができるように心がけている。例えば、記憶が続かない障がいを持っている場合は、目の前に作業内容を記載したカードを置くことで解決している。どうしても苦手な作業がある場合は、無理をさせず、得意な作業を増やし、障がい者が活躍しやすいように配慮している。
- ・適性作業を見極める上で、農業における作業を分割し、お願いできそうな農作業や加工を検討している。

《作業受委託による農福連携の推進・拡大の可能性》

- ・業務受委託としているため、支援員と打ち合わせを行い、作業内容等を決定することができる。農福連携を開始する際、雇用から始めるのではなく、施設外就労の受け入れから開始することで、農業者は不安が軽減され、福祉施設の支援員と相談しながら進めることができる。

【事例2】社会福祉法人みやこ福祉会（運営主体）

就労継続支援A型事業所野菜ランドみやこ他（事業所）：（沖縄県宮古島市）

■取組の概要

- ・沖縄県宮古島市にある「野菜ランドみやこ」は、平成22年から社会福祉法人みやこ福祉会によって運営される就労継続支援A型事業所で、現在従業員として20名を雇用。
- ・鉄骨ビニールハウス約30aにおいて、リーフレタス、水菜、サラダほうれん草などの葉物野菜を水耕栽培。播種から収穫までは約1ヵ月であり、年間12作を行っている。
- ・利用者は、9時半～16時半まで、播種、定植、袋詰め等の作業を行い、毎日出荷している。
- ・野菜ランドみやこが軌道に乗ったことで、平成27年度にB型事業所「トマトランドみやこ」を開設、特殊な栽培システムを導入し、大玉トマト等の栽培を開始。
- ・作業工程ごとに、視覚的に理解できる写真パネルを利用したり、誰でも簡単に作業できる播種パネルを活用する等、知的障害のある方が効率良く作業出来るよう工夫している。
- ・生産された野菜のうち、規格外のものは、平成30年に設立したグループ内のB型事業所「ビュッフェレストラン太平山」で提供。



播種パネル



苗テラス（育苗施設）



定植作業の様子

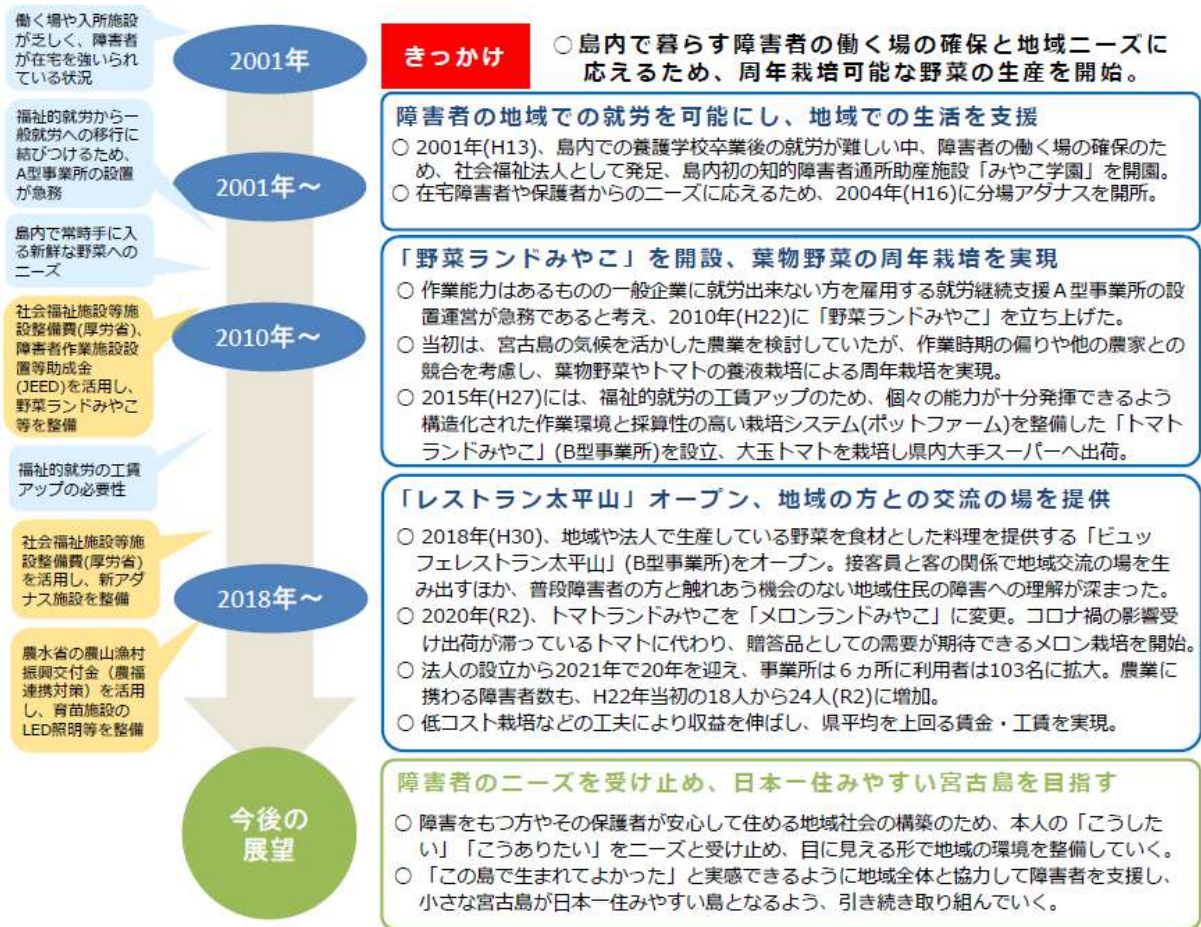
■取組の成果

- ・島内で常時、安定した価格で手に入る貴重な野菜として、注文に生産が追いつかないほどの人気で、地域の食の安定に繋がっている。
- ・年間を通して作業があることで、障害者の安定的な就労を実現。
- ・水耕栽培による農福連携の先進地として、JICA等から視察を受入れ。



図 8-5 社会福祉法人みやこ福祉会体制図

■取組のプロセス



8-1-5 農医福連携・病院が直営する福祉農園

社会医療法人杏嶺会（愛知県一宮市）は、法人直営農園『あんず農園』を平成 26 年 4 月に開園した。土地改良やスタッフ休憩所兼倉庫の建設などの準備を経て平成 28 年 3 月より本格始動、平成 28 年 6 月からは農作物の一般向け販売を開始し、9 月 2 日からは一宮西病院内での販売も開始した。

現在農園を管理するスタッフは、精神科作業療法士 1 名、農業指導者 1 名を含む計 7 名、農園では精神障害者を対象にした就農プログラムを受講した人が作業を行っており、3 反の農地（借地）で、なす、きゅうり、ミニトマト、トウモロコシや里芋、サツマイモ、スイカなどを栽培している。



出典：社会医療法人杏嶺会 HP より

杏嶺会が農園を開設したきっかけは、2016 年に施行された改正障害者雇用促進法が関係する。

2018 年から障害者の法定雇用率に、従来は対象でなかった精神障害者も算定されることになり、杏嶺会の法定雇用率をあげるとともに、社会復帰に向けたリハビリの手段として活用することを目的に法人直営農園『あんず農園』を開設した。

今後は、働きたい精神障害者の受け皿を増やせるよう、一年中栽培できるコンテナによる水耕栽培も計画しており、通年で“葉物野菜”を生産・販売できる環境を目指している。

8-1-6 園芸療法の事例

園芸療法とは、植物を育てることによって身体、精神、知能、社会的に良い効果をもたらしたり、損なわれた機能を回復することを目的として行われ、日本では 1990 年代初めから「Horticultural Therapy」や「園芸療法」として一般的に知られるようになった。

園芸療法は様々な疾患や障害に対する健康法の一つに位置づけられている。現在、園芸療法の取り組みは知的障害、精神障害、身体障害をもっている方、加齢により日常生活に困難を来している方、更正を必要としている方、薬物依存などで社会生活に支障を来している方などを対象に、施設・病院・在宅で行われている。

園芸作業では、歩く、座る、立ち上がる、たがやす、掘る、水をまく、草をとる、収穫する、運搬する、洗うなどの数多くの動作を必要とするため、身体面でも運動能力や体力の維持増進に効果が期待できる。また精神面でも、満足感や達成感、気分転換やストレス発散、思考力や想像力の向上、記憶力の改善など、あらゆる効果が期待できる。

【事例 1】社会医療法人 黎明会、介護老人保健施設 和佐の里（和歌山県日高川町）

- ・医療法人として、病気の治療だけでなく、地域の人たちにいつまでも穏やかに暮らしてもらうために開設し、医療、介護、健康の面から支援している。
- ・和佐の里では 1997 年 3 月の開設当初より園芸療法を取り入れており、園芸療法は、心身の機能回復や認知症対策としても実践されている。中庭のレイズドベッドや隣接した専用の畑には、四季折々の花や野菜が植栽されており、屋内での作業も含め、四季を通じた園芸療法プログラムが行われている。

〔医療・介護・福祉〕

- ・園芸療法は病気の改善に対して驚異的な変化をもたらすものではなく、その効果はゆっくりと現れてくるもので、活動中の言動の変化や表情、作業プロセスを大切に、療養者の心身機能の維持向上や認知症予防、生活の質を向上させることを目的に実践している。園芸療法による効果として、認知症の BPSD(周辺症状)の軽減、脳梗塞後遺症による高次脳機能障害の改善、血圧の安定などの効果が確認されている。

〔体験学習と教育〕

- ・園芸療法の実践のみでなく、園芸療法士の育成に向けた人づくりの場としての役割も担っている。



療養者が自ら作業を行い
指導者はそれを手助けする



レイズドベッド
(立ち上げ花壇)

【事例 2】NPO 法人 丸山ハイランド・ふれあい農園（熊本県山都町）

- ・「農」との関わりの中で、ハンディのある方の自立支援や一般の人々のボランティア参加の機会と憩いの場を提供することを目的に活動を展開している。
- ・休耕地での農作業等を通じた自立支援・療法的園芸を推進している。
- ・また、農家レストランの運営（予約制）や、都会の若者の農作業体験、農産物の加工販売を実施している。

〔医療・介護・福祉〕

- ・ハンディのある方や高齢者に、農作業体験（植え付け、収穫）や餅作り等のさまざまな活動を体験してもらい、自立支援（「療法的園芸」の推進）を図っている。

〔伝統文化の継承、保健休養、体験学習と教育〕

- ・丸山公園隣接地にある築 150 年の古民家を改築し農家レストランをオープン。農家レストランでは、都会から人を受け入れ、地元の人と田舎の郷土料理を振るまったり、自然の中でゆっくりと心を休める場を提供している。
- ・また、小中学生を受け入れて、農作業体験（植え付け、収穫）等を実施しており、子ども達が自然や農村の大切さを学ぶ場となっている。

〔地域社会の振興〕

- ・ハンディのある方、高齢者、都会の若者との農作業体験（植え付け、収穫）等の交流活動や、農家レストランへの農産物提供等の活動を通じて、農家や地域住民に元気と活力が芽生えている。



図 8-6 ふれ愛館（農家レストラン）



図 8-7 農作業体験

出典：NPO 法人 丸山ハイランド・ふれあい農園 HP より

【事例3】NPO 法人たかつき デイサービスセンター晴耕雨読舎（大阪府高槻市）

- ・高槻市原の自然に囲まれた環境の中で、通所介護施設として質の高い介護サービスを提供している。
- ・また園芸療法に取り組んでおり農園芸や大工仕事、室内での創作活動など「生きがい」に焦点を当てたサービスを提供している。



- ・晴耕雨読舎には約 300 坪の畑スペースがある。
- ・車椅子や足腰の不自由な方でも「自分で」土いじりが楽しめるレイズドベッド（立ち上がり式畑＝足腰に負担がかからない）。腰の高さぐらいのところに土があるので、無理なく農園芸が楽しめる。
- ・畑全体のうち半分以上はレイズドベッド形状になっており、レイズドベッドを「自分の区画」として自分で決めた作物を植えつけることができる。



- ・デイサービスセンター晴耕雨読舎では、「心が動いて身体が動く」ということに重点を置いている。身体がどういう状態であったとしても、ご自身がやりたいこと、面白いと思うことがあり、そのために身体を動かすことで、心と身体が元気になる。それが介護予防、機能回復につながると考えている。



出典：NPO 法人たかつき HP より

【事例 4】医療法人緑水会 宜野湾記念病院（沖縄県宜野湾市）

- ・宜野湾記念病院の通所リハビリテーションぎのわんでは、種植、水かけ、間引き、草取り、収穫までの過程を行う園芸療法を行っている。



出典：宜野湾記念病院 facebook より

【事例 5】社会医療法人 生長会 阪南市民病院（大阪府阪南市）

- ・阪南市民病院では、平成 28 年 3 月、地域のボランティア様の協力のもと、畑（阪南農園）を作り、プランターなどで野菜や花を栽培し、パートナー（患者）と共に栽培や観賞を楽しむ園芸療法を行っている。
- ・阪南市は地域柄、農作業に馴染みのある方が多く、そのような患者に馴染みのある活動を提供し、入院中の役割の獲得や自発性の向上を図ること、退院後に農作業に復帰することなどを目標として、動作練習や確認などが有効的に行えることも期待している。
- ・収穫した作物や花は、調理訓練や、押し花、フラワーアレンジメントなどの作業活動にも使用している。

《阪南農園の活動》



畑を耕す



種を植える



植え替え



支柱を立てる



収穫！

全ての工程に対象者が参加している

- 農園活動に参加できない方も屋外に出向き、季節や時間の感覚の回復や安らぎの活動性の賦活を図っている。
- 収穫した作物や花は、調理訓練や、押し花、フラワーアレンジメントなどの作業活動を実施。
- 屋外に行けない方に対して、作品をリハビリ室に展示したり、農園新聞を作成し、季節感の提供を行っている。

8-1-7 市民農園の整備に関する法規制等

(1) 市民農園の2つのタイプ(農地の貸付けの有無による分類)

市民農園には、利用者に農地を区画貸しする貸し農園タイプ（特定（都市）農地貸付方式）と、農地の貸し借りを伴わず開設者の指導管理のもとに農作業を行う農園利用タイプ（農園利用方式）がある。

貸し農園タイプ	貸し農園タイプ（特定（都市）農地貸付方式）は、農地の貸付けに関する特例制度を活用した市民農園で、誰でも開設することができ、利用者は農園開設者から農地を借りて、野菜づくりなどを行う方式。
農園利用タイプ	農園利用タイプ（農園利用方式）は、農業者等の農地所有者が自らの農業経営の一環として開設するもので、利用者は農作業の一部を行うため農園に入園するという方式。

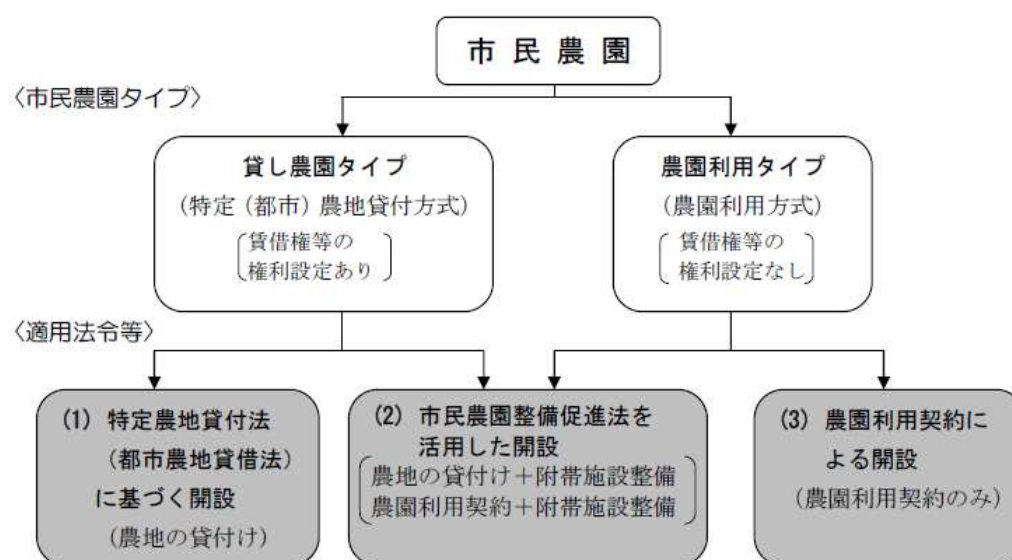
項目	貸し農園タイプ (特定（都市）農地貸付方式)	農園利用タイプ (農園利用方式)
開設できる者	地方公共団体、農業協同組合、農業者、NPO 法人、企業、個人、任意団体（自治会、営農組合等）等	農業者等（農地の所有又は使用収益権を有する者）
根拠となる法律	特定農地貸付法 (都市農地貸借法)	市民農園整備促進法 なし
利用目的	利用者は農園開設者から一定の条件で農園区画を借りて、利用者が自ら計画して、自由に作付することができる	利用者は農業者等の指導・管理のもと、レクリエーションその他営利以外の目的で複数段階の農作業を行う
農地の賃借	次の要件で農地の貸付け（特定（都市）農地貸付け）が行われる ・ 1 区画 10 a 未満 ・ 貸付期間は 5 年以内 ・ 営利目的で農作物を栽培しない ・ 相当数の人を対象に一定の条件で貸付け	農地の貸し借りを伴わない
料金	利用者は賃借料を支払う	利用者は利用料を支払う
収穫物の帰属	収穫物は利用者に帰属する	収穫物は農園開設者に帰属する。 なお、契約により農園で生産された農産物を利用者に帰属させることができる
特徴	・ 誰でも開設が可能 ・ 法に基づく手続きが必要 ・ 行政機関が関与するので開設者は安心して開設できる。 ・ 利用者は自由に作付けすることができる。	・ 農業者等なら自由に開設・運営できる。 ・ 利用者に農地に対する権利は生じない。 ・ 利用者は農業者等から直接栽培指導が受けられ、良質な作物の収穫が期待できる。

(2) 適用法令等による分類

市民農園を開設しようとするとき、開設者がだれで、貸し農園タイプと農園利用タイプのどちらのタイプで開設するか、また、どのような施設を整備するかなどによって、開設方法が異なる。

市民農園の開設は、適用する法令等により(1)特定農地貸付法（都市農地貸借法）に基づく開設、(2)市民農園整備促進法を活用した開設、(3)農園利用契約のみによる開設に分類することができる。

市民農園のタイプと市民農園の開設に係る適用法令等を整理すると次のようになる。



(3) 開設者別の市民農園タイプと適用法令等

貸し農園タイプの場合は、だれでも市民農園の開設者になることができる。

一方、農園利用タイプの場合は、農業者や農業生産法人などが農地における耕作の事業の一環として開設者になることができる。

開設者別に市民農園のタイプや適用法令等を整理すると、次のようになる。

開設者	貸し農園タイプ		農園利用タイプ	
	(1) 特定農地貸付法 (都市農地貸借法)	(2) 市民農園整備促進法	(3) 農園利用契約	
農業者	○	○	○	○
非農業者	○	○	△	△
農地所有適格法人	○	○	○	○
NPO法人・企業等	○	○	△	△
任意団体(自治会・営農組合等)	○	○	-	-
地方公共団体	○	○	○	○
農業協同組合	○	○	△	△

○：開設可能 △：農地法の解除条件付き貸借の許可を受け使用収益権を得た場合の開設は可能

(4) 市民農園の開設方法

- 貸し農園タイプ（特定（都市）農地貸付方式）の市民農園を開設する場合は、特定農地貸付法（都市農地貸借法）又は市民農園整備促進法に基づく手続きを行う必要がある。
- 農園利用タイプ（農園利用方式）の市民農園を開設する場合は、市民農園整備促進法に基づき開設するか、これらの法手続を経ず開設することができる。
- 特定農地貸付法（都市農地貸借法）は、利用者に小面積の農地を一定の条件のもとに貸すこと（特定（都市）農地貸付け）を農地法の特例として認めるものである。
- 一方、市民農園整備促進法は、農地と施設の総体を市民農園とし、休憩施設や農機具収納庫などの施設の充実した市民農園整備の促進を図るため、県基本方針の策定、市民農園区域の指定、市民農園の開設認定等の制度を設けたものである。
- この2つの法の大きな違いは、市民農園整備促進法による場合は、農地と施設の総体を市民農園としているのに対し、特定農地貸付法（都市農地貸借法）による場合は、特に施設について規定していない点である。
- なお、市民農園整備促進法で手続きを行うと、整備にあたって、農地法（農地転用規制）や都市計画法（開発規制）に関する特例が受けられるほか、特定農地貸付法（都市農地貸借法）の承認を受けた場合と同様の貸付けの特例を受けることができる。
- また、以下に示すように、市民農園整備促進法に基づく場合、開設できる場所は、市街化区域または市民農園区域となる。ただし、市民農園施設（付帯施設）の農地転用許可が不要となり、開発許可が簡素化される等の特例措置がある。

表 8-4 開設場所に関する制限

市民農園の設備	特定農地貸付法	市民農園整備促進法
農地（農地区画）	制限なし	市街化区域又は市民農園区域
市民農園施設	特例措置なし	特例措置あり
その他の施設	特例措置なし	特例措置なし

表 8-5 市民農園整備促進法に基づく特例措置

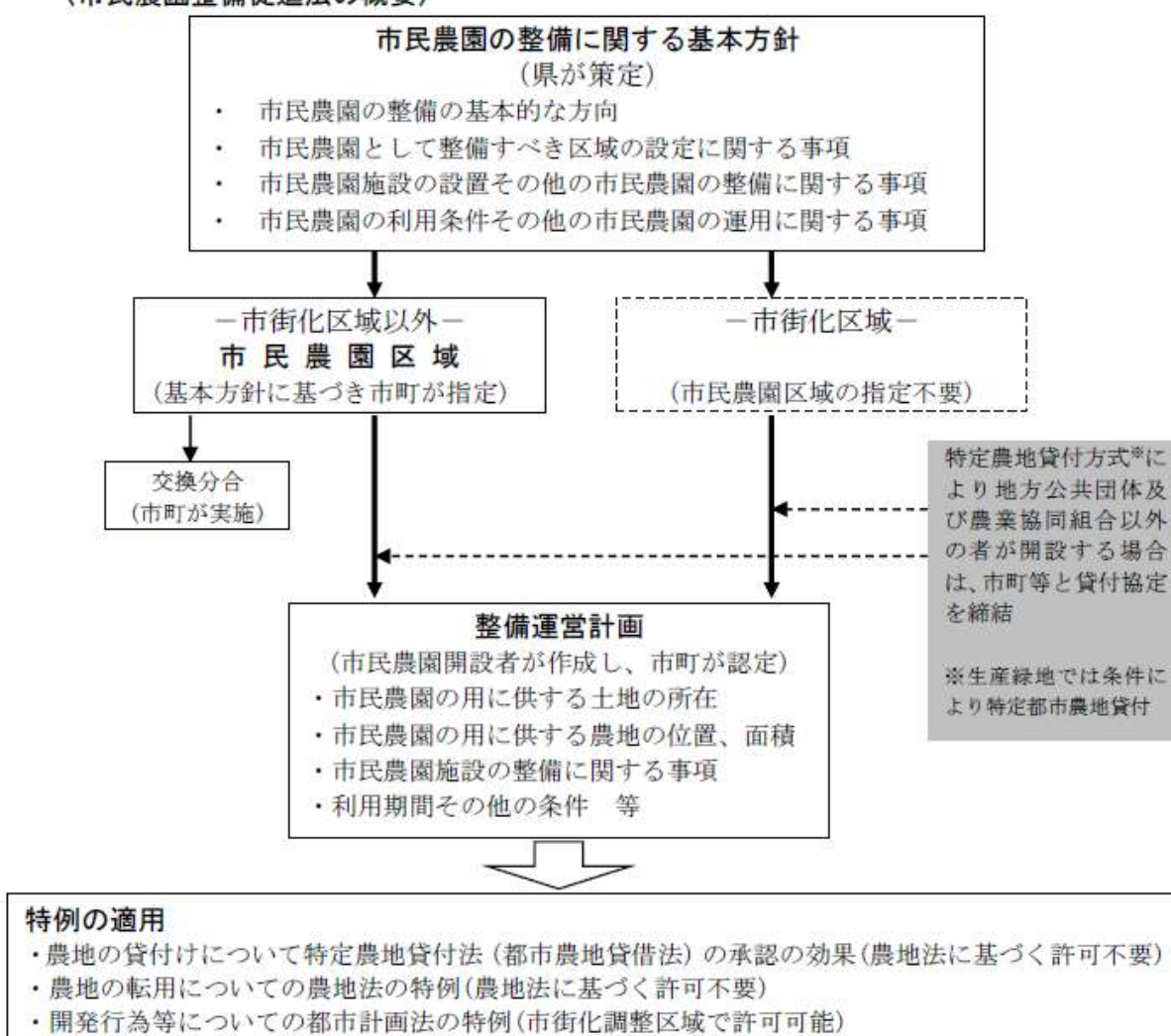
特例措置の内容	対象となる市民農園施設
開発行為の許可不要	温室、育種苗施設、農機具収納施設、堆肥舎、種苗貯蔵施設
開発審査会への付議不要 ※許可は必要	休憩施設 ・休憩室のほか、手洗い場、便所等を含む農作業の合間に休憩するための施設 農作業の講習施設 ・市民農園の利用者に農作業の講習を行うための講習室や、植物展示室、資料閲覧室、教材室等 簡易宿泊施設 ・専ら市民農園利用者の宿泊のための簡素な施設（食堂、風呂場、便所等を含む） 管理事務所その他の管理施設 ・管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等

【市民農園整備促進法を活用した開設した場合のメリット】

- ・整備運営計画に定める農機具収納施設などの市民農園施設の整備については、農地法の転用手続きが不要（農地法第4条、第5条転用許可不要－特例－）
- ・特定都市農地貸付方式で開設する場合、特定農地貸付法都市農地貸借法の承認があったものとみなし、農地法の権利移動手続きが不要（農地法第3条許可不要－特例－）
- ・市街化調整区域で開設する場合、都市計画法の開発行為などの許可が可能

※市民農園整備促進法は、貸し農園タイプ（特定（都市）農地貸付方式）・農園利用タイプ（農園利用方式）のどちらの農園を整備する場合も適用できる。

〈市民農園整備促進法の概要〉



8-1-8 第四段階整備区域の整備内容の検討

(1) 整備を図る4タイプの農園と利用者の想定

- 現状が市街化調整区域、農振農用地（登記地目：宅地（一部畑））であり、地権者の中には今後も自己活用での営農を希望している方々もいることから、この地区は市民農園・自己活用農園などをメインとした導入施設で検討を今後図っていくこととし、市民農園整備促進法に基づく農園及び自己活用農業者の営農での農業的な土地利用の展開で確定すると共に、事業については村を中心に取組み、市民農園の事業者は農地所有適格法人による整備を基本として取組みを考えていく。
- 第四段階整備区域内に整備を図る 4 つの農園タイプと、それぞれの農園利用者のイメージは以下のとおりである。

- 福祉農園（福祉・病院関係とタイアップした展開）
- 日帰り型市民農園（村民、村内企業等の利用を中心）
- 滞在型市民農園（町内及び他都市の住民、病院関係とタイアップした展開）
- 自己活用農業者の農園（現在、現地で営農されている農業者、今後、現地で営農を予定の農業者）

(2) 4つのタイプの農園の配置計画

第四段階整備区域内における 4 タイプの農園の配置計画についての考え方を整理する。

- 「福祉農園」は、第三段階での取組み先である医療特別法人“アカペ会”が病院及び福祉施設の移転集約のための医療・福祉施設の整備と連携することから、第四段階整備区域の西側に配置する。
- 「滞在型市民農園」は、ラウベ（簡易宿泊施設）と農園が一体となり、景観的にも優れたものとなることを想定し、第四段階整備区域南西側の前面道路に面した位置に配置し、地区全体の景観イメージに寄与する配置とする。
- 「日帰り型市民農園」は、利用者の来訪頻度、作付け品種等により、一般的に統一感のない雑然とした景観となることから、前面道路から離れた第四段階整備区域北東側に配置する。
- 「自己活用農業者の農園」は、第五段階整備区域に隣接した第四段階整備区域の東側に配置する。第五段階整備区域に整備を予定するグランピング施設と連携を図り、宿泊者への体験農園としての役割を一部担うことも想定する。

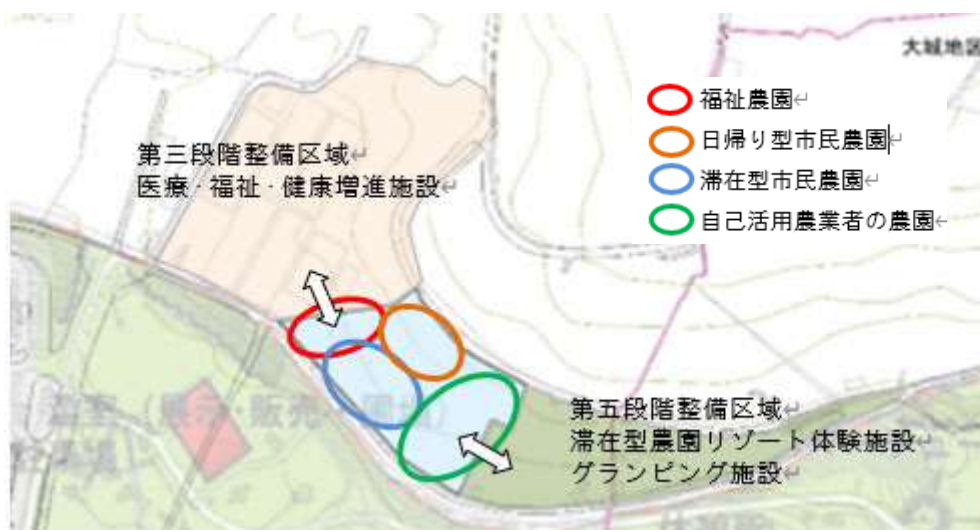


図 8-8 第四段階整備区域内における 4 つの農園の配置計画

(3) 福祉農園の整備内容

福祉農園の規模については、福祉・病院関係からのニーズを踏まえ、園芸療法としての活用だけではなく、障がい者の方の就労支援の場としての活用も含めて整備するののかの具体的な検討を行う。

園芸療法を目的とする福祉農園の畑については、露地平場の区画と、車椅子や足腰の不自由な方でも「自分で」土いじりが楽しめるレイズドベッドの区画（立ち上がり式畑）を整備する。

レイズドベッドを設置すると、次のようなメリットがある。

- ・腰の高さぐらいのところに土があるので、車椅子を使用した方でも無理なく農園芸が楽しめる
- ・高さがあることで見た目のバランスが良くなる
- ・通路の設置が容易
- ・道路沿いに面した庭の場合、多くの人に楽しんでもらえる
- ・植物の種類を分けやすい
- ・雑草が生えにくい



図 8-9 レイズドベッドの例

(4) 日帰り市民農園の整備内容

日帰り型市民農園は、1区画 40 m²程度のものを 25 区画 (0.1ha) 整備することを基本に検討する。

手洗い場、トイレ、農機具収納施設、農作業の合間に休憩するためのテーブル・ベンチ、駐車場等の施設を併せて整備する。



(5) 滞在型市民農園の整備内容

全国の滞在型市民農園の施設面での平均値は、農園面積 100 m²/30 坪、ラウベ(小屋)面積 42 m²/12 坪、年間利用料金 40 万円程度となっており、光熱水費は実費負担となっているものが多い。

滞在型市民農園は、15 区画 (15 棟) 整備することを基本に検討し、施設整備は民間事業者が整備することを想定する。

滞在型市民農園の利用の一部は、福祉・病院関係との提携で福祉農園 (園芸療法農園) として対応することも想定する。

これらとともに、リタイヤした農業者を先生とした営農指導と営農サポート・農園管理などの作業を、障害者支援・高齢者生きがい事業となる雇用方策として進めていく。

8-1-9 市民農園の整備が可能な補助事業等

市民農園の整備に際して活用が想定される補助事業等を整理した。

表 8-6 市民農園の整備が可能な補助事業等（令和 4 年度）

事業等名	内 容	主な実施主体	補助率等
農山漁村振興 交付金	（都市農業機能発揮対策） 都市住民と共生する農業経営への支援策の検討や都市農業の多様な機能についての理解醸成、都市農地の周辺環境対策等に必要となる簡易な施設整備として市民農園等の附帯施設の整備が可能 〔担当：農村振興局農村政策部農村計画課〕	市区町村を含む地域協議会	定額
	（農福連携対策） 障害者や高齢者等の雇用・就労に向け、農作業や農産物販売等の体験を通じた技術習得の場としてユニバーサル農園の整備が可能 〔担当：農村振興局農村政策部都市農村交流課〕	社会福祉法人、地域協議会、民間企業等	1/2 以内
	（農山漁村発イノベーション対策のうち農山漁村発イノベーション等整備事業（定住促進対策型、交流対策型）） 都道府県や市町村が計画主体となり、農山漁村における定住・交流の促進、農山漁村の活性化のために必要となる地域間交流拠点施設の整備として、体験農園・市民農園の整備が可能 〔担当：農村振興局整備部地域整備課〕	都道府県、市町村、JA、農林漁業者の組織する団体等	1/2 等
農山漁村地域 整備交付金	都道府県又は市町村が、策定した地域の実情に応じて農山漁村地域整備等の目標等を記載した農山漁村地域整備計画に基づき実施する事業として、集落農園・市民農園の整備が可能 〔担当：農村振興局整備部地域整備課〕	都道府県、市町村、土地改良区等	1/2 等

8-1-10 第四段階整備に関する事業者等の意見聴取

第四段階整備の整備内容について、今後参画が想定される事業者（２社）への意見聴取を行った。
各事業者の主な意見を整理した。

1. 事業リスク・事業計画の作成に関すること

- ・事業リスクとして、ポイントは土地賃借状況と法人格だと考える。
→例えば、各農園の管理する場合の許可と管理主体の関係性を整理しないと参加資格があるのかが判断が難しいと考えている（借地の転貸借 等）。
→そのため、整備主体と管理主体を一括で事業者を選定するのかを今後整理する必要がある。
- ・民間事業者に提案を求める場合、上記の権利関係の条件を明示するとともに、提案の自由度をどこで担保するのが重要である。条件等での縛りが多いと参画できる事業者が限られてしまうと思われる。
- ・事業参画に際して、保有すべき資格等は、募集時には提示する必要がある。

2. スケジュール等に関すること

- ・第四段階整備は、第三段階整備区域と連担するため、事業スケジュールを調整する必要があると思われる。
- ・事業開始時期の提示は、用地確保等の不確定要素も絡むことから、複数年を提示した方が民間事業者は応募しやすくなる。
- ・現在の各段階整備の状況を踏まえると、令和６年度頃の募集が妥当と思われる。

8-2 第五段階整備内容の具体化

8-2-1 前年度までの第五段階整備内容の検討状況

第五段階整備区域は、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、新たに第五段階整備区域を設定した。

第五段階整備区域は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）」の導入を検討するものとした。

第五段階整備区域は、地元の農地所有適格法人による整備を想定する。



図 8-10 第五段階整備区域及びグランピングイメージ

8-2-2 グランピング業界の市場動向とマーケットデータ

全国グランピング協会が、開発事業の採択件数からわかるグランピング業界の動向を発表した。それによると 2022 年に開業する施設数は過去最多で、全国で 200 前後になることがわかった。

(1) グランピングビジネスへの参入が激増している理由

コロナ過における政府の経済支援策である事業再構築補助金の助成内容が、グランピングビジネスと相性が良く、事業者の参入を後押しする結果となった。同補助金によるグランピング関連の事業採択件数は 2021 年 3 月以降で 230 件以上に上り、アウトドア事業として注目されている。

手軽にキャンプが楽しめる設備が整っているグランピングは、コロナ禍への対応も含み、屋外が楽しめる娯楽として人気がある。また、関東圏や東海圏では、人口比でグランピング施設に不足感があり、多くの事業者が参入した。

(2) グランピング市場の規模拡大

一般社団法人全国グランピング協会では、2020 年 12 月時点でのグランピング市場規模は 600～800 億円と試算している。その後、2021 年以降にグランピング施設は 150 件以上（ホテルやキャンプ場が常設テント等を設置した事例を含む）増加したことにより、その市場規模は 2022 年 1 月時点で 8000 億円から 900 億円前後まで拡大していると試算している。

また、2023 年までに新たに 200 施設以上の開業が見込まれているため、グランピング業界の市場規模は 1000 億円に達すると見込んでいる。

コロナ禍に対応できる事業として注目を集めているグランピングが、その事業特性や政府の経済支援策により、市場拡大ペースが急上昇していることがうかがえる。

(3) タイプ別グランピング宿泊施設

グランピングの人気施設はドームテント型施設、コテージ型施設、他テントの宙吊りタイプやオリジナル設計タイプ、ロータスベルテントの施設が大多数を占めている。

コットンテントで人気化している施設は、施設規模が大きいのが特徴で、テーマパーク併設型や日帰り BBQ 併設型、農業体験施設の併設型など、宿泊機能以外の部分で集客できる要素を持っているのが特徴となっている。



図 8-11 ドームテント型施設例



図 8-12 コテージ型施設例



図 8-13 他テントの宙吊りタイプ施設例



図 8-14 ロータスベルテント型施設例

(4) グランピングと地域活性化

人気グランピング施設の一つの特長に、“地元食材を活かしたメニューを取り入れていること”があげられる。海の近くであれば魚介類、地元農家と連携した農産品、朝食には現地に行かないと手に入らない乳製品を取り扱うなど、地域貢献を意識しているグランピング施設が多い。

実際、グランピング施設における農業体験や釣り体験など、「食」と「体験」の複合コンテンツは、男女・年齢問わず人気であり、集客面での成功事例として多くみられる。

8-2-3 農業体験等アクティビティと連携した宿泊プラングランピング施設の事例

【事例1】ファームグランピング京都天橋立（京都府宮津市）

～収穫体験や調理体験ができる日本初の食育グランピング～

みずみずしい野菜や果物、優れた食材に恵まれた宮津天橋立の地の利を生かしたグランピング施設・ファームグランピング京都天橋立では、グランピングと食の体験を組み合わせた様々な体験ができる。

「食育」をテーマとしたグランピング施設ならではの食にまつわる体験コンテンツを多彩に備えたファームグランピング京都天橋立。敷地内に専用農園「天橋立すくすくファーム」があり、小学生以下の子供連れなら、無料で季節の野菜の収穫体験ができ、収穫した野菜はそのまま調理して食べることができる。また、ポテトチップス作りやピザ作り、パン作りなどの季節によって異なる調理体験プログラムも用意されており、宿泊者は無料で体験できるようになっている。

全国でも珍しい”赤・ピンク・白”3色のイチゴを食べ比べできるいちご狩りや、クルージング、シーカヤック、薪割り体験などの季節限定アクティビティも好評である。

《食の体験メニュー》

- ・キャンプ体験・飯盒炊爨 -丹後コシヒカリを使って-
- ・キャンプ体験・燻製体験
- ・ポップコーンづくり体験
- ・ピザづくり体験
- ・ポテトチップスづくり体験
- ・カラフルなオリジナルレモネードづくり（子供限定）
- ・ホットワインづくり体験（冬季限定）



テントの前のBBQスペースには屋根と壁があり、天候や気候に左右されずにBBQを楽しめる。



出典：ファームグランピング京都天橋立 HP より

【事例2】THE FARM（ザ・ファーム）（千葉県香取市）

東日本エリア最大級の農園グランピングリゾートであり、貸し農園・天然温泉・カフェレストラン・グランピング・コテージ・BBQ スペース・アスレチック・ミニ牧場等の施設がある。

宿泊施設	グランピング、コテージ、キャンプサイト(農園の中のキャンプ場)
園内施設	天然温泉、日帰りバーベキュー場、新鮮野菜のカフェレストラン、貸し農園
アクティビティ	ジップライン、ブッシュクラフト、カヌーツーリング、ボタニカルキャンドルや木のマグカップクサ作りなどワークショップも充実。
フリーエリア	ミニ動物園、じゃぶじゃぶ池、ミニアスレチック、ハイジブランコその他、バドミントンやボール、竹馬など遊び遊具の種類も豊富にある。

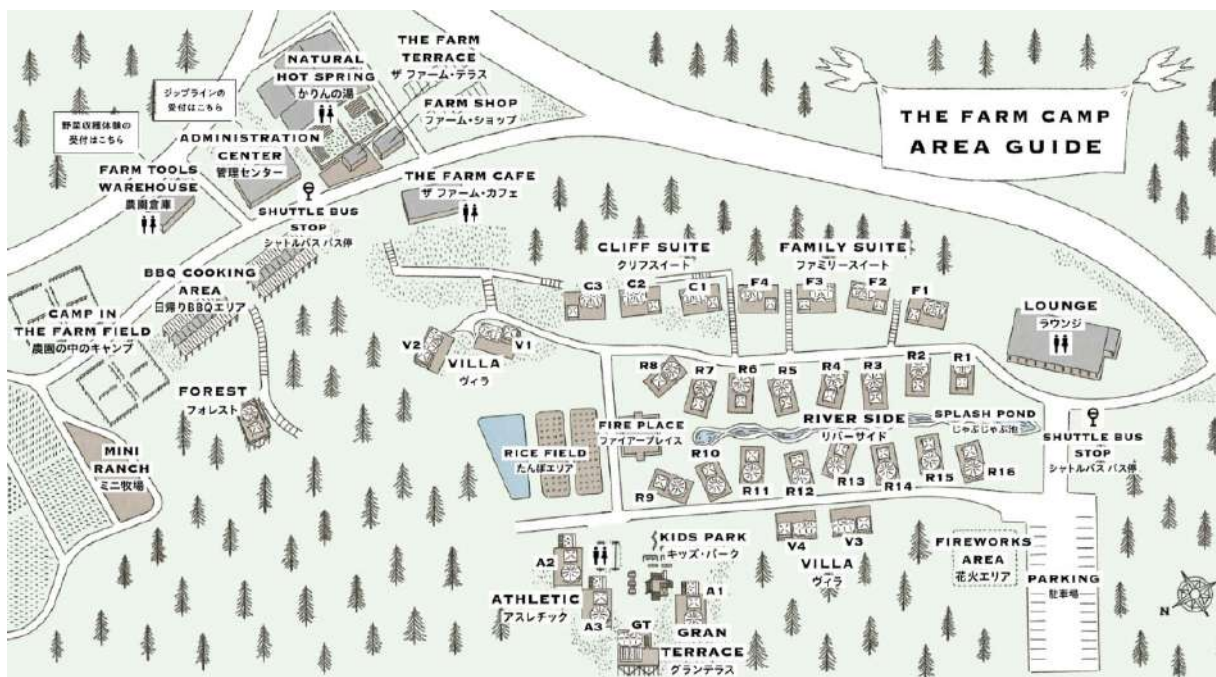


図 8-15 グランピング施設

出典：THE FARM HP より



- THE FARM 農園では、1 年を通じて 60 品目、100 種類以上の野菜を路地栽培しており、季節によって様々な野菜の収穫を体験できる。日帰りでの収穫体験も可能。
- 収穫体験で収穫した野菜は、BBQ で食べたり土産として持ち帰ることも可能。1 袋 1,650 円（野菜の個数制限あり）、宿泊者は一棟につき 1 袋無料。

《THE FARM 貸農園》

- 通常の収穫体験では 3 種類のところ、貸農園会員では常時 8 種類以上の野菜が収穫できる。
- 野菜の栽培は、スタッフが毎日管理を行っているため、忙しくてなかなか来園できない方や未経験の方でも気軽に貸農園で野菜の栽培を始めることができる。
- THE FARM 貸農園の最大の特徴は特典が充実しており、貸農園会員は宿泊施設の予約が一般よりも優先して予約できる「先行予約」、宿泊料金の割引、かりんの湯に無料で入浴できるなどの特典がある。



図 8-16 かりんの湯

【事例3】なめがたファーマーズヴィレッジ（茨城県行方市）

なめがたファーマーズヴィレッジは、豊かな自然環境に恵まれた日本有数のさつまいも産地である行方市にある体験型農業テーマパークである。

廃校となった小学校を中核施設として再利用しており、「日本の農業をステキにしよう！」を合言葉に、行方市、JA なめがた、白ハトグループが手を取り合い、「ファーマーズマルシェ」、「やきいもミュージアム」、「さつまいも工場」、「農業体験施設」、「手作り体験教室」、「レストラン」、「カフェ」などを一同に集めている。

また、ロイヤルファームオーナーズクラブの会員になると、自分だけの畑で四季折々の野菜を育てることができる（なめがたファーマーたちのサポートつき）。

グランピング宿泊施設は、コテージタイプとテント型タイプの2つから選べるようになっている。



地元の朝採れ野菜が並びます



日本一のさつまいも産地！



大人気！大学いも詰め放題



地元特産品がズラリ



おいも熟成蔵



カフェ・レストラン

出典：茨城を食べよう 茨城県営業戦略部販売流通課 HP より



図 8-17 選べる2つのキャンプスタイル

8-2-4 農福連携のグランピング施設の事例

【事例】農福連携のグランピング施設「かいづか いぶきヴィレッジ」

「農福連携」をテーマにしたグランピング施設「かいづか いぶきヴィレッジ」が2022年3月27日大阪府貝塚市にオープンした。運営の大部分を障害者が担うことを前提にしているのが特徴。今後は福祉作業所も設け、障害者の就労・自立支援につなげていく予定である。

元々、この施設は2004年に都市と農村が交流する「農業庭園」として整備され、地元3町会からなる農業組合法人が管理運営を行っていた。2021年、府が農業分野での障害者就労促進の場として、府立の農業公園へと変更し、SDGs LABO（三和建設(大阪市)と、一般社団法人FUKURO(京都市)が共同で設立）が大阪府より指定業務管理を受けていた。

「かいづか いぶきヴィレッジ」は、約12万平方メートルの広大な自然を十分に生かして、グランピング施設、カフェレストラン、農園、キャンプ場、バーベキューサイト、農産物直売所等の複合施設をミックスした「農×福×食×宿」を掲げる新しい自然のテーマパークである。



8-2-5 グランピング施設整備に関する法規制等

グランピングとは、グラマラス＋キャンピングの造語で、ワンランク上のアウトドア滞在体験を提供するグランピングの導入は、キャンプ場施設や地域活性化のカギとして近年注目されている。

中でもテント宿泊形式は、コテージやロッジ形式と比べてよりグランピングらしさを感じてもらえる上、低コストなため運営側にとっても有利となっているが、その一方で、導入に際してクリアすべき法的な問題もある。

法律	内 容
旅館業法 (簡易宿所)	○経産省の見解では、「参加者にテント等を貸与提供し、アウトドアレジャー体験の対価として料金を徴収することは、旅館業法第 2 条に規定する『施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業』に当たらず、旅館業法の適用を受けない」とされている。 ○つまり、事業者がテント等を貸し出して、参加者が自ら設置して、使用後に片づけて返却するのであれば、旅館業法の適用対象外となる。一方で、ケビンやバンガロー・常設テントは、施設を設けていることになるので旅館業法が適用される。 ○旅館業法の営業許可には、「旅館・ホテル営業」、「簡易宿所営業」、「下宿営業」の種別があるが、グランピング施設の場合は、ほぼ大半が「簡易宿所営業」の許可を取得することになる。
都市計画法	○都市計画法では、都市計画区域内のうち、市街化調整区域内と市街化区域の一部の区域について、ホテル・旅館施設の建設が禁止されている。
建築基準法	○建築基準法では、ホテル等の特殊建築物で、その用途に使用する延床面積が 200 m²以上の建築物については、建築確認申請が必要になるが、常設テントの場合、自治体によって見解が異なっている。 ○土木事務所（建築指導課）で参照されている手引書には、「小規模で外幕を容易に取り外しができるテントは建築物ではない」旨が明記されている。 ○ログハウスキットやトレーラー、コンテナハウスは、基本的に建築確認が必要なケースが大半である。
農地法	○サイトを開発しようとする土地が農地だった場合、農地転用が必要となる。また、農業振興地域に入っている場合は、農振除外申請も必要となる。
消防法	○簡易宿所営業の場合、防火管理者の設置と消防計画の作成が必要となる。
公衆浴場法	○お風呂（浴槽のあるもの）を設ける場合は、公衆浴場法の対象となる場合がある。 ○対象となるのは、簡易宿所営業の許可を取らず、テントの貸し出しなどで営業している場合で、具体的な基準は各都道府県が定める公衆浴場法施行条例で規定されている。

8-2-6 第五段階整備区域の整備内容の検討

(1) 第五段階整備区域の整備・事業取組みについての考え方

第五段階整備区域は、滞在型農園リゾート体験施設として、グランピング宿泊施設の整備を中心に観光客の取り込みを図る。

現状が市街化調整区域、農振農用地（登記地目：宅地（一部畑））であることから、導入施設に関する詳細な検討を今後図っていき、グリーンツーリズム的な土地利用の詳細を確定すると共に、事業実施者については地元の農地所有適格法人での取組みを基本に考えていく。

(2) 第五段階整備区域における主な取組み内容

- 第五段階整備区域におけるグランピング施設整備については、人気の高いドーム型テント形式とし、これにデッキチェアを組み合わせた形態を基本形状に検討する。
- また、一部のグランピング施設は、ペットと同宿が可能なタイプを用意し、幅広い客層の取り込みを図る。
- 第二段階整備区域内に整備される農産物直売所、園芸ハウス、農家レストラン等との連携を図り、滞在型農園リゾートとしての各種体験・アクティビティメニューを提供する。
- 夜間の演出として、グランピング施設のライトアップ、ナイト・イルミネーションや、キャンプファイヤーが可能なスペースの確保を図る。

【主な導入機能】

- ・ 宿泊施設は人気のドーム型テント
- ・ ペットとの同宿が可能なドッググランピング（専用ドッググラン付き）の提供
- ・ ウッドデッキとアウトドアソファ
- ・ クッキングテラス（農産物直売所で購入、菜園で収穫した野菜を調理）
- ・ 地場産食材・グルメ料理の提供
- ・ 雨天時も安心の室内 BBQ スペース
- ・ 体験農園（自己活用農園の一部を利用）
- ・ 施設のライトアップ、ナイト・イルミネーション
- ・ キャンプファイヤーが可能なスペース 等



図 8-18 ドーム型テントとウッドデッキの事例



図 8-19 ナイト・イルミネーションの事例



図 8-20 専用ドッグラン付きグランピング施設例 SKY DOME 阪南（大阪府阪南市）



図 8-21 クッキングテラスの例（ファームグランピング京都天橋立）



図 8-22 キャンプファイアースペースのイメージ

(3) 第五段階整備地区に想定される導入施設・面積・費用等の検討

第五段階整備区域における事業用地の確保については、現状では未確定であるが、おおむね1,100坪程度の敷地規模を確保したと仮定した場合の導入施設・機能を整理する。

またこれらの施設導入・整備費の概算については、コロナ過の影響による世界的なサプライチェーンの分断や、それに伴う資材の高騰、建設コストの上昇等があるため、現時点で整備に関する概算費用を算出することは困難な状況である。

ここでは、過去に行ったメーカー・JA・建設企業などへヒアリング結果、及び過去の整備事例等を踏まえて算定した目安値を参考として記載する。

表 8-7 第五段階整備地区に想定される導入施設・面積・費用の目安となる概要・概算

導入施設・機能	内容及び面積／【参考：整備費用の概算目安】
a. 滞在型農園リゾート体験施設 (テント型グラウンドームキャンプ施設)	・確保敷地：940坪程度（約3,111㎡） ・設備導入費用：約19,000万円 1) (800坪：グランピングテント型を12施設程度設置、交流テラス、BBQ・炊飯施設を整備) 2) プレハブ型倉庫・足湯・管理施設（事務所・シャワー施設・トイレなど：140坪）
b. 駐車場	・確保敷地：140坪 ・職員用：8面、客用：15面、マイクロバス用：1面 ・整地等費用（整地・舗装、街灯設備等）：約700万円
c. 全体的な敷地造成及び植栽・歩道等整備	・確保敷地：約1,100坪（約3,641㎡） ・整地等費用（粗造成、伐開・伐根、植栽・花壇・街灯・通路整備等）：約2,300万円 注）施設周りに芝桜、通路付近・花壇段マリーゴールド・ハイビスカス等を植栽配置 （参考）土地担保費 ・年間借地料：約1,100坪×300円／坪＝330千円を想定
以上の合計額（目安値）	約22,000万円（税別） 【約2億4200万円（10%税込額）】

8-2-7 滞在型農園リゾート施設の整備が可能な補助事業等

表 8-8 滞在型農園リゾート施設の整備が可能な補助事業等（令和 4 年度）

事業等名	内 容	主な実施主体	補助率等
農山漁村振興 交付金	（農山漁村発イノベーション対策のうち農山漁村発イノベーション等整備事業（定住促進対策型、交流対策型）） 都道府県や市町村が計画主体となり、農山漁村における定住・交流の促進、農山漁村の活性化のために必要となる地域間交流拠点施設の整備として、体験農園・市民農園の整備が可能 〔担当：農村振興局整備部地域整備課〕	都道府県、市町村、JA、農林漁業者の組織する団体等	1/2 等

8-2-8 第五段階整備に関する事業者等の意見聴取

第五段階整備の整備内容について、今後参画が想定される事業者（2 社）への意見聴取を行った。各事業者の主な意見を整理した。

1. 事業リスク・事業計画の作成に関すること

- ・事業リスクとして、各段階整備事業者との協定締結が必要と考える。
→先行して整備された地域と事業内容を整合させる必要があるため、応募段階からその旨を同意したカタチで参画を求める必要がある。
- ・本事業区域の他地区との連携を想定した移動手段等の想定（コミュニティバス 等）も提示する必要がある。
- ・近隣に人家があるため、防犯及び交通渋滞等について自治会への意見聴取も必須と思われる。
- ・当該地区で実施可能なキャンプ内容（キャンプファイヤーの可否 等）は応募時に条件として提示してほしい。
- ・中城公園にもキャンプ場があるため、住み分けの整理が必要である。
- ・グランピング施設の設置以外にもカフェを設置させるなど、人が滞留する機能を付加した方がよい。
→地元密着型としてカフェと協力しながら地域での小さな夏祭りを開催したり地元プラン等を提供するなど地域を巻き込んだ提案を受ける募集内容としてほしい。

2. スケジュール等に関すること

- ・事業実施に際して、農業振興地域の除外の影響を整理した方がよい。除外をしないと設置が出来ない場合、事業スケジュールの見通しが難しい。
- ・地権者の同意状況も事業実施時期に影響するため、地権者意向も応募時に提示してほしい。
- ・グランピング施設設置に際して、地目の変更等が必要となった場合、自治体の支援があるのかも応募条件に記載してほしい。

8-3 第六段階整備内容の具体化

8-3-1 前年度までの第六段階整備内容の検討状況

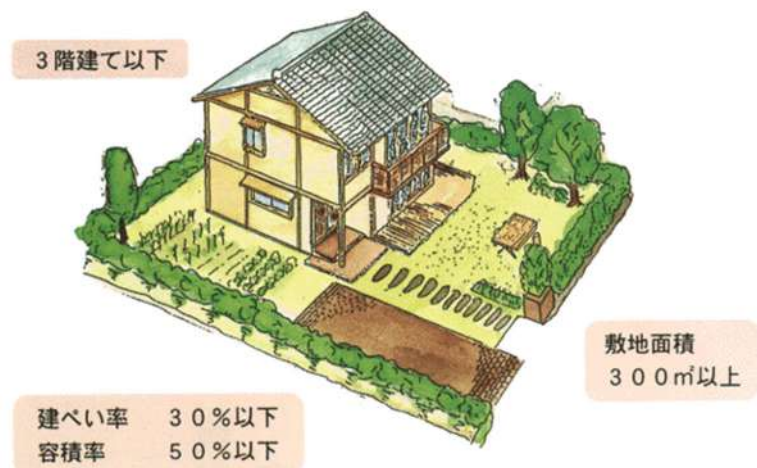
第六段階整備区域は、平成 31 年度（令和元年度）検討した第四段階の整備内容を細分化し、更に対象地を東端エリアと西端エリアに拡大して優良田園住宅制度を活用した戸建て住宅の建設を行う。本事業を進める中心企業とハウスメーカー事業者との連携による取組みを検討する。



図 8-23 第六段階整備区域及び優良田園住宅のイメージ

【優良田園住宅とは】

- 優良田園住宅とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、次の基準を満たすものをいう。



出典：国土交通省 HP より

8-3-2 第六段階整備区域の整備内容の検討

(1) 第六段階整備区域の整備・事業取組みについての考え方

- 第六段階整備区域は、第二段階整備区域に隣接する西側区域と、第五段階整備区域の東側区域の2つのエリアとなる。
- 第六段階整備区域は、東西両エリアともに優良田園住宅制度を活用した戸建て住宅の建設エリアとするが、取組みに関しては現在見込まれている事業を進める中心企業により、連携・提携するハウスメーカー事業者を確定するとともに、地元地権者との土地活用・取組み方法（事業方法）などの調整を図る必要がある。
- 現状が市街化調整区域、農振農用地であるため、第二段階～第五段階の整備と歩調を合わせ、農振除外、農地転用への規制解除、調整区域における開発行為、建築申請などの各手続きなどにも取り組む必要がある。

(2) 西側エリアの整備内容

- 西側エリアは、第二段階整備区域～第五段階整備区域まで連担した一体的な土地のエリアであり、農振除外、農地転用への規制解除、調整区域における開発行為、建築申請などの各手続きなどは、地区全体で一体的に取り扱うことが望ましい。
- ただし、現時点では整備を考える敷地の調整・確保が出来ていないこと、計画施設の戸数・配置及び敷地規模などが確定していない状況下では、正確な測量の実施、造成計画、施設配置計画、それを踏まえての設計に取り掛かれないことなどから本取組みに関しては、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の策定・制定までにとどめた対応とする。
- 村は県の関係各課との協議により「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定する。
- 優良田園住宅は、JA（特に資産管理事業部）、民間事業者（ハウスメーカー等）が中心となり施設整備に取り組むことを想定する。
- 土地の確保については、事業者による買取、定期借地権、地権者の活用も含め、調整・検討を行うことが必要となる。

(3) 東側エリアの整備内容

- 東側エリアは、当該開発計画地の最東端に位置し、大城地区、荻道地区の既存集落と接するエリアである。
- 西側エリアと同様に、農振除外、農地転用への規制解除、調整区域における開発行為、建築申請などの各手続きなどが必要となるが、西側に緩衝地帯となる自然林地区等を挟み独立したエリアとなることから、具体の開発整備の時期は中長期的になるものと考えられる。
- このため、優良田園住宅の整備に際しては、隣接する自治会のまちづくり方針や要望を把握したうえで、具体の整備計画案を策定していくものとする。

8-3-3 「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」（試案）

以下に、北中城村における「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」（試案）を示す。

試案

優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針 沖縄県北中城村

北中城村優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

新しい時代を迎え2年目を迎えようとしている。社会・経済情勢の変化が著しい今日、村民の生活様式や価値観が多様化する中で、今後は、農村地域・村づくりにおいても、ゆとりと豊かさを実感できる、个性的で快適な居住環境の整備が求められている。

そのような中で、村民が健康に安全で快適な住生活を希求、地域活性化の観点からも定住の促進及び都市部と農村地域の交流の促進に資する郊外型住宅への関心が高まってきている。

こうした状況を踏まえ、本村における地域資源や特性を活かした魅力ある住環境の形成と田園居住の促進、誘導を図るため、優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)に基づき、「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を定めるものである。

1. 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

(1) 基本理念

本村の人口は増加傾向にあるものの、高齢者や少子化が急速に進行している状況である。特に荻道・大城の農村地域では、農業従事者の高齢化や後継者難などにより耕作放棄地が年々増加し、農業生産の落ち込みも続き、農村コミュニティの崩壊に対する危惧が大きな課題になっている。

このような情勢の中で、農村の活力を維持。発展させるには、農村ならではの魅力を生かした住環境整備とコミュニティ形成による定住人口の確保、更には都市と農村の連携による地域農業の新たな展開が不可欠といえる。

一方、成熟した長寿社会への移行、都市生活者のライフスタイルと価値観の変化並びに就業形態や通信手段の多様化に伴い、自然と共生し潤いと安らぎのある暮らしを求める人々が増加するものと期待される。

優良田園住宅は、このような農村側の期待と都市側のニーズを結びつけ、農村定住を更に促進し、農村地域の活性化を図るものである。建設にあたっては、建設地周辺の樹林地、水辺地・田畑や植物・動物などの生活環境を極力保全し、緑や水を生かした美しい景観や豊かな自然と共生するゆとりのある住まいを提供する。また、地域全体との交流・連携を通じて、良好なコミュニティづくりを推進する。

(2) 具体的事項

自然環境の豊かな地域での生活を求めるニーズに対応し、優良田園住宅を促進するため、本村の農を活かした健康・福祉の里づくり事業を踏まえ、農業・農村の活力向上を図ると共に、次のように配慮し、良好な住居環境の倉U出に努める。

①想定される需要者像

- ・通勤、通学などの利便性を享受しながら、田園環境を楽しむ入居者(田園通勤型)
- ・地域住民と連携しながら田園環境の中で、生きがいを求める入居者(U I J ターン層、定年帰農型)
- ・自然と共生しながら自己実現と生きがいを求める入居者(自然回帰型、環境共生型)

②魅力ある田園居住空間の創造

- ・安全で潤いのある街並み形成
- ・田園環境に調和した住宅建設の推進

③良好なコミュニティの形成

- ・新規住民の良好なコミュニティの形成
- ・地域住民との交流を通じ、農村文化、生活システムとの融合

④自然との共生、農業との調和、地域資源の活用

- ・自然環境の保全、居住空間との共生
- ・緑化の推進
- ・周辺農地への悪影響の防止(生活排水の処理等)
- ・地域資源の循環及び有効活用(家庭生ごみの再生資源化、雨水の利用、太陽光発電の利用等)

⑤少子・高齢社会への対応

- ・高齢者への快適・安全な健康と福祉の村づくり
- ・高齢者が安心して暮らせる住宅の促進
- ・地域連携の子育て環境づくり

⑥他の計画との調和

優良田園住宅建設計画の作成にあたっては、村において策定する第4次北中城村総合計画・後期基本計画(第2期北中城村まち・ひと・しごと創生総合戦略)、北中城村国土強靱化地域計画、北中城村都市計画マスタープラン、北中城村農業振興地域整備計画、北中城村地域再生計画、北中城村景観計画、その他関連計画等の趣旨に沿ったものであること。

2. 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項

(1) おおよその土地の区域

おおよその土地の区域は、スプロール防止の観点を踏まえ、次の要件を満たす区域とする。

- ①都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条11号・12号の区域内及びそれに接する土地であること。
- ②農用地の利用に影響のない区域であること。

農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。)第8条第2項第1号に基づく農用地区域内にある農用地等は原則として含まない。ただし、農振法第13条第2項に掲げる要件のすべてを満たした場合に限り計画区域の対象とすることができる。

また、都市マスタープランにおいて農を生かした地域活力の創出と位置づけられた区域であること。（特に、優良な農地として原状での回復が非常に困難であり、耕作そのものの農業・農村振興が図れない土地。）

- ③自然環境を保全すべき区域、森林法(昭和26年法律第249号)の規定による保安林・保安林施設区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等は含まない。
- ④建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条の接道規定を満たす土地であること。

(2) 建設の規模

その規模が次に掲げる要件のいずれかを満たす建設とする。

- ①スプロール化を招く恐れがなくインフラ整備及び接道条件が適切であると判断される住戸の戸数が1以上であるもの。
- ②建設区域面積が0.5ha以上2ha未満で、かつ、当該区域内の住戸の戸数が5以上であるもの。その場合は、沖縄県の市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づき、地区計画の都市計画決定を行うこととする。

3. 優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

(1) ゆとりある居住空間を確保するために必要な事項

①建築物の用途

一戸建ての専用住宅(附属する物置、車庫等を含む。)とする。

②建築物の階数及び最高限度

階数は地階を含め3以下、高さの最高限度は10mとする。

③建築物の建築面積の敷地面積に占める割合(建ぺい率)

最高限度を10分の3とする。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)及びこれに基づく条例による特例措置は適用しない。

④建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)

最高限度を10分の5とする。ただし、建築基準法による特例措置は適用しない。

⑤敷地面積の規模

1戸当たり300㎡以上とする。

⑥住宅の規模

世帯人員に応じた適切な規模を確保する。

⑦建物の配置

敷地境界線から適切な外壁後退距離の確保に努める。なお、おおよその土地の区域に関する事項の(2)建設の規模②(以下「建設の規模②」という。)の建設の場合は、外壁後退距離を、道路境界線から2m以上、隣接境界線から5m以上確保する。

⑧建て替え。改築時の条件

この事項に基づくこととし、土地の細分化を禁止する。

(2) 田園的景観の確保のために必要な事項

① 建築物の外壁及び屋根の色彩

原色等派手なもの(黒、赤、黄、青等)は避け、周辺の自然環境との調和に配慮する。

② 建築物の外観

農村地域にふさわしく木材を外壁に使うなど、自然を感じさせるよう田園景観に配慮した意匠のものとする。

(3) 緑豊かな住宅地及び住宅街区の形成のために必要な事項

① 敷地内の緑化

敷地内には植栽を行うこととし、敷地内の緑化率は20%以上とする。

② 家庭菜園の設置

敷地内において、10坪程度の家庭菜園の設置に努める。

③ のり面等の緑化

土地の形質変更により生じたのり面は、できる限り緑化を図り、また、擁壁などの構造物は、つた等で緑化する。

④ 垣又は柵の構造

道路との境界沿いはできるだけ生け垣で修景するようにし、ブロック塀などは極力さける。
なお、透視性のある格子柵やフェンス等の併設は妨げない。

(4) 個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

① 地場産材の活用

地場産(沖縄県産)の活用に努める。

② 雨水流出抑制

雨水排水の適切な処理を行う。

③ バリアフリー

高齢者等に配慮し、住環境のバリアフリー化に努める。

④ 環境共生住宅

日照、通風などの自然エネルギーの利用、耐久性の高い材料・工法の採用、雑排水の再利用、生ごみの減量化と再利用など、環境に対する負荷を低減する環境共生住宅の建設に努める。

4. 自然環境の保全との調和、農林漁業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

(1) 環境と共生する住宅地の形成

① 建設による土地の形質変更は極力避けることとし、高さが3mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこととする。

② 建設の規模②の場合の公園・緑地は、一団の面積を確保し、既存集落に面した(又は既存集落と一体的な活用が図れる)位置に配置するように努める。

(2) 農林漁業との調整、営農環境の保全

- ①生活雑排水等については、周辺農地や営農への支障が生じないように合併処理浄化槽を設置し適切な放流先を確保する(浸透式及び汲み取り式は禁止)。
- ②農林漁業の土地利用に関する事前調査を実施し、関係者と調整を十分行う。

5. その他必要な事項

- ①この基本方針は、絶対的に建設の計画が認定されることを約束するものではなく、特別な緩和区域でもないことに留意し、おおよその区域内であたっても各種規制等により建設できない場合もある。
- ②都市計画法に基づく開発許可、農地法(昭和27年法律第229号)に基づく農地転用許可、農振法、建築基準法、森林法、その他法令等による許認可等を必要とする場合は、当該許認可等の見込みがあることとする。
- ③優良田園住宅建設促進制度導入の趣旨を踏まえ、認定後おおむね1年以内(建設の規模②の場合はおおむね3年以内)に建築物の完成が見込めるものとする。
- ④建設の規模②の場合は、建設計画について、建設区域が属することとなる既存地域コミュニティ(自治会等)の理解が得られるよう、説明会の開催その他の方法により周知を行うなど、周辺住民との調整を十分図ることとする。
- ⑤優良田園住宅建設にあたっては、関係法令を遵守し、北中城村(特に建設課、農林水産課、下水道課)と申請前に事前協議を行うことを必須とし、助言・指導を受けるものとする。
- ⑥優良田園住宅の建設にあたって実施するインフラ整備(上水・下水・排水。道路等)については、原則として申請者の責任(負担)で行うこととする。
- ⑦優良田園住宅建設にあたっては、住宅建設後の田園住宅としての事項の遵守及び環境・景観の維持・管理について、売却ならびに相続が発生した場合においても所有者・居住者の責任を持って継続が図れるように対処していくものとする。
- ⑧この基本方針は、社会経済、地域状況に変化が生じ、実態に沿っていないと村長が判断した場合には、県知事と協議し変更を行う。

付則

この基本方針は、令和*年*月*日から施行する。

8-3-4 優良田園住宅の整備に関する支援措置

○住環境の整備に係る支援措置（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

- ・地域住宅計画に基づく事業（地方公共団体が団地内の広場や集会所等を整備する場合、又はそれらの整備を行う事業者に対し助成を行う場合に要する費用の概ね45%を交付）

<参考>

○集落基盤の整備に係る支援（農山漁村地域整備交付金のうち、集落排水施設整備、集落道整備、集落農園整備等）

- ・農業用排水の水質保全や農村生活環境の改善に向けた施設の整備、また集落周辺の地域における農業生産性の向上を図るため、農業生産基盤の整備とその機能の発揮に不可欠な集落基盤の整備を一体的に実施（補助率：1/2等）。

8-3-5 市街化調整区域における優良田園住宅整備事例の確認

(1) 概要

今後の第六段階整備の検討の参考とするため、他自治体における優良田園住宅整備の事例を確認した。

調査する事例は、本事業施行区域と同様に市街化調整区域内における優良田園住宅整備とした。沖縄県内で優良田園住宅を整備した実績がみられなかったため、県内において市街化調整区域内の優良田園住宅整備事例が多い、静岡県内の自治体及び事業者をヒアリング対象とした。

静岡県内における優良田園住宅整備の事例として、次の事例が確認できた。

表 8-9 静岡県内の市街化調整区域における優良田園住宅整備の事例

No.	自治体名	名称	地区、計画名	対象地、面積	開発許可年月日・番号等
1	三島市	三島市塚原新田 優良田園住宅「桜郷里」	静岡県三島市、 塚原新田優良 田園住宅地区 計画	市街化調整 区域、約 3.5ha	
2		三島市大場 あこ う田園	静岡県三島市、 大場赤王優良 田園住宅地区 計画	市街化調整 区域、約 1.1ha	三島市指令第40号 三島市指令第656号
3		三島市優良田園 住宅箱根西麓ニ ュータウン プラス フィールズ分譲地	静岡三島市、市 山新田優良田 園住宅地区計 画	市街化調整 区域、約 0.5ha	
4	小山町	The Day Village Fuji OYAMA	静岡県小山町、 —	市街化調整 区域、4.9ha	平成29年7月7日 小 都計第1-3号

市街化調整区域における優良田園住宅整備に対しては、事業のフローやスケジュールのほか、都市計画法（以下「法」という）に基づく開発許可制度上の課題が想定されることから、各自治体の開発許可事務所管課に対して書面でヒアリングを行った。なお、ヒアリング依頼の電話の際、法第34条該当号等を簡潔に聞き取っている。書面ヒアリング実施概要及び依頼先は次のとおりである。

表 8-10 自治体ヒアリング概要

照会期間	令和5年3月14日～3月22日12:00
回答方法	ワードファイルに記入し、電子メールで提出
照会事項	・優良田園住宅整備の全般について ・優良田園住宅整備における開発許可制度上の論点について ・その他

表 8-11 自治体ヒアリング依頼先

No.	自治体名	照会先部局名	連絡先
1	三島市	都市計画課歴史・まちづくり係、 土地対策係	歴史・まちづくり係:055-983-2631 土地対策係:055-983-2632
2	小山町	都市整備課都市計画班	0550-76-6104

また、優良田園住宅整備に必要な土地の確保に際しては、地権者の合意形成が必要になる。実際に優良田園住宅を整備する事業者が土地確保を行うと考えられることから、地権者の合意形成方法について事業者に問い合わせを行った。なお、小山町の事例では、後述のとおり町自身が事業主体となり、用地取得を行ったことから、三島市の事例にかかわった事業者を問合せ対象とする。

表 8-12 事業者ヒアリング依頼先（三島市分）

No.	企業名等	連絡先	対象地区
1	一般財団法人住宅生産振興財団	03-5733-6733	塚原地区
2	加和太建設株式会社	055-987-5501	大場地区
3	臼幸産業株式会社	0550-76-1200	市山地区

(2) 自治体照会結果

三島市及び小山町への照会結果は、それぞれ次のとおりである。

1) 三島市の回答

市から得られた回答を枠内に示す。

※【 】は、回答した課・係を示している。

都市政策室…都市計画課都市政策室、土地対策係…都市計画課土地対策係

政策企画課…政策企画課、土木課…土木課

1. 優良田園住宅整備の全般について

(1) 優良田園住宅整備事業のフロー・スケジュール等について

- ・市街化調整区域において、優良田園住宅整備を検討することとなった背景や経緯

【都市政策室】

- ・本市は、市域の 2/3 が箱根西麓（丘陵地）で市街化区域が狭く人口密度が高い状況であり、人口減少や超高齢社会の受け皿のための住宅街区の形成が課題の一つでした。
- ・都市計画としては、地区計画を決定してからの宅地分譲（都市計画法第 34 条第 10 号）は、県協議（都市計画課、農地関係課）等を含め、動機付け（整理）が難しい状況でした。
- ・このような状況下、県が H23 年からスタートさせた新東名高速道路の開通や予想される大規模地震に備えて特に優先すべき事業を進める『「内陸のフロンティア」を拓く取組』の 4 つの基本目標「1.防災・減災機能の充実・強化」、「2.地域資源を活用した新しい産業の創出・集積」、「3.新しいライフスタイルの実現の場の創出」、「4.暮らしを支える基盤の整備」のうち「3」の考えと、市の考えが一致しました。
- ・そこで、交通の利便性などに優れる立地を生かし、職住近接のゆとりある住宅団地の整備、地域コミュニティの強化による防災力の向上などを目的に、「優良田園住宅」の制度を活用した住宅街区の形成として、H25.2 に国の地域活性化総合特区の指定を受けました。

(参考)

- ・H21.7…東駿河湾環状道路の沼津～塚原 IC 開通（塚原～大場 IC は H26.2 開通）
- ・H23.3…東日本大震災
- ・H23 …県が「内陸フロンティア」を拓く取組をスタート
- ・H23.8…民主党政権になり、地方（県・市）に対し、「地域活性化総合特区制度」がスタート
- ・H24.4…新東名高速道路の御殿場～三ヶ日 JCT 開通
- ・H25.2…市内の優良田園住宅では市山新田、三ツ谷新田、大場地区※¹ が、国の「地域活性化総合特区（規制の特例措置や税制、金融措置等が総合的に適用される）」の指定を受ける。
- ・H25.4…県が「内陸フロンティア」を拓く取組の全体構想※² を公表
 - ※1…塚原新田地区は、H26.5 に、県の「内陸フロンティア推進区域」として指定された（国の地域活性化総合特区には指定されていない）。
 - ※2…東日本大震災の教訓と内陸部を東西に走る新東名高速道路の開通を契機に、沿岸域と内陸域の均衡ある発展と、歴史や文化、自然等の地域資源を生かした地域づくりの観点から、平時の産業振興や地域活性化と有事に備えた作業基盤の強化等の課題を一体的に解決することを目的としている。

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定から工事完了までに行った手続（優良田園住宅整備関係、開発許可関係、地区計画関係など）と、その流れ

【都市政策室】

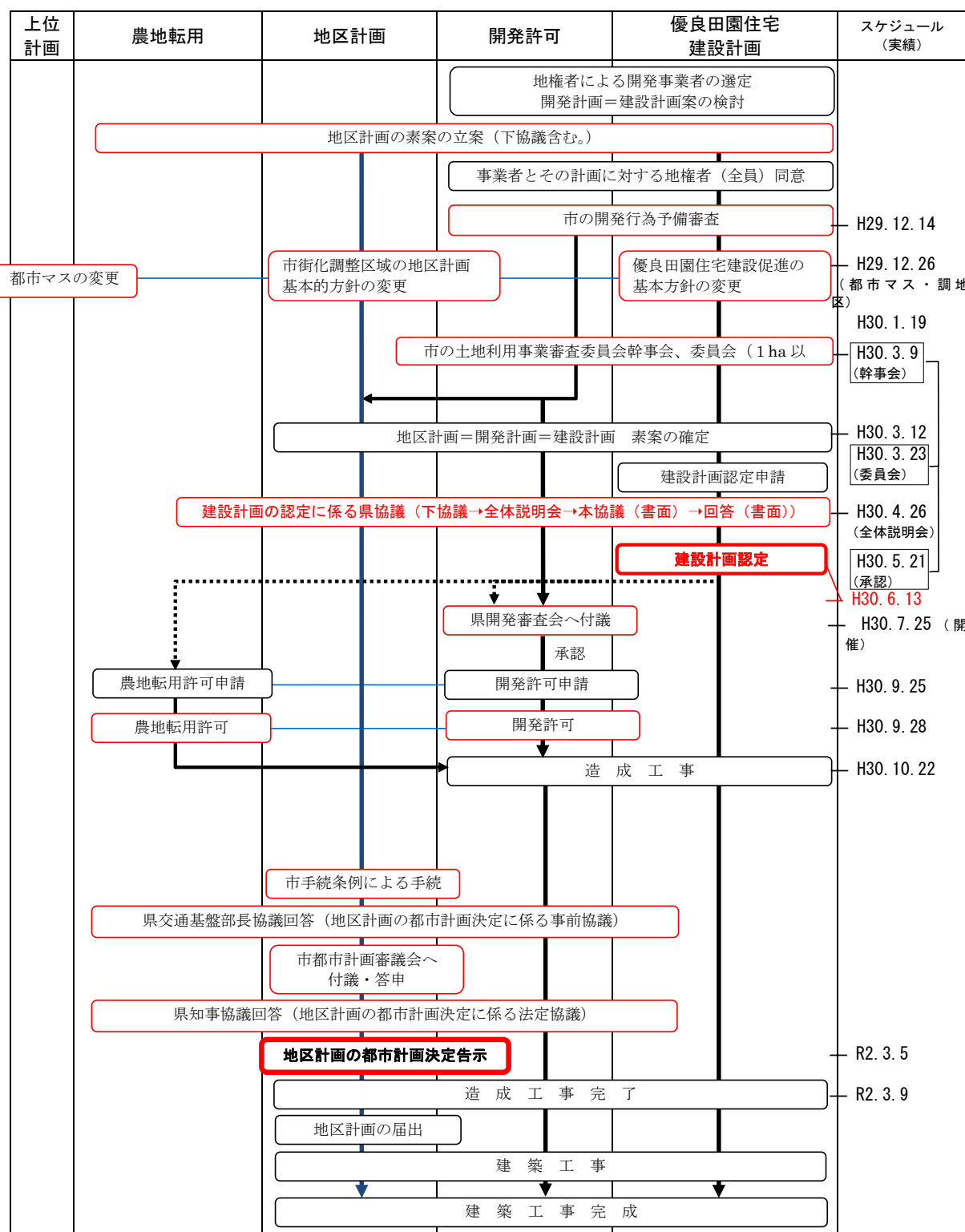
優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針は、H26.4.7 に策定、H30.1.19 に「塚原新田地区」を追加するための変更をしています。

この変更する際のスケジュールをまとめたものは「別紙」のとおりです（H26 の当初策定の際のスケジュールをまとめたものは見当たらなかったため）。

<別紙>

優良田園住宅制度導入までの流れ（塚原新田地区）

令和3年6月8日 都市計画課作成



□ : 市で行う事項 □ : 事業者・地権者で行う事項

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定の検討開始から工事完了までの全体的なスケジュール
- ・上記の手続それぞれについて、要した時間

【都市政策室】 詳細の行程はありませんが、大まかには次のとおりです。 ・H23 …県が「内陸フロンティア」を拓く取組をスタート ・H23～24…優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定^{※1}の検討 ・H25.2…市内の優良田園住宅では市山新田、三ツ谷新田、大場地区^{※2}が、国の「地域活性化総合特区（規制の特例措置や税制、金融措置等が総合的に適用される）」の指定を受ける。 ・H25.4…県が「内陸フロンティア」を拓く取組の全体構想を公表 ・H26.4…優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定 ・H28～29…優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針変更（塚原新田地区の追加）^{※1}の検討 ・H29.9…市山新田優良田園住宅地区計画、大場赤王優良田園住宅地区計画決定 ・H29.11…大場赤王優良田園住宅の造成工事完了 ・H30.2…市山新田優良田園住宅の造成工事完了 ※現時点（R5.3）では、三ツ谷新田地区は未着手 ■塚原新田地区の追加について ・H29.12…都市計画マスタープラン、市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針を改定 ・H30.1…優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針変更（上記と同様） ・R2.3 …塚原新田優良田園住宅地区計画決定 ・R2.3…上記地区の造成工事完了 ※1…都市計画マスタープラン、市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針の検討も同時に検討

（２）庁内調整について

- ・関係部局との調整方法

【都市政策室、政策企画課】 市政策企画課が、主となり調整 ・事業の推進（業者調整）…市政策企画課 ・地区計画…市都市計画課（都市政策室） ・開発許可…市都市計画課（土地対策係） ・農地転用…市農業委員会事務局 ・公園・緑地…市水と緑の課 ・道路・調整池…市土木課 等
--

- ・上記の庁内調整の一環として、特に協議体など優良田園住宅建設のための検討組織設けたか

【都市政策室、政策企画課】 上記のとおり、政策企画課が主となり、定期的に庁内打合せを実施したほか、市の重要施策を取り扱う総合戦略推進特別部会（市長・副市長・各部長で構成）の所掌事項として、優良田園住宅建設も入れ込み、幹部レベルでも定期的に進捗管理・情報共有・課題解決に向けた議論等を行いました。

2. 優良田園住宅整備における開発許可制度上の論点について

(1) 技術基準について

- ・都市計画法（以下「法」）第 33 条の技術基準について、法で定められている以上の基準を適用したものがあるか

【土地対策係】

三島市開発行為等許可基準に規定されている法第 33 条の技術基準以上の基準は適用していません。

- ・法第 33 条の技術基準の適用について、優良田園住宅は非自己用建築物として扱ったか

【土地対策係】

非自己用建築物として扱いました。

(2) 立地基準について

- ・立地基準の検討に際して、法第 34 条第 11 号または第 12 号に基づく区域指定を検討したか

【土地対策係】

- ・立地基準は、法第 34 条第 14 号 「静岡県開発審査会 付議基準 14 優良田園住宅」です。
- ・当市において、法第 34 条第 11 号または同条第 12 号の区域が指定されている区域はありません。

- ・書面照会前に法第 34 条第 14 号に基づき許可したとのことだったが、開発審査会に諮問したうえで許可することとなった経緯

【都市政策室】

- ・県都市計画課と協議した結果、地区計画を決定してからの宅地分譲（都市計画法第 34 条第 10 号）となると、万が一、事業がとん挫した場合、開発要件だけが残ってしまうため、同法第 34 条第 14 号に基づき許可（付議基準 14（優良田園住宅））する流れとなりました。

- ・優良田園住宅整備に係る開発行為に対して、県開発審査会の付議基準 14 該当として整理した際に、法第 34 条第 14 号の要件（「周辺における市街化を促進するおそれがない」及び「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」）をどのように整理したか

【土地対策係】

「計画地周辺に新たに公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はその恐れが無いこと」として、次のとおり整理しております。

- ・周辺道路は、新たに整備が必要になるものがないこと
- ・上水道は、開発区域内に事業者が設置すること
- ・下水道は、開発区域の各戸に合併処理浄化槽を設置するため、新たに整備する必要がないこと
- ・雨水排水は、開発区域内に調整池を設置し、道路側溝から河川に排水するが、この流域は 1 年確率降雨に対する流下能力があり、当該開発行為に起因する河川改修の必要がないこと等

また、「計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと」として、次のとおり整理しております。

- ・開発区域の周辺は、宅地と農地が調和した自然豊かな地域で、既存集落や住宅団地に近接しており、既に地域の児童が通学する小・中学校などが存在していることから、周辺の土地利用に大きな変化がもたらされるおそれがないこと等

- ・ 法第 34 条第 10 号に基づく許可の検討をした経緯があるか

【土地対策係】

ありません。全て法第 34 条第 14 号に基づき許可を受けています。その後、地区計画を定めています。

- ・ 開発許可後に地区計画を指定することになった経緯

【都市政策室】

県都市計画課と協議した結果、地区計画を決定してからの宅地分譲（都市計画法第 34 条第 10 号）となると、万が一、事業がとん挫した場合、開発要件だけが残ってしまうため、同法第 34 条第 14 号に基づき許可（付議基準 14（優良田園住宅））する流れとなりました。（先ほどの質問と同じ回答）

（3）公共施設の取り扱いについて

- ・ 公共施設管理者の協議及び同意は、どのように行ったか。また、協議・同意の方法は通常市が行っている方法と同じ方法で実施したか

【土地対策係】

- ・ 法第 32 条に基づき、公共施設の管理者となる関係課の協議及び同意を行っている。
- ・ 通常当市が行っている方法と同様です。

- ・ 書面照会前に、市では行き止まり道路の帰属は受けない旨を聞いたが、市街化調整区域における優良田園住宅整備に際して開発区域内に新設した道路やその他の公共施設についても、帰属の考え方はこれまでと同様の判断をしたか

【土木課】

基本的に行き止まり道路の帰属は受けませんが、過去の優良田園住宅整備において、道路終端部を円形状にした開発行為の計画が提出され、整備が行われました。当時は円形状の道路であれば車両が旋回可能なため、行き止まり道路ではないと道路管理者が判断し、道路の帰属を受けました。

しかし、2箇所の案件でそれぞれ半径 6.0m と半径 6.5m の円形状の道路が設けられましたが、車両の旋回がスムーズに行われない事が判明したため、今後同様の計画が示された場合は、帰属を受けるかは道路管理者と半径を大きくする等の協議が必要であると考えています。

3. その他

- ・ 優良田園住宅を整備する区域内の地権者調整に、市は関与したか。関与している場合は、どの段階で調整を開始し、どのように合意形成を図ったか

【都市政策室、政策企画課】

事業実施前に市主催で地元説明会を開催するとともに、事業の実施中においても適宜地権者及び周辺住民の調整を行う等、着実な事業の推進に向け、市も積極的に関与しました。

2) 小山町の回答

町から得られた回答を枠内に示す。

1. 優良田園住宅整備の全般について

(1) 優良田園住宅整備事業のフロー・スケジュール等について

- ・市街化調整区域において、優良田園住宅整備を検討することとなった背景や経緯

大規模な工業団地開発や民間観光複合施設の誘致により、職住近接の居住地確保の必要性が高まる中、生活と自然が調和する家・庭一体の住まいづくりを推進する県の方針があり、開発審査会の付議基準に優良田園住宅を追加した。町内で適地を探したところ、市街化調整区域内の民間開発地内の未利用地を町が事業主体となって用地取得し、優良田園住宅の分譲地開発をすることとなった。

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定から工事完了までに行った手続（優良田園住宅整備関係、開発許可関係、地区計画関係など）と、その流れ

- ・プロポーザル方式で業者選定、設計・施工一括発注工事契約締結し設計
- ・建築計画の認定申請 ※町長（事業主体）→町長（許可権者）
- ・建築計画認定の事前協議として県庁関係各課合同の説明会実施
- ・町長から県知事に建設計画認定協議。回答を受け建築計画認定
- ・法34条の2開発協議 ※町長（事業主体）→町長（許可権者）
- ・開発同意（県開発審査会付議基準 14（優良田園住宅）に相当）
- ・工事着手。分譲地内道路の町道認定。工事完了後、販売公告し分譲へ。

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定の検討開始から工事完了までの全体的なスケジュール
- ・上記の手続それぞれについて、要した時間

- ・H26.10月 県の内陸フロンティア推進区域に指定（県独自制度）
- ・H27.3月～ 基本方針に関する県関係各課との協議 H27.12月内諾
- ・H28.2月 基本方針のパブコメ実施（2/5～2/26）
- ・H28.3.2 町都市計画審議会に諮問、H28.3.4 答申
- ・H28.4.1 基本方針策定
- ・H28.8月 用地買収完了
- ・H28.10.12 事業予定者特定委員会開催、11.30 プロポ実施、業者特定
- ・H28.12.16 工事請負契約（設計・施工一括発注）、許認可に係る設計着手
- ・H29.5.23～30 県庁各課との建築計画に関する個別協議実施
- ・H29.6.6 建設計画認定の申請（町長→町長（許可権者））
- ・H29.6.8 建設計画認定の事前協議として県庁各課合同の説明会開催
- ・H29.7.3 町長→県知事に建設計画認定の協議提出（優良住宅法4条4項）
H29.8.3 県知事同意
- ・H29.7.6 開発協議（町長→町長） H29.7.7 開発同意（町長→町長）
- ・H29.7.8 造成工事地鎮祭、H29.7.10 造成着工、H30.3.30 工事完了

（2）庁内調整について

- ・関係部局との調整方法

庁内での調整は必要に応じて関係各課の担当者打合せを実施

県庁各課との協議は、個別の打合せは随時実施したが、基本方針策定時の各課協議は、県の内陸フロンティア推進担当課の調整により、関係各課が一堂に会する場を設定してくれたため時間短縮を図れた。

また、建築計画認定に関しては、県庁の優良田園住宅主管課（住まいづくり課）が平成26年3月に策定した「静岡県優良田園住宅制度活用マニュアル」に沿って、事前協議となる合同説明会を開催してくれた。

県の優良田園住宅の推進体制があったことで、各課協議が円滑に実施できた。

なお、市街化調整区域ではあるが民間開発エリア内であり、農地を含まず林地開発許可が不要な場所を選定したことで、比較的期間短縮できたと考える。

- ・上記の庁内調整の一環として、特に協議体など優良田園住宅建設のための検討組織設けたか

特に設置していない。

2. 優良田園住宅整備における開発許可制度上の論点について

(1) 都市計画法（以下「法」）第 34 条の 2 に基づく協議について

- ・優良田園住宅整備に際し、開発許可ではなく法第 34 条の 2 に基づく協議で対応することになった経緯

小山町が申請者であり、町の事業として行う開発行為であったため、法第 34 条の 2 に基づく協議での対応としました。

- ・法第 34 条の 2 に基づく協議の際の、法第 33 条の技術基準の適用の考え方。また、法第 34 条の 2 に基づく協議によらない通常の開発許可の場合と基準の適用で異なる点の有無

法第 34 条の 2 に基づく協議であっても、法第 33 条の技術基準は通常の開発行為と同様に適用しております。

- ・法第 34 条の 2 に基づく協議の際の、法第 34 条の立地基準の適用の考え方。また、法第 34 条の 2 に基づく協議によらない通常の開発許可の場合と基準の適用で異なる点の有無。

法第 34 条の 2 に基づく協議であっても、法第 34 条の立地基準への適合性は通常の開発行為と同様に求めています。

わさび平優良田園住宅については、静岡県開発審査会の付議基準 14 優良田園住宅に相当するものとして立地基準への適合を確認しております。

(2) 公共施設の取り扱いについて

- ・公共施設管理者の協議及び同意は、どのように行ったか。また、協議・同意の方法は通常市が行っている方法と同じ方法で実施したか

通常の開発行為と同様に都市計画法第 32 条の規定に基づく協議を行い、公共施設管理者の同意を得ています。

- ・市街化調整区域における優良田園住宅整備に際して開発区域内に新設した道路やその他の公共施設について、帰属の考え方の整理方法。また、公共施設の帰属について、優良田園住宅整備以外の場合の開発許可と同様の判断をしたか

通常の開発行為と同様に道路は建設課、緑地は都市整備課に帰属しています。

3. その他

- ・優良田園住宅を整備する区域内の地権者調整に、市は関与したか。関与している場合は、どの段階で調整を開始し、どのように合意形成を図ったか

町が事業主体の事業であり、町が用地買収を実施した。地権者は法人 2 者。事業実施に当たって地元説明会を開催した。

(3) 自治体照会結果の整理

書面ヒアリングの結果を項目ごとに整理する。なお、三島市の場合は、地権者が選定した開発事業者が主体となって優良田園住宅整備をしたのに対し、小山町の場合は、町自身が事業主体となり用地取得をしているという特徴があった。

1) 優良田園住宅整備の全般的な内容

●フロー・スケジュール

優良田園住宅整備事業のフローやスケジュールについて、各市町の回答は次のとおりであった。

表 8-13 優良田園住宅整備に関するフロー・スケジュールの比較

項目	三島市回答	小山町回答
基本方針策定～ 工事完了の手續	・地権者による開発事業者の選定 ・事業者とその計画に対する地権者（全員）同意 ・都市マス、市街化調整区域の地区計画基本的方針、優良田園住宅建設促進の基本方針変更 ・地区計画素案確定 ・建設計画認定申請・認定 ・開発許可・農地転用許可 ・造成工事 ・地区計画都市計画決定 ・造成工事完了 ・建築工事	・プロポーザル方式で業者選定、設計・施工一括発注工事契約締結し設計 ・建築計画の認定申請 ※町長（事業主体）→町長（許可権者） ・建築計画認定の事前協議として県庁関係各課合同の説明会実施 ・町長から県知事に建設計画認定協議。回答を受け建築計画認定 ・法 34 条の 2 開発協議 ※町長（事業主体）→町長（許可権者） ・開発同意（県開発審査会付議基準 14（優良田園住宅）に相当） ・工事着手。分譲地内道路の町道認定。工事完了後、販売公告し分譲へ。

項目	三島市回答	小山町回答
スケジュール	・ H23 …県が「内陸フロンティア」を拓く取組をスタート ・ H23～24…優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定※1 の検討 ・ H25.2…市内の優良田園住宅では市山新田、三ツ谷新田、大場地区※2 が、国の「地域活性化総合特区（規制の特例措置や税制、金融措置等が総合的に適用される）」の指定を受ける。 ・ H25.4…県が「内陸フロンティア」を拓く取組の全体構想を公表 ・ H26.4…優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針策定 ・ H28～29…優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針変更（塚原新田地区の追加）※1 の検討 ・ H29.9…市山新田優良田園住宅地区計画、大場赤王優良田園住宅地区計画決定 ・ H29.11…大場赤王優良田園住宅の造成工事完了 ・ H30.2…市山新田優良田園住宅の造成工事完了	・ H26.10 月 県の内陸フロンティア推進区域に指定（県独自制度） ・ H27.3 月～ 基本方針に関する県関係各課との協議 H27.12 月内諾 ・ H28.2 月 基本方針のパブコメ実施（2/5～2/26） ・ H28.3.2 町都市計画審議会に諮問、H28.3.4 答申 ・ H28.4.1 基本方針策定 ・ H28.8 月 用地買収完了 ・ H28.10.12 事業予定者特定委員会開催、11.30 プロポ実施、業者特定 ・ H28.12.16 工事請負契約（設計・施工一括発注）、許認可に係る設計着手 ・ H29.5.23～30 県庁各課との建築計画に関する個別協議実施 ・ H29.6.6 建設計画認定の申請（町長→町長（許可権者）） ・ H29.6.8 建設計画認定の事前協議として県庁各課合同の説明会開催 ・ H29.7.3 町長→県知事に建設計画認定の協議提出（優良住宅法 4 条 4 項） H29.8.3 県知事同意 ・ H29.7.6 開発協議（町長→町長） H29.7.7 開発同意（町長→町長） ・ H29.7.8 造成工事地鎮祭、 H29.7.10 造成着工、H30.3.30 工事完了

（２）における小山町の回答を踏まえると、静岡県の場合は、県が「内陸のフロンティアを拓く」取組を基に優良田園住宅整備に関する調整を行っていたとみられるため、事業推進が行いやすい前提が整っていたと考えられる。

優良田園住宅整備の建設の促進に関する基本方針（以下「基本方針」という。）の検討開始から策定まで、三島市の場合で約 3 年（当初）、小山町の場合で約 1 年であった。なお、県の「内陸のフロンティアを拓く」取組の全体構想の公表が、三島市の場合は検討開始後に行われており、小山町は公表後に検討開始をしていることから、「内陸のフロンティアを拓く」取組の全体構想の公表がスケジュールに影響している可能性がある。

基本方針策定後から造成工事の完了まで、三島市の当初計画で最も早く工事が完了した大場地区の場合で約３年半、小山町の場合で約２年要している。なお、開発区域の面積は三島市の大場地区が約１.1haで調整池があり、小山町の場合で約2haである。小山町については、市街化調整区域ではあるが民間開発エリア内であり、農地を含まず林地開発許可が不要な場所を選定したことが事業期間短縮につながっているとしており、農振農用地を含む本事業の第六段階区域と条件は異なっている。

基本方針策定検討開始から造成工事完了までは、三島市の大場地区の場合で約７年、小山町の場合で約３年程度であった。先述のとおり、小山町は町が用地取得を行っており、整備段階ごとに協力事業者を選出する仕組みを想定する本事業の仕組みと異なっている。そのため、本事業と同様に開発事業者が主体となる三島市のスケジュールを参考にすることが望ましい。

●庁内調整

庁内調整に関する各市町の回答は次のとおりであった。

表 8-14 優良田園住宅整備に関する庁内調整の比較

項目	三島市回答	小山町回答
関係部局調整	市政策企画課が、主となり調整 ・事業の推進（業者調整）…市政策企画課 ・地区計画…市都市計画課（都市政策室） ・開発許可…市都市計画課（土地対策係） ・農地転用…市農業委員会事務局 ・公園・緑地…市水と緑の課 ・道路・調整池…市土木課 等	庁内での調整は必要に応じて関係各課の担当者打合せを実施 県庁各課との協議は、個別の打合せは随時実施したが、基本方針策定時の各課協議は、県の内陸フロンティア推進担当課の調整により、関係各課が一堂に会する場を設定してくれたため時間短縮を図れた。また、建築計画認定に関しては、県庁の優良田園住宅主管課（住まいづくり課）が平成 26 年 3 月に策定した「静岡県優良田園住宅制度活用マニュアル」に沿って、事前協議となる合同説明会を開催してくれた。 県の優良田園住宅の推進体制があったことで、各課協議が円滑に実施できた。 なお、市街化調整区域ではあるが民間開発エリア内であり、農地を含まず林地開発許可が不要な場所を選定したことで、比較的期間短縮できたと考える。

項目	三島市回答	小山町回答
検討組織設置	上記のとおり、政策企画課が主となり、定期的に庁内打合せを実施したほか、市の重要施策を取り扱う総合戦略推進特別部会（市長・副市長・各部長で構成）の所掌事項として、優良田園住宅建設も入れ込み、幹部レベルでも定期的に進捗管理・情報共有・課題解決に向けた議論等を行いました。	特に設置していない。

関連部局の調整については、両市町ともに関係各課で打合せを実施していた。また、両市町ともに特に検討組織を設置していないものの、三島市においては市の重要施策を扱う庁内会議体での所掌とする対応をとっていた。

本事業を円滑に進めるためには、三島市と同様に村内の幹部級会議の議題として取り上げるという対応が考えられる。

2) 開発許可制度上の論点

開発許可制度上の論点を次のとおりに整理する。なお、小山町は法第 29 条に基づく開発許可ではなく、町の事業として行う開発行為であったため法第 34 条の 2 に基づく協議で対応している。

法第 34 条の 2 の内容は以下のとおりである。

（開発許可の特例）

第三十四条の二 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

なお、法第 34 条の 2 に基づく協議では、法第 33 条に基づく技術基準及び法第 34 条に基づく立地基準の適用について言及されていないものの、「開発許可制度運用指針」では「法第 33 条及び第 34 条の基準に鑑みて行うことが望ましい。」とされている。

I-8 法第34条の2関係（開発許可の特例）

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準に鑑みて行うことが望ましい。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。

なお、法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

出典：開発許可制度運用指針

●許可基準

技術基準及び立地基準に関する各市町の回答は次のとおりであった。

表 8-15 技術基準の比較

項目	三島市回答	小山町回答
技術基準	三島市開発行為等許可基準に規定されている法第33条の技術基準以上の基準は適用していません。	法第34条の2に基づく協議であっても、法第33条の技術基準は通常の開発行為と同様に適用しております。
立地基準	・立地基準は、法第34条第14号「静岡県開発審査会 付議基準14 優良田園住宅」です。	法第34条の2に基づく協議であっても、法第34条の立地基準への適合性は通常の開発行為と同様に求めています。 わさび平優良田園住宅については、静岡県開発審査会の付議基準14 優良田園住宅に相当するものとして立地基準への適合を確認しております。

小山町は技術基準、立地基準ともに通常の開発許可同様に適合を求めている。技術基準については、三島市の場合は法で定められている以上の制限を課しておらず、小山町においては他の開発許可申請と同じ扱いをしている。優良田園住宅整備の場合であっても特別に規制を強化する必要性は薄いとみられる。

立地基準については、いずれの自治体も静岡県開発審査会付議基準に適合するものとし、法第34条第14号（開発審査会の議を経てする開発許可）相当として対応をしていた。沖縄県の開発審査会付議基準、提案基準には優良田園住宅整備に関する基準が定められていないことから、第六段階整備を法第34条第14号該当として整理する場合、個別に要件を満たすかを検討する必要がある。

三島市においては、法第34条第14号の要件整理について、次のような回答があった。

「計画地周辺に新たに公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はその恐れが無いこと」として、次のとおり整理しております。

- ・ 周辺道路は、新たに整備が必要になるものがないこと
 - ・ 上水道は、開発区域内に事業者が設置すること
 - ・ 下水道は、開発区域の各戸に合併処理浄化槽を設置するため、新たに整備する必要がないこと
 - ・ 雨水排水は、開発区域内に調整池を設置し、道路側溝から河川に排水するが、この流域は1年確率降雨に対する流下能力があり、当該開発行為に起因する河川改修の必要がないこと等
- また、「計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと」として、次のとおり整理しております。
- ・ 開発区域の周辺は、宅地と農地が調和した自然豊かな地域で、既存集落や住宅団地に近接しており、既に地域の児童が通学する小・中学校などが存在していることから、周辺の土地利用に大きな変化がもたらされるおそれがないこと等

主に優良田園住宅を整備することによって、新たに公共施設を整備する必要がないこと、周辺土地利用に大きな変化が生じないことの観点で整理している。北中城村の開発許可権者である沖縄県が同様の観点で法第34条第14号の要件を解釈しているとは限らないことから、これらの観点を基に県と協議・調整を進めていく必要がある。

ただし、本事業は第六段階整備以外にも第一段階から第五段階までの事業があり、優良田園住宅整備以外の用途でこれらの各段階の土地利用がなされることから、周辺土地利用に大きな変化がないという点は精査が必要となる。

また、三島市では開発許可後に地区計画を定めており、そのため法第34条第10号（地区計画に定められた内容に適合する開発行為を許可するもの）の基準で開発許可をしておらず、法第34条第14号で対応している。その理由については次のような回答があった。

県都市計画課と協議した結果、地区計画を決定してからの宅地分譲（都市計画法第34条第10号）となると、万が一、事業がとん挫した場合、開発要件だけが残ってしまうため、同法第34条第14号に基づき許可（付議基準14（優良田園住宅））する流れとなりました。

地区計画策定後に優良田園住宅整備事業が中止となった場合、一体的な優良田園住宅整備がなされずに虫食いの優良田園住宅立地や、その他地区計画で定められた用途が意図しない場所や規模で整備される可能性がある。このような場合であっても立地基準を満たしており、技術基準も満たしている場合は許可せざるをえないといえる。

本事業の第六段階は東側と西側に分かれているものの、それぞれは事業者を選定したうえで一体的に整備する趣旨であることから、三島市と同様の手順で対応することが適切と考えられる。

●公共施設の取り扱い

公共施設に関する各市町の回答は次のとおりであった。

表 8-16 公共施設に関する取り扱いの比較

項目	三島市回答	小山町回答
公共施設管理者との協議・同意	・法第 32 条に基づき、公共施設の管理者となる関係課の協議及び同意を行っている。 ・通常当市が行っている方法と同様です。	通常の開発行為と同様に都市計画法第 32 条の規定に基づく協議を行い、公共施設管理者の同意を得ています。
公共施設帰属の考え方	基本的に行き止まり道路の帰属は受けませんが、過去の優良田園住宅整備において、道路終端部を円形状にした開発行為の計画が提出され、整備が行われました。当時は円形状の道路であれば車両が旋回可能なため、行き止まり道路ではないと道路管理者が判断し、道路の帰属を受けました。 しかし、2 箇所の案件でそれぞれ半径 6.0m と半径 6.5m の円形状の道路が設けられましたが、車両の旋回がスムーズに行われない事が判明したため、今後同様の計画が示された場合は、帰属を受けるかは道路管理者と半径を大きくする等の協議が必要であると考えています。	通常の開発行為と同様に道路は建設課、緑地は都市整備課に帰属しています。

開発許可に際しては法第 32 条に基づき公共施設管理者との協議及び同意が必要になる。これらについては両市町ともに通常の開発許可と同様の扱いとしていた。工事完了後の公共施設の帰属についても、両市町ともに通常の開発許可と同様の扱いとしていた。

公共施設管理者との協議・同意や帰属については、本事業においても特別な対応を要する必要性はないと考えられ、各公共施設管理者と十分な協議・調整をすることで足るといえる。

3) その他

優良田園住宅整備に際する地権者の合意形成に対する市・町の関与に関する各市町の回答は次のとおりであった。

表 8-17 地権者の合意形成に対する自治体の関与の比較

項目	三島市回答	小山町回答
関与の有無等	事業実施前に市主催で地元説明会を開催するとともに、事業の実施中においても適宜地権者及び周辺住民の調整を行う等、着実な事業の推進に向け、市も積極的に関与しました。	町が事業主体の事業であり、町が用地買収を実施した。地権者は法人 2 者。 事業実施に当たって地元説明会を開催した。

三島市と小山町とでは、優良田園住宅整備事業を中心に進める主体が異なっているため、関与の度合いは異なっている。

開発事業者が中心になっている三島市の場合であっても、事業実施中に適宜市が調整等の対応に当たっていることから、本事業においても村が積極的に関与した方が着実に事業が進展すると考えられる。

第9章 自治会及び村民への意見聴取の実施

9-1 自治会への情報発信の実施

9-1-1 本事業概要の説明パネルの常設展示の実施

自治会役員等の協議の結果、地域住民への本事業の情報発信及び共有に向け、事業概要を整理した説明パネルを常設展示することを合意した。

設置場所等の概要を以下に示す。

実施時期：3月20日～

実施場所：荻道公民館、大城公民館

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・意見聴取



図 9-1 事業概要の説明パネル設置風景（荻道公民館）



図 9-2 事業概要の説明パネル設置風景（大城公民館）

9-2 村民への意見聴取の実施

9-2-1 村民向け情報発信の実施

村民向けの本事業に関する情報発信として、村役場ホールにて説明パネル展示を実施した。
設置場所等の概要を以下に示す。

実施時期：3月17日～24日

実施場所：北中城村役場1階ロビー

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・意見聴取



図 9-3 事業概要の説明パネル設置風景（北中城村役場）

9-2-2 情報発信に係る今後の展開

本事業に関する情報発信の結果、本事業区域に隣接する沖縄三育小学校から本説明パネルの常設展示の相談があった。

沖縄三育小学校の児童及び父兄は、将来的な本事業区域の各事業への参画が期待できる対象であるため、積極的な情報発信（説明や資料掲示対応）が望まれる。また、将来的には、村内他自治会等からも問合せがあった場合、即応できるよう説明パネルの貸出や出前講座等の仕組みについても検討が必要である。

9-3 第六段階整備区域の地権者説明会の実施

9-3-1 第六段階整備の地権者説明会の概要

本事業区域のうち、農業振興地域の除外等にかかり、地権者意向等の把握が望まれる第六段階整備区域の地権者を対象に事業概要等の説明会を実施した。

実施概要を以下に示す。

実施時期：3月20日

実施場所：荻道公民館

説明内容：「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・意見交換

参加人数：11名

※第六段階整備区域地権者数：32名



図 9-4 地権者説明会の開催風景（荻道公民館）

9-3-2 第六段階整備の地権者説明会の実施結果

第六段階整備の地権者説明会での主な協議結果を以下に示す。

住：第六段階整備の実施時期の見通しはどれくらいか。

村：今後、第六段階整備区域の整備事業者を選定していくこととなるため、現時点では具体的な時期は決まっていない。現状、事業を進められる区域から進めており、第一段階・第二段階事業者は決定しており、第三段階の事業者は今年度末に決定予定である。

住：地権者として本事業にどのように関わればいいのか。

村：第六段階整備で想定している優良田園住宅制度について、制度活用の詳細等が提示できるようになったら再度説明会を開催し、内容の周知や実施に向けた意見交換をお願いしたい。

住：本事業実施に際して、事業用地の確保は売買か賃貸か。現在事業化に向けて進んでいる事業区域の方法を共有いただきたい。

村：第一及び第二段階は、賃貸借で進めている。ただし、これは各段階整備区域における事業者と地権者の協議により決定することになるため、第六段階整備区域については、事業者が決定後調整することとなる。

住：第六段階の事業実施者は、どのような主体になるのか。

OC：建設関係の会社で、街区単位での整備を実施できるハウスメーカーや建設会社が想定される。土地の確保や整備後の地権者の権利調整は、選定された事業者と権利者のやりとりで方針が決まってくる。事業者も村の計画なので、村が適正を審査したうえで選定し、協議することになると理解してほしい。

住：現状は、畑だが住宅が建てられるようになると解釈した。個人が畑を使いながら住宅を建てられるのか、土地を一度住宅メーカーに渡さないといけないのか。

村：農振農用地という規制がかかっているので、単純に家が建てられないのが原則である。計画に則った方法をとることで、農業振興地域の除外がみえてくる。個別の土地利用の相談はあるかもしれないが、計画に基づいた一体的な方向性が示せないで農業振興地域の除外は難しいと思われる。

住：農業をするのは退職してからはじめたので、土を少しずついじってやっと野菜が取れるようになった。それを借り上げられるとなると、土壌を改良する夢がなくなってしまう。畑を工夫してやっているのに、それ以上やる必要があるのか。畑を楽しみにしているのに、手放すことはしたくない。

村：事業区域は地権者の場所であるので、土地に対する思いがあるのは理解する。農業に携われる場所として市民農園を第四段階に整備予定であり、交換分合といった制度を活用し農業を続けられるような対応も検討している。

住：那覇市から畑作業に通っている。市民農園だと一区画が小さなものになるのでは楽しみがなく、大きな土地でいろいろな品目を植えて収穫し、友人に配布している。

村：第六段階整備区域は、東地区と西地区の2箇所あり、地番を教えてもらえば場所がわかる。西側が先行して進めたいエリアで、東側は10年後になるかもしれない。

村：次年度夏に第三段階も進展するので、また声掛けしたい。周辺の土地所有者にも声をかけてほしい。

第10章 本事業隣接地域関係者への意見聴取の実施

10-1 県営中城公園・中城村との連携に関する情報収集

10-1-1 県営中城公園との情報収集

県営中城公園の取組みや本事業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。

<公園整備の概要>

- ・県営中城公園（総面積約 98.8ha）は、沖縄県が平成 8 年度に策定した「中城公園基本計画」に基づき整備が進められている。
- ・農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業と隣接する地区は、「自然学習エリア」及び「自然共生エリア」、「生態圏エリア」に位置付けられる。
- ・「自然学習エリア」では、駐車場を配置するとともに、管理事務所のほか農園の広場や風土の広場等の創出を図ることとしている。また、中城城跡からの眺望景観に配慮し、マーチャーモー（松林の原っぱ）、ターブクァ（田）、ハル（畑）といった集落の風景を創出することとしている。
- ・「自然共生エリア」では、駐車場を設けるとともに、多目的広場を整備し、ファミリーや団体客のレクリエーション活動、野外イベント等に対応できるようにします。また、斜面を利用した芝広場をつくり草スキー等多様な野外レクリエーション活動へ対応することとしている。
- ・「生態圏エリア」では、上流周辺の緑地について人の入れないサントクチュアリゾーンとして位置付け、生態の完全な保全と鳥類の自由な生活の場とするとともに、ダムは現況保全を基本とし、周辺に園路をめぐらし、生態系鑑賞が安全かつ快適に行えるようにすることとしている。



図 10-1 中城公園ゾーニング計画（抜粋）

引用）県営公園中城公園パンフレット（平成 25 年 3 月）より関係箇所抜粋し加筆

＜本事業区域に関連する取組み状況＞

- ・農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業と隣接する自然環境ゾーンでは、キャンプ場や農園整備の計画がある。
- ・本公園内で計画されているキャンプ場は、「自然共生エリア」で整備を進めており、令和6年度には供用開始を予定している。現在、炊事場は整備済みで、一般的なテントによるキャンプができる区画を整備している。
- ・本公園内で計画されている農園は、「自然学習エリア」での整備を予定している。整備予定地は、中城城址からの眺望が期待できる場所で、農村景観形成の観点で設置を予定している。なお、設置場所は、中城ダムの下流にあたるため、中城ダムの耐震補強工事が終わる令和7年度以降の整備を予定している。利用イメージは、自家消費用や学習用の農園を想定しており、今後農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業とのすみ分けを調整したいと考えている。



図 10-2 中城公園計画図（中城公園基本設計ゾーン及びエリア区分図）（抜粋）

引用）県営公園中城公園パンフレット（平成 25 年 3 月）より関係箇所抜粋し加筆

＜中城ダムの取組み＞

- ・中城ダムは、昭和 29 年に農業用ダムとして整備されたアースダムである。
- ・現在は、ダム機能はなく、水質・底質ともに有機汚濁が進行している。
- ・現在、堤体の耐震改修に向けた実施設計を進めており、令和5年度には完了する見込みである。その後、補強工事に着手し、令和6年度には完了を予定している。
- ・現状、ダムを中心とした水系としての機能が弱く、水が循環していないため、水質が非常に悪い状態である。そのため、将来的な利活用においても水面を使ったアクティビティ等は難しいと考えている。現計画では、周囲に園路整備し、散策をする想定である。
- ・水質の改善に向け、薬剤投与等の対応も考えているが、根本的な課題解決ではないこと、周辺への影響を考え、水の供給源を増やすなど水循環を回復させるといった別の対策についても検討したいと考えている。
- ・ダム湖面利用や導入機能について、今後県及び村の担当者と協議をしたいと考えている。

10-1-2 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。

- ・中城村・北中城村共同まちづくりは、令和4年度に第2回委員会を開催し、「中城村・北中城村共同まちづくり計画（素案）」について議論をしている。なお、第3回委員会は、令和5年度6月頃を予定しており、計画案をとりまとめる予定である。
- ・本計画では、計画期間を2023（令和5）年度～2033（令和15）年度の10年間としている。
- ・共同まちづくりの方向性として、「歴史薫る健康で心豊かな暮らしが出来るまち 中城村・北中城村～中城城跡を中心に東海岸全体へ活力広がる共同まちづくり～」を位置付け、4つの将来像を設定している。

将来像	内 容
歴史・文化・自然資源を活用したまちづくり	・中城城跡を核に両村の歴史・文化・自然資源が活用されるとともに、県内の世界遺産と連携したまち。
安全・安心で住み続けることができるまちづくり	・あらゆる世代の人が安全・安心に住み続けることができるとともに、新たに住みたい人を受け入れることができるまち。
地域の交流性を高めるまちづくり	・地域内外を自由に移動することで、住民生活や観光、経済活動の交流が活発に行われるまち。
地域産業が躍動するまちづくり	・地域産業の強化、新たな産業の創出が図られる東海岸地域の産業を担うまち。

- ・まちづくり計画（素案）では、農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業を「農業・福祉連携拠点」と位置付け、土地利用の方針に反映している。

エリア区分	内 容
農業・福祉連携拠点	・基幹産業である農業を最大限活かすため、耕作放棄地の解消に向け、賑わいのある地域活力の創出や積極的な健康長寿・食農対策に資するための拠点。

- ・将来像の実現に向けた先導プロジェクトでは、「農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業」を「地域産業が躍動するまちづくり先導プロジェクト」と位置付け、「①地域産業拠点の形成（中城公園に隣接して基幹産業である農業を活かすための拠点形成）」を進めることと整理されている。
- ・共同まちづくり計画では、中城公園及び中城城跡を交通結節点の中心に位置付けているため、隣接する本事業区域においても公共交通等との連携について検討することが望まれる。

第11章 役場庁内及び関係機関との意見聴取等の実施

11-1 役場庁内及び関係機関との調整と意見等の反映

11-1-1 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。

<沖縄県農政経済課調整：令和4年12月20日>

1. 第六段階整備について

・第六段階整備は、優良田園住宅制度による区域指定にて進める予定である。村として基本方針案は作成しており、今後地権者等との調整の上、具体化を進める予定である。

→（県）本地区の農業振興地域の除外は、地権者一人ひとりから同意を得る予定か。

→（県）優良田園住宅制度を活用した除外の適用条件（基本方針作成時または実施計画時等）は、確認しておく。

2. 事業区域全体について

・各段階整備について、全て農業振興地域を除外する必要があるかを検討してほしい。例えば、第二段階や第三段階の事業区域のうち、一部農地を残すといった対応が可能か知りたい。

→（村）農業振興地域の除外申請は、第一～第三、第六段階整備（西地区）全てで申請する予定である。

→（村）本事業による施設整備や運営は、民間事業者により実施することを予定している。各段階整備の事業者選定においては、民間事業者の計画の自由度もある程度認める対応を取っているため、事業区域内で農地を残す等については、各段階整備の事業者と調整する必要がある。

3. 除外時期について

・農業振興地域の除外は、端部から実施することが原則となる。そのため、第六段階整備（西地区）を早急にまとめる必要がある。既に着手している地区の民間事業者と除外の時期の見通しについて調整しておく必要がある。

→（村）村として対応方針を検討する。

11-1-2 開発許可に関する関係部局調整

開発許可手続きを所管する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。

<沖縄県建築指導課調整：令和4年12月27日>

1. 第一段階整備区域

・本地区の主たる用途は、ICTを活用した施設園芸（水耕栽培）であり、その電力供給として、バイオガス発電設備を導入する予定である。

→（県）バイオガス発電による発電量はどの範囲をカバーする予定か。

→（事）現計画段階では、第一段階整備区域のみを対象とした規模である。

・本地区は農業生産を主とした施設整備であるため、法34条4号相当か開発許可不要となる場合も想定される。

- （県）事業者は各基準のチェックを進め、次回打合せで方向性を協議する。
- ・本地区の接道は、既存の農道であり 43 条許可を想定している。現在、中部土木事務所と協議中である。
- （県）敷地面積によっては、開発許可不要等の窓口が中部土木事務所となるため、敷地規模等を整理して、次回打合せで報告いただきたい。

2. 第二段階整備区域

- ・第二段階整備区域は、現在事業計画の見直し作業中であり、「農山漁村振興交付金（農山漁村発イノベーション対策のうち農山漁村発イノベーション等整備事業（定住促進対策型、交流対策型））」の活用に向け、県所管課と調整中である。
- ・第二段階整備区域は、第一段階整備区域と連担しているため、開発許可の手続きの際に一体的な開発区域として判断されることも想定される。その場合、立地基準・技術基準等が第一段階整備区域も含めた評価となるため、先行して整備する第一段階整備区域も開発許可の基準を満たすような水準で整備しておく必要がある。
- （県）事業者は、技術基準等を確認し、第一段階整備区域及び第二段階整備区域の工区を明確に整理しておくこと。
- （県）第二段階整備の開発許可に関する申請は、第一段階整備の完了検査後になると考えられる。

3. 第六段階整備区域

- ・第六段階整備においては、村として基盤整備（地区内道路）を実施するのか検討すること。

4. 今後のスケジュール

- ・1 月に現地確認及び本日の検討内容の進捗を踏まえた協議を実施する。

<沖縄県所管課調整：令和 5 年 1 月 16 日>

1. 全般的な検討事項

- ・各段階の事業者選定前に精査できる論点と事業者選定後でないと精査できない論点を仕分け、それぞれどの段階まで条件設定をすることができるか検討していくことが必要である。
- ・都市計画法（以下、「法」）第 34 条第 14 号該当とする用途がある場合、各段階の事業者が事業提案をした後に、開発審査会に諮問できなくなることがないように、整備段階ごとに丁寧な対応が必要となる。
- ・事業提案を求めている一方、開発審査会への諮問や許可が見通せない中で、公募に応じる事業者がいるか懸念がある。
- ・法第 34 条第 14 号に該当する用途は、原則国開発許可制度運用指針に掲げられている用途に限定している。開発審査会には、あらかじめ県が諮問しても差し支えないと判断した案件のみを付議している。
- ・グリーンツーリズムの観点はあるものの、観光の要素が含まれると計画地周辺の市街化調整区域以外からも人を呼び込むことになり、市街化調整区域で行う事業の範囲を超えてしまうので、理由の整理が必要となる。
- ・長期にわたる調整が見込まれるので、県と村で適宜事務を引継ぎ、継続的に情報交換・共有を行う。

2. 第二段階整備区域

- ・農家レストラン・直売所については、店舗等は敷地面積が 800 ㎡超になることから法第 34 条第 1 号には該当しない。なお、社会福祉施設については法第 34 条第 1 号における敷地面積の制限はない。
- ・第二段階整備内容は開発許可制度運用指針に掲げられている用途との関連性がないため、開発審査会に諮問する理由を個別に整理する必要がある。
- ・現在の検討状況では開発審査会への諮問理由の整理は不十分であり、村及び事業者側で諮問理由を整理する必要がある。諮問理由を整理してから県と調整を行う。

3. 第五段階整備区域

- ・法第 34 条第 2 号の運用は、緩和した際の影響を考慮し、県は厳格に運用している。
- ・グランピング施設を法第 34 条第 2 号該当と判断することは、同号に基づく許可のハードルを下げることにつながりかねないと県では考えている。

4. 第六段階整備区域

- ・村では、第六段階整備事業者選定の公募には、区域内道路の整備も含めることを想定している。
- ・県は、市街化調整区域では道路築造を伴う宅地造成を認めていない。また、道路は事業者が築造する場合、村に帰属することを求めることが想定される。
- ・県は、開発許可申請のタイミングは、調整の余地はあるものの原則区域内道路の供用開始後を想定している。
- ・区域内道路は建築基準法上の道路であることが必要である。

5. スケジュール

- ・農振除外後に農地転用許可申請を行い、農地転用許可申請が受理された旨の書面を添付して開発許可申請を行う。
- ・開発許可は農地転用許可後に行う。開発許可と農地転用許可の間はそれほど空かない。
- ・開発審査会は年に 2～3 回開催しており、それぞれ 6～8 月、11～12 月、2～3 月に開催している。
- ・法第 37 条の承認は、自己業務用を含めて自己用の場合は認めている。第六段階は非自己用と解されるため、法第 37 条承認を得ることはできない。
- ・開発許可申請から許可までは、開発行為の規模にもよるが 45～75 日が目安となる。ただし、法第 34 条第 14 号に基づく許可の場合は、この限りではない。
- ・完了検査から検査済証交付までは、検査後 1～2 週間程度である。ただし、現場の是正が必要な場合には、変更許可等に要する期間が追加となる。

11-1-3 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 4 年 10 月 21 日＞

1. 第三段階整備（約 1.5ha、病院施設立地）に向けた事業用地の諸条件について

- ・第三段階整備事業者の選定に向けた敷地活用条件として、既指定内容の運用等を確認した。
- ・現在当該用地では、市街化調整区域及び農業振興地域（解除に向けた協議中）、景観条例に基づく重点地区の指定がある。

- ・景観条例で定めた内容については、建築計画を踏まえ総合的に判断する方式である。そのため、基準に不適合があった場合、その代替措置等による対策等の有無も評価の対象となる。例えば、過去事例として、中城北中城消防署の訓練施設は、高さ制限以上の高さになっている。
- ・建築計画の審査に際しては、景観審議会を組成する必要がある。
- ・建築審査会は、県所管課主催となる。第三段階整備に係る建築計画を諮る場合、景観審議会または建設課の所見を添付することが考えられる。
- ・景観条例の基準を超えた施設を計画する場合、北中城村としての方針（農を活かした健康・福祉の里づくり事業の目的実現）が必要である。方針達成に向け、こういった代替措置を講じるかとかの整理が必要である。
- ・第三段階整備の施設計画として、「絶対高さの制限：3 階以下かつ 12m 以内」がある場合、地階を設けるといった対応もできるのではないかと。当該地域は、世界遺産（中城城跡）からの眺望への配慮が必要な地域であるため、世界遺産（中城城跡）からの施設の見え方として、屋上部の太陽光発電設備の設置の取扱いとかは検討が必要である。
- ・景観条例における現在の基準は、村落部の景観に関する規定であるため、当該用地への適用については、北中城村としての方針との調整が必要である。

2. 農振除外後の市街化調整区域への地区計画指定について

- ・農業振興地域の解除後の良好な環境維持に向けた対応として、市街化調整区域における地区計画指定を検討している。
- ・地区計画の策定は、検討着手から指定まで住民合意形成等を実施するなど相応の時間を要する。
- ・農業振興地域除外と地区計画検討を同時並行で進める必要がある。
- ・地区計画等を定める場合、当該地域のインフラ整備（雨水排水・下水等の処理施設）の位置づけや整備主体、必要容量を整理する必要がある。
- ・農業振興地域除外と地区計画指定は同時になるような時間差を設けた対応が可能かを確認する。

3. その他

- ・現若松病院の跡地利用は、明確な計画はないとのことだが、第三段階整備区域の地権者との用地交換等での活用を検討されているとのこと。
- ・第二段階整備地区の地権者への訪問は、電話や書面では回答が得られないため、基本飛び込みとなっている。
- ・10 月中には、県担当課と意見交換を実施する。そのため、次回調整は、その結果を踏まえ日程等を調整する。

第12章 各段階整備の進捗状況等に関する委員会の開催

12-1 検討委員会

12-1-1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 12-1 検討委員会の開催概要

	実施概要
第 1 回 (3 月)	① 委員会の進め方の確認 ② 北中城みらいづくりと事業概要の説明 ③ 今年度の取組み内容の報告 ・ 第一及び第二段階整備の現状報告（EM 研究機構（オブザーバー）報告） ・ 第四段階整備以降の検討成果 ・ 将来的なエリアマネジメントに向けた検討 ④ 意見聴取 ・ 第三段階整備事業の提案内容に関する意見交換（若松病院による提案説明） ⑤ 今後の予定



図 12-1 検討委員会の開催風景

12-1-2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 12-2 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 北中城みらいづくりと事業概要の説明

第 1 回	3. 議事③ 今年度の取り組み内容の報告 事務局より議事②及び③の説明を一括して行い、第一及び第二段階整備の現状について EM 研究機構が報告した。主な質疑は以下の通りである。 ■野中委員長 第三段階では医療施設を整備するのであり、地域にどのような医療が入り込むかわからないと調整会議の陣容がわからない。今回のプロジェクトで重要なのは、エリアマネジメント組織に不可欠な団体が調整会議の軸となることである。 EM 研究機構の説明を受けて、実際の教育現場はどのようにとらえているか。 ■栗山委員 本事業の話を伺った時には、三育小学校に隣接した敷地であることから、ごみの処分や臭気がネックになると考えていたが、EM 研究機構から十分な対応があった。昨年 2 学期の保護者会に EM 研究機構に来校し、説明してもらった。ごみの処分や臭気よりも、再生可能エネルギーや学童農園、SDGs への教育の場として開かれていくことに保護者は興味を持っていたようである。これから環境学習が始まっていくので、本事業はその柱として保護者への PR や情報発信源になる。 ■野中委員長 今回の取組は、単純な発電や農業活性化だけでなく、北中城村の今後をけん引していく地域づくりが重要である。その意味で、未来を担う小学生に自分たちが食べているものや出したごみがどのような循環をもって、生活を支えてくれているのかを知るためのいいキッカケになると思う。 そのため、例えば、将来的には三育小学校のスクールバスを生徒の家庭から集めたてんぷら油で運行するといった環境に優しい地域づくりとかができるとよい。 ■安次嶺委員 建設課では、事業区域の前面道路の整備を予定しているが、地権者との調整に難航している。村道路から中城城址方向に向かって全体的に道路整備を進めていきたいと考えているが、中城公園の入り口から先の区間については、具体的な検討はこれからというところである。また、他自治体との協働として、中城村と協働のまちづくりを進めている。今回の事業も中城村と議論しているが、具体的にどのように連携するか議論はこれから行う。 ■野中委員長 例えば、地権者名のプレートや道路整備に賛同した地権者や事業者名をシーサーに彫り込むなど、道路整備に住民が参画できるクラウドファンディングのような新しいまちづくりの仕組みがあるとよいのではないかな。それでも足りない資金は村負担にするというアイデアがあると、今後のインフラ整備の参考として中城村も着目し、協働につながるのではないかな。
-------	---

■平田委員

3月に自治会内で説明会を行ったが、「事業内容を知らなかった。」という意見が結構あった。また、参加者の声として、荻道地区内へ接続する道路整備の状況を気にしている方が多かった。第一段階整備の事業内容に関心を持っており、子ども会でも活用できるのではないかと考えている。

■野中委員長

第一段階整備は、三育小学校の授業で活用できるところと子ども会で活用できるところがあり、小学4年生の総合学習で、活用するという考え方もある。

■吉川オブザーバー

自治会や三育小学校と話をする場があり、三育小学校訪問時には子どもたちがつくった野菜を売ってお金を稼ぐという体験をさせる教育ができるかという話があったが、インパクトのある考え方と思う。

今後、PRとイベント調整をする機会を増やしたい。また、調整会議に加入するメンバーについては商工会、観光協会に加入していただきたいが、現状商工会等と意見交換ができていないので、早期にそのような場を設けてほしい。

■事務局（OC）

調整会議のメンバーについて、だれがどのようにマネジメントするかが課題と認識している。本日いただいた意見を踏まえ、体制検討に反映したいと考えている。

■野中委員長

エリアマネジメント組織は、地域に立派な施設（ハード）をつくることが目的ではなく、反対意見や耳の痛い意見を言うような主体もあえて会議体に入れ、まちづくりを動かすエネルギーを得ることである。そのようにすることで、予定調和になりがちな会議ではみえなかった視点を共有してくれる。調整会議に入りたい人は、積極的に参加意向を表明してほしい。

4. 議事④ 意見聴取

若松病院より第三段階整備の提案内容について説明を行った。主な質疑は以下の通りである。

■野中委員長

景観条例を踏まえると、病院を麓に移転することは必要であり、麓に移転する以上建物高さを高くすることは妥当とも思える。

■安次嶺委員

景観条例を基に中城城を世界遺産登録しているので、高さ制限は現状を維持したい。

■野中委員長

その考え方は世界遺産を過大評価している。各段階の事業全体がバランスをとり、北中城が優れているということを知らしめるための事業であり、各段階全体が有機的に連携して地域づくりをすることが問われている。各整備段階で建築物の一部に赤瓦を用いるなど、建築物の DNA が街並みをつくることになる。倉敷のケースを参考に、調整会議で建築様式の共通 DNA を各段階で齟齬が生じないようにしていく必要がある。

■事務局（村）

第三段階整備の事業提案と建物高さの問題は分けて考える必要がある。

■野中委員長

第三段階整備の事業提案と建物高さの問題を分けることは、役場的な考え方としてはいいが、良し悪しは事務局の考え方次第である。最終的に住民がより喜ぶようなアウトプットになるように努めてほしい。既存の規制を遵守するよりも、村にとって将来がよくなる方向性となるアウトプットとなるよう進めることとしたいが、拍手で賛否を決したい。

～拍手多数～

■安次嶺委員

建物高さを高くすることは土地面積が確保できないためであり、土地面積が増えた場合は建物高さを高くする必要はなくなる。農振除外後の買い増しで敷地を広げられる場合、新たに土地を確保して老健を移転させることは可能か。

■吉川オブザーバー

第三段階の事業者が提案者でよいかの議論をしており、高さは第三段階事業者が決まった段階で議論すべきである。議論の論点がずれている。

■野中委員長

本日は、まず第三段階整備の話をしなければいけない。

■事務局（OC）

第三段階整備事業の提案について意見のある委員はあるか。

■比嘉委員

地域に必要な病院なので、提案のような形にしてほしい。

■久高委員

福祉の分野には子どもから高齢者、障がい者があるが、障がい者の就労に社会福祉協議会は取り組んでいる。地元企業と地域共同で取り組んでおり、障がい者が配達に行き、顔が見える関係性の構築を行っている。本事業でもこのような取組ができるとよい。また、高齢者が自分自身の地元で住む場所、働く場所を確保できることを提示していきたい。

■安座間委員

第三段階整備では、駐車場が足りていないように見える。駐車場を地下化し、建築面積を広げることにはできないのか。「農を」というタイトルだが、具体的にどのような農業従事者を育てていくかを具体的に示さないといけない。

■若松病院

普天間市の楽農クラブの取組では、高齢者と畑を耕し、雨天時は勉強会をし、集荷・出荷準備をする。調理実習を行う、美術館への見学といった社会参加も行い、経験を振り返ってもらい、最終的に卒業式も実施している。

■野中委員長

実際に第三段階事業者が勉強会等に主体的に取り組んでもらうことになると思うが、農業を生業としている人がどのようにみていくかが重要である。

■事務局（村）

若松病院はここで退席してもらおう。選定結果は村から追って伝える。

■野中委員長

エネルギーや食糧自給率が低い状況は、将来の子どもたちに引き継げないと考えており、そのような観点からこのプロジェクトを沖縄全体に広めないといけないという危機感がある。拍手で第三段階事業提案を受けることとする。

～拍手多数～

5. 議事⑤ 次年度の予定

■事務局（OC）

次年度は事業として進んでいる部分は、情報共有や自治会を通じた情報発信を継続していきたい。調整会議の設立については次年度一定の結論を出し、議論できるようにしたい。また、村役場や大城公民館、荻道公民館で本事業のパネル展示を行う。

第13章 事業内容の住民等への説明資料及び報告書の 作成

13-1 事業内容の住民等への説明資料の作成

13-1-1 事業内容の住民等への説明資料の基本的な考え方

村民等への事業内容の周知に係る資料作成は、事業全体の理解醸成に向け、各段階整備の事業内容やスケジュールについて周知するため、ポスター等の大判印刷や配布資料としても活用な体裁で作成した。

また、本事業区域に係る理解促進のため、事業区域の空撮結果も説明資料に追加した。さらに、第一段階整備については、具体的な施設整備内容が整理されてきたことから事業概要に関する説明資料を追加作成した。

説明資料に記載すべき事項を整理した結果を以下に示す。

1. 事業の全体像

- ・本事業実施に至った経緯及び事業目的を整理

2. 事業テーマ

- ・本事業で実施するテーマや実施内容、導入施設（案）を整理

3. 村計画の中での位置づけ・事業対象地

- ・村上位関連計画での位置づけや本事業の整備対象地を整理

4. 整備方針・整備概要

- ・本事業の整備対象地の法規制及び段階的な整備概要を整理

5. 段階的な施設整備（第一～第六）の方針

- ・各段階整備における実施方針及び整備内容を整理

6. 周囲の関連する取組み及び今後の予定

- ・隣接する県営中城公園との連携の考え方及び今後の事業スケジュールを整理

7. 事業区域空撮

- ・事業区域の空撮を写真を基に、各段階整備区域を整理

8. 第一段階整備の整備内容

- ・第一段階整備として実施する事業内容及び施設概要、整備スケジュール等を整理

9. 第一段階整備の施設配置パース

- ・第一段階整備として整備する各施設のレイアウト及びイメージパースを整理

13-1-2 説明資料の作成

前項で整理した構成を基に、説明資料を作成した。

なお、作成した説明資料を次頁に示す。

北中城村 農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業

北中城村役場 農林水産課

事業の全体像

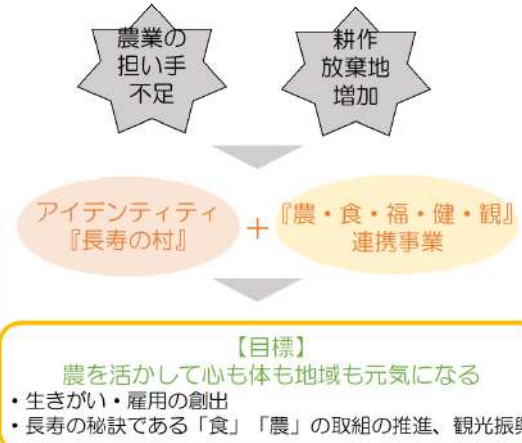
背景

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ます。

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
- 『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

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などの取り組みを進めています。



事業目的 ～北中城みらいづくり～

- 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。
- 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。

お試し農業で新規営農者を育成



地域の資源からエネルギーを創出



エネルギーを上手に利用した新しい農業



村民の交流する場



子供たちの教育活動



※現時点でのイメージ図です。今後変更を行う可能性があります。

事業テーマ・整備方針

事業テーマ

「農住・農福・食農・農観」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。
- 各施設が連携して、「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を行います。



テーマ	テーマの展開	導入施設(案)
農住	土に触れ人と人との交流をもち村に住む	滞在型市民農園・学童農園 畑付き優良田園住宅
農福	園芸療法による高齢者の介護	リハビリ農園
	高齢者の生きがい・健康づくり	高齢者生きがい農園
	障がい者の生きがいや子供たちのよりどころづくり	障がい者支援農園
	村の資源・エネルギーを活用した福祉の取り組み	医療・福祉・健康増進施設
食農	村の農産物の地産地消・6次化商品生産	農産物レストラン 農産物直売所
	村のエネルギーの地産地消による農産物生産	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
農観	外からの人も温かく受け入れる観光の場	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

事業テーマ・整備方針

村計画の中での位置づけ

- 北中城村には総合計画や地域再生計画など、様々な計画があり、住民の皆様にとってより暮らしやすい村となるような取組・施策を検討し、実施しています。
- 本事業は下記に示す計画、及び施策・取組の一環として位置付けられ、推進していく事業です。

計画	施策・取組方針	施策・取組の内容
食料・農業・農村基本計画	地域資源を活用した所得と雇用機会の確保	① 農村発イノベーションをはじめとした地域資源の高付加価値化の推進 ② 農福連携の推進 ③ バイオマス・再生可能エネルギーの導入、地域内活用
	農村に人が住み続けるための条件整備	「小さな拠点」の形成の推進
北中城村第四次総合計画	農業の振興	戦略的農業の推進、農業経営の安定化
北中城村国土強靱化計画	大規模自然災害発生直後から救助・救急、医療活動等が迅速に行われる	水耕栽培施設及び園芸施設より食料、飲料水の供給が図れるように整備を進める。
	大規模自然災害発生直後から必要不可欠な情報通信機能は確保する	バイオガス・マス発電により医療施設や避難施設への電気・熱エネルギーの供給が可能となる整備を進める。
北中城村地域再生計画	地域再生を図るために行う事業	地域の魅力を活かしたにぎわいある“産業づくり”事業
北中城村都市計画マスタープラン	農を活かした地域活力の創出	① 耕作放棄地の解消に向け、地域活力の創出に資する拠点の整備について検討を図り、実現に向けて推進 ② 必要に応じて土地利用規制の緩和・除外の検討を行い、関係機関と密に協議しながら関連諸法令の活用を検討
北中城村農業振興地域整備計画	農業近代化施設の整備	近代化施設の整備を積極的に推進し、更には水耕栽培施設整備に取り組むなど農業経営の近代化の促進に努める。
	農業を担うべき者の育成・施設確保	魅力ある農業構造の確立を目指し、担い手となる経営体の育成や新規農家が参加できる環境づくりに努める。

整備対象地

- 中城公園に隣接し集客が見込めることや、今後防災的機能を向上させていくことが望まれること等により、荻道・大城地区を整備対象地としております。
- 荻道・大城を整備対象地として、整備内容ごとに土地をゾーニングして検討します。

整備対象地	荻道・大城
特徴	・ 遊休地と農園利用地が混在している。 ・ 中城公園に近接している。 ・ 北中城ICから中城公園へのアクセス路に接し、車でアクセスが良い。 ・ 農村集落・環境保全を主体としたエリアであり、防災的な機能向上を図る必要がある
選定理由	アクセスが良く、本事業によって防災的機能向上を図る必要があるため。



図 対象地区位置図

整備方針・概要

整備方針

- 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（農振白地※）から段階的に整備検討を進めることとしております。

法的制約の種別

法的制約	対応
市街化調整区域	開発行為を行う場合は、開発許可申請手続きが必要
農振農用地	農振法で整備可能とされている施設以外を整備する場合、農振除外が必要
景観法	景観計画区域内における重点地区の景観形成ルールへの適合が必要

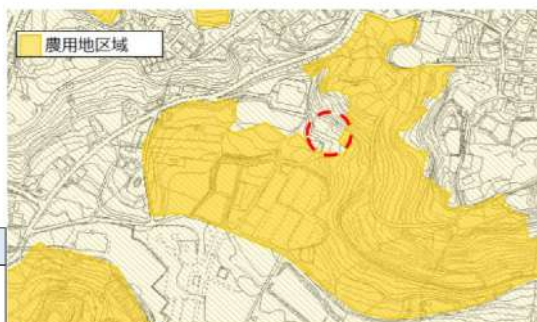


図 候補地のうち農振白地となっている区域
※農振白地：
農振農用地（農業上の利用を図るべき土地の区域）に指定されていない土地

整備概要

事業の実現に向けて、各段階において下記に示す整備を行う検討を図っております。

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、学童農園等整備をパッケージで実施
第二段階	体験・観光型農園、農産物直売所・農家レストラン、四季のお花畑を整備
第三段階	医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を実施
第四段階	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
第五段階	グリーンツーリズム施設を整備
第六段階	優良田園住宅整備を実施



図 段階的整備の考え方

第一段階整備【事業実施予定：令和4年度（2022年度）～】

- 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します。
- 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・熱源として活用します。
- 整備実施事業者は、北中城村内に本社を置く株式会社EM研究機構となります。



図 学童農園、バイオガス発電施設のイメージ

整備実施事業者	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

第二段階整備【事業実施予定：令和8年度（2026年度）～】

- 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します。
- 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ります。
- 第一段階で生産した農産物を活用した事業内容であるため、第二段階整備の事業者は第一段階と同一となります。



図 農産物直売所、農家レストラン、農園のイメージ

第三段階整備【事業実施予定：令和7年度（2025年度）～】

- 医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を実施します。
- 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います。
- 高齢者の健康づくり農園、介護を目的としたリハビリ農園なども検討します。
- 事業主体は地元の特定医療法人が担うことを想定しております。



図 医療・福祉施設整備イメージ

第四段階整備【事業実施予定：令和7年度(2025年度)～】

- 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します。
- 第三段階整備における医療・福祉施設の患者の皆様が滞在しながら通院・リハビリができる整備を行います。
- 地元の農地所有適格法人※による整備を想定しております。



図 農園のイメージ出典：（一財）都市農産漁村交流活性化機構HP

※農地所有適格法人：農地法第2条第3項の要件（法人形態要件、事業要件、議決権要件、役員要件）に適合し、農業経営を行うために農地を取得できる農業法人

第五段階整備【事業実施予定：令和7年度(2025年度)～】

- グリーンツーリズム施設として、滞在型リゾート体験施設「グランピング（テント型キャンプ施設）」等を導入する構想をしています。
- 地元の農地所有適格法人による整備を想定しております。



図 グランピングのイメージ
出典：京都天橋立HP

グランピングとは・・・

「グラマラス」＋「キャンプ」の造語。ワンランク上のアウトドア体験を提供する。キャンプ場施設や地域活性化のカギとして注目されている。低コストで整備可能であるが、導入に際してクリアすべき法的な問題もある。

第六段階整備【着工予定：令和10年度(2028年度)～】

- 優良田園住宅制度を活用した戸建て住宅の建設を行います。
- 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り組みを検討しております。



図 優良田園住宅のイメージ
（出典：新潟県HP）

健康増進施設整備

- 中城村・中城公園と連携し、健康増進施設やフィールドアスレチック、観光にも資するふれあいパークの整備を行う構想をしています。
- さらに、旧中城ダム・ダム湖周辺での環境体験ツーリズム、親水公園や、アニマルセラピー、多世代交流の花園、蝶の観察などの展開を行う構想をしています。



今後の予定

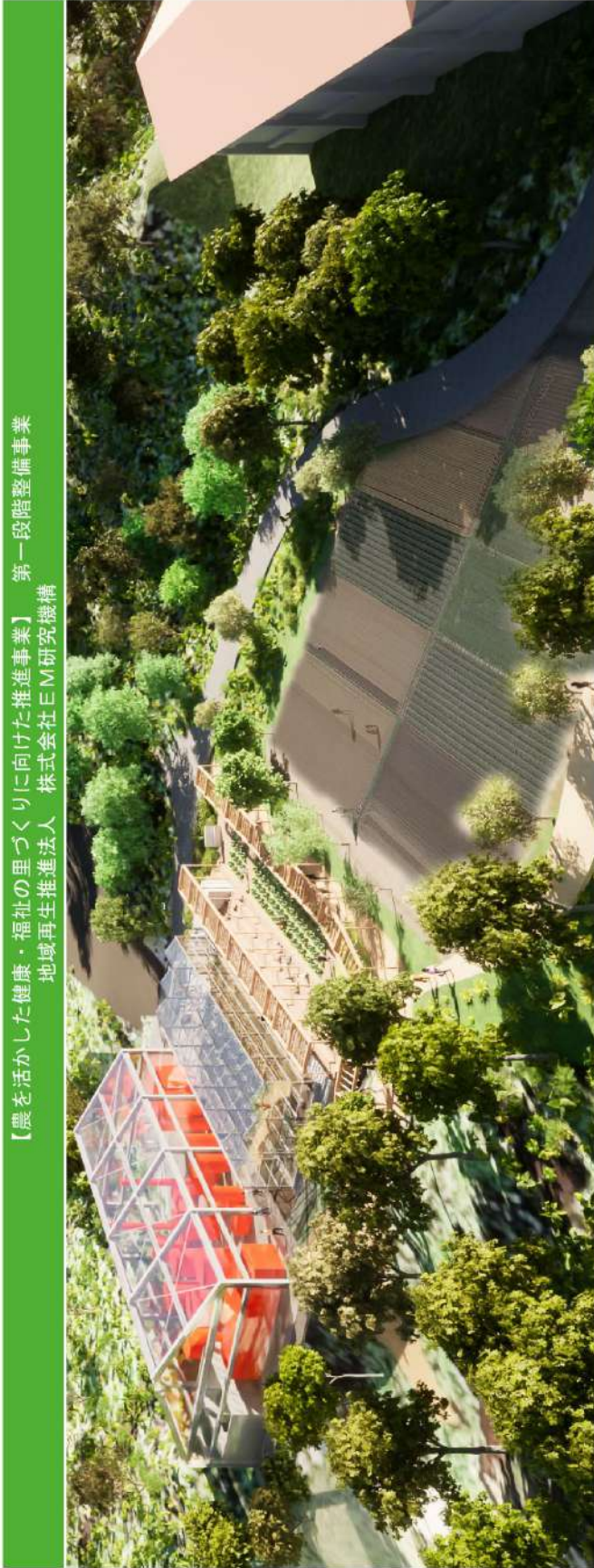
- 下記に記載のスケジュールを想定し、整備・検討を進めていきます。
- 今後、住民及び地権者の皆様への丁寧な事業説明、関係機関や民間企業との適切な連携により、着実に事業を進めてまいります。

項目	令和2年度 2020年	令和3年度 2021年	令和4年度 2022年	令和5年度 2023年	令和6年度 2024年	令和7年度 2025年～
第一段階整備（バイオガス発電施設・コンテナ式水耕栽培施設等）						
事業者確定、資金確保、事業計画策定						
土地の確保						
造成及び施設の詳細設計						
施設整備（工事）						
開業・運営					準備	事業実施
第二段階整備（農家レストラン・農産物直売所等）						
事業者確定、資金確保、事業計画策定						
土地の確保						
造成及び施設の詳細設計						
施設整備（工事）						
開業・運営						R8年度事業実施
第三段階整備（医療・福祉・健康増進施設等）						
事業者明確化、資金確保、事業計画策定						
地域との調整・土地の確保						
造成及び施設の詳細設計						
施設整備（工事）						
開業・運営						事業実施
第四段階整備（市民農園・福祉農園・滞在型市民農園・自己活用農園等）						
事業者確定、資金確保、事業計画策定						
土地の確保						
造成及び施設の詳細設計						
施設整備（工事）						
開業・運営						事業実施
第五段階整備（グリーンツーリズム施設（キャンプ・グランピング）等）						
事業者確定、資金確保、事業計画策定						
土地の確保						
造成及び施設の詳細設計						
施設整備（工事）						
開業・運営						事業実施
第六段階整備（優良田園住宅整備）						
基本方針の制定						
事業者確定、資金確保、事業計画策定						
地権者の皆様との調整						
造成及び施設の詳細設計						
造成工事・インフラ整備						R10年度実施想定
建築工事（住宅整備）						R12年度実施想定



第一段階（農業インフラエリア） 第二段階（商業施設エリア） 第三段階（医療健康増進エリア）
 第四段階（農業園芸エリア） 第五段階（リゾートエリア） 第六段階（田園住宅エリア）

※本資料で示した各段階整備区域は概略であるため、詳細な範囲については、村へお問い合わせください。



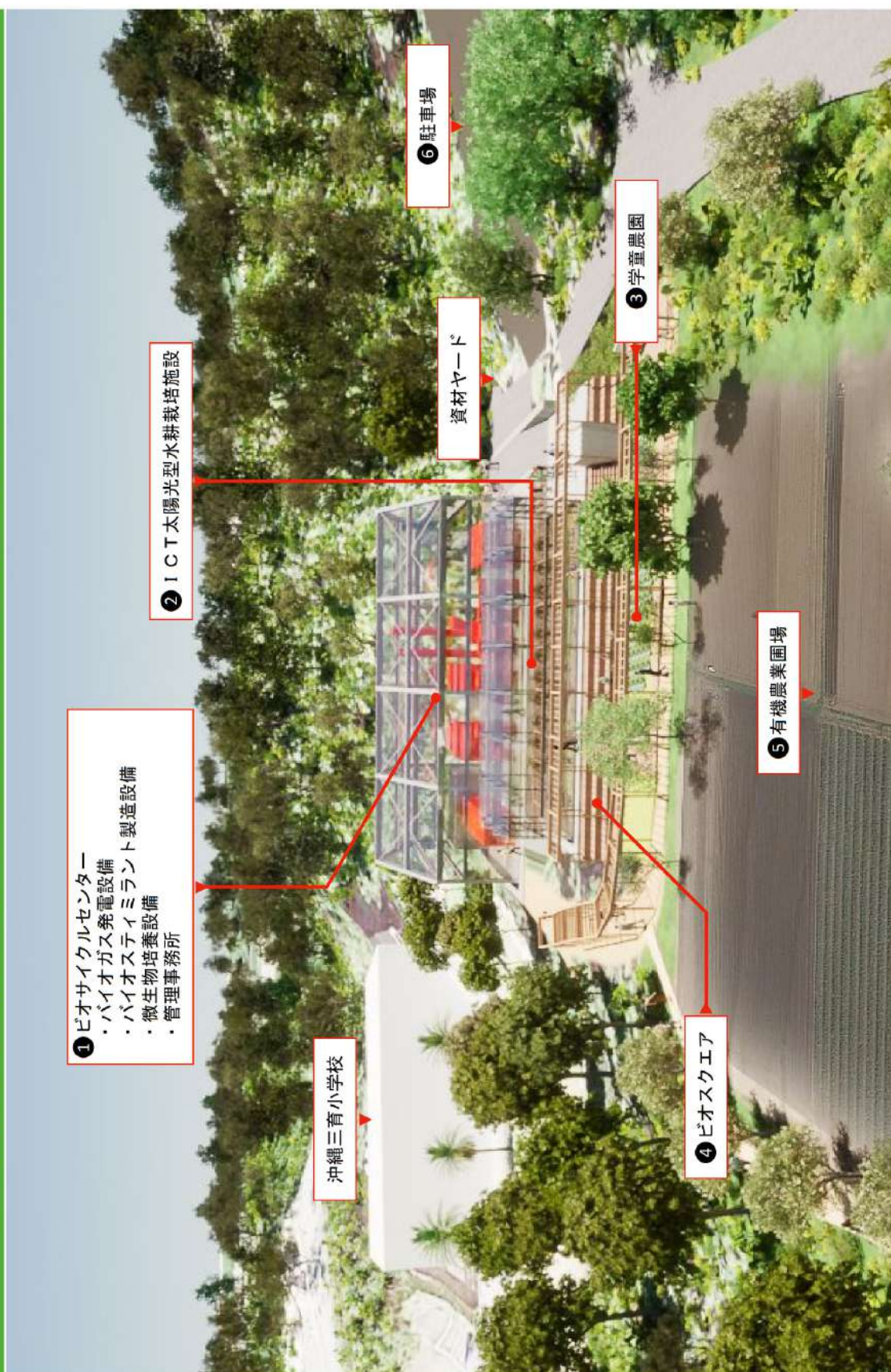
【農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業】 第一段階整備事業
地域再生推進法人 株式会社E M研究機構

事業概要		
再生可能エネルギーを活用する為に、中核となるバイオサイクルセンターにバイオガス発電設備・バイオステイラント製造設備・微生物培養設備などをパッケージで整備し、ICT太陽光型水耕栽培施設・学童農園・園場なども整備する。北中城村においては農業が基幹産業である一方で、後継者不足・耕作放棄地が深刻化しており、本事業で整備する水耕栽培施設・園場等で農業を中心とした担い手・新規就農者の育成に向けた取組を行うとともに、視察受入や学童農園などで地域交流・関係人口創出の機会への貢献を図り、低炭素社会実現に向けて必要となる技術を他地域へと横展開する。		
施設概要		
名称	規模	内容
①バイオサイクルセンター	600㎡	4つの設備がパッケージで稼働する一体型施設
併設：バイオガス発電設備	100㎡	食品残渣を活用したメタン発酵による発電設備
併設：バイオステイラント製造設備	400㎡	有機農業に必要な農業資材の製造設備
併設：管理事務所	40㎡	集中管理室及び事務所
②ICT太陽光型水耕栽培施設	220㎡	発電した電力を活用した最先端園芸施設
③学童農園	150㎡	児童生徒が安心・安全に有機農業を学べる農園
④ビオスクエア	100㎡	来訪者向けの休憩・交流ができるテラスなど
⑤有機農業園場	900㎡	事業で製造された農業資材を活用した有機農園
⑥駐車場	300㎡	来訪者及び従業員、施設車両用の駐車場

整備スケジュール						
	2021年 令和3年	2022年 令和4年	2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	(2022年6月時点)
事前調整	■					
調査設計		■	■			
設備製造		■	■			
建築工事			■	■		
試験運用				■	■	●4月1日 事業開始
整備概要						
事業名称	北中城村 農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業					
事業場所	沖縄県中頭郡北中城村字荻道前原					
事業面積	(計画) 約5,485㎡(約1,660坪)					
事業費	(計画) 5億6千3百万円					
交付金	内閣府沖縄振興特定事業推進補助金					
事業者	地域再生推進法人 株式会社E M研究機構					
設計	有限会社 アトリエ・門口					
施工	福山建設 株式会社					
作成: 2023年1月						

【配置計画】なだらかな斜面を活かし周辺環境と調和する配置計画

計画敷地は木々が生い茂るなだらかな斜面となっており、自然環境に配慮するために雑壇状の建築配置を計画



13-2 報告書の作成

前項までの各種検討や作成成果について、本報告書にとりまとめた。

第14章 本事業地区全体のグランドデザインの共有 及び事業者の誘導

14-1 本事業地区全体のランドデザインの作成

14-1-1 ランドデザインの基本的な考え方

昨年度整理した地区全体の方向性及び施設整備に関するデザインコード等の検討成果を踏まえ、ランドデザインの構成を検討した。

ランドデザインに記載すべき事項を整理した結果を以下に示す。

1. 背景

- ・本事業実施に至った経緯及び取組み状況を整理

2. 現況の整理

- ・本事業地区の周辺状況等を整理

3. 事業の基本方針

- ・本事業の目標像及び基本方針を整理

4. 事業の全体像

- ・基本方針を踏まえた取組みの方向性、各方向性の具体的内容を整理

5. 段階的な施設整備の方針

- ・土地利用規制や地権者意向等を踏まえた本事業地区の段階的な整備の考え方を整理

6. 施設整備の基本方針

- ・本事業地区における施設整備に際して配慮すべき観点を整理

7. デザインコード

- ・本事業地区における施設整備に際して配慮すべき事項を整理

14-1-2 ランドデザインの作成

前項で整理した構成を基に、ランドデザインを作成した。

なお、作成したランドデザインを次頁に示す。

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ます。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化を形成、『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などに取組んでいます。

現況の整理



周辺には教育機関（三育小学校）がある。



平坦な場所が少なく基本的に傾斜地となっている。



歴史的・文化的に配慮した景観形成がなされている。



周辺には伝統的な建築物が存在する。（中村家）

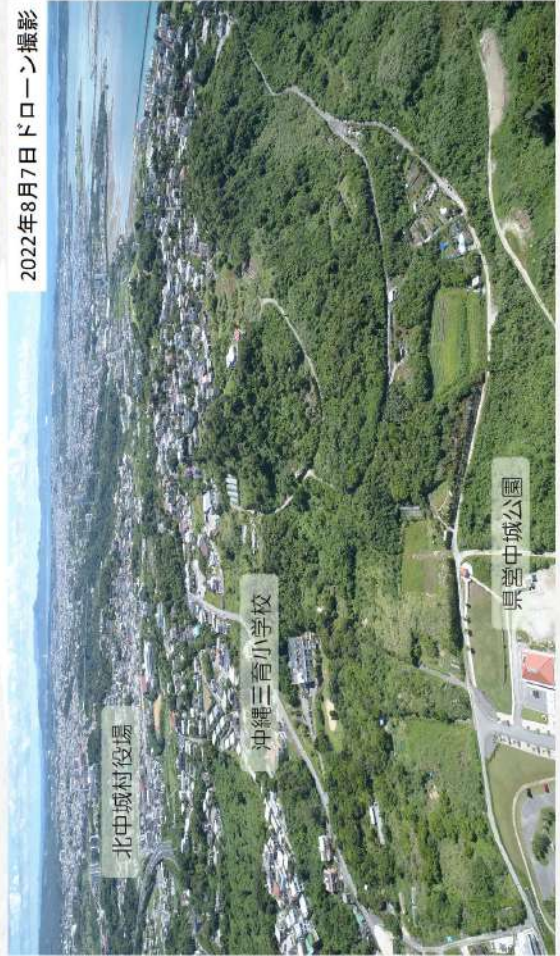


眺望の良い場所からは西・東海岸を眺められる。



周辺では花（ひまわり）を素材とした地域づくりが行われている。

2022年8月7日ドローン撮影



あまり活用されていない農地を周辺には森林が囲んでいる。

本事業区域におけるグラントデザイン（まちづくりルール）

事業の基本方針

‘持続可能な’北中城みらいづくり ～北中城 Start from 2021～

1. 村民自らが中心となり、賑わいのある地域社会と活力に満ちた産業（農業・観光）の持続を図ります。
2. 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、“何が起こっ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。
3. 輝ける北中城の未来をつくる持続可能なむらづくり・エネルギーインフラ構築を推進します。

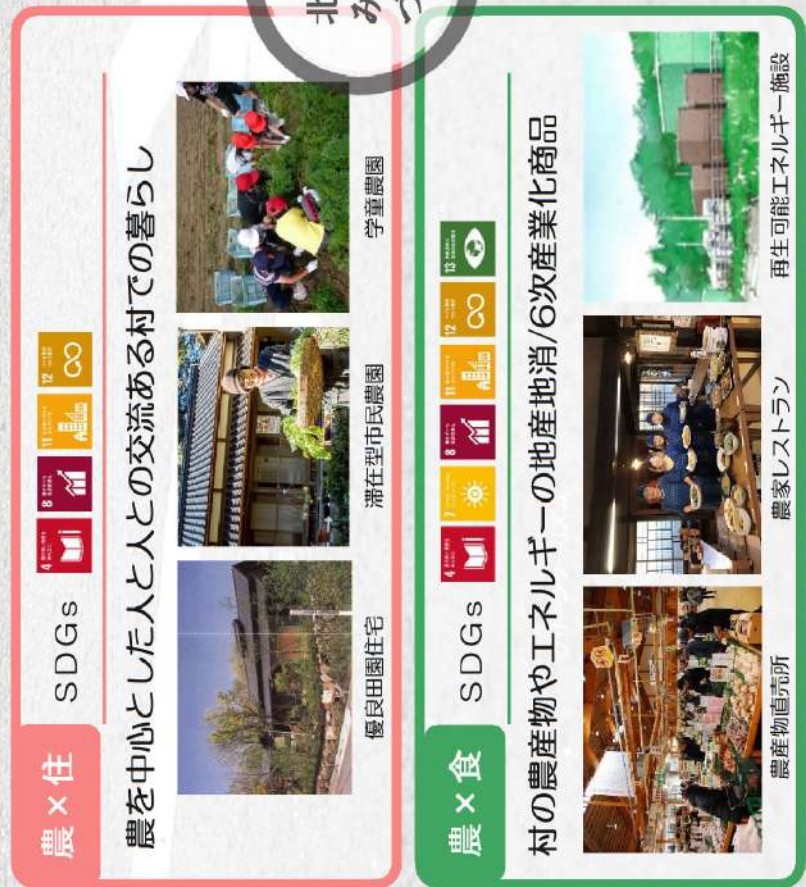


本事業区域におけるグランウドデザイン（まちづくりルール）

事業の全体像

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

1. 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。
2. 各施設が連携して、「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を行います。



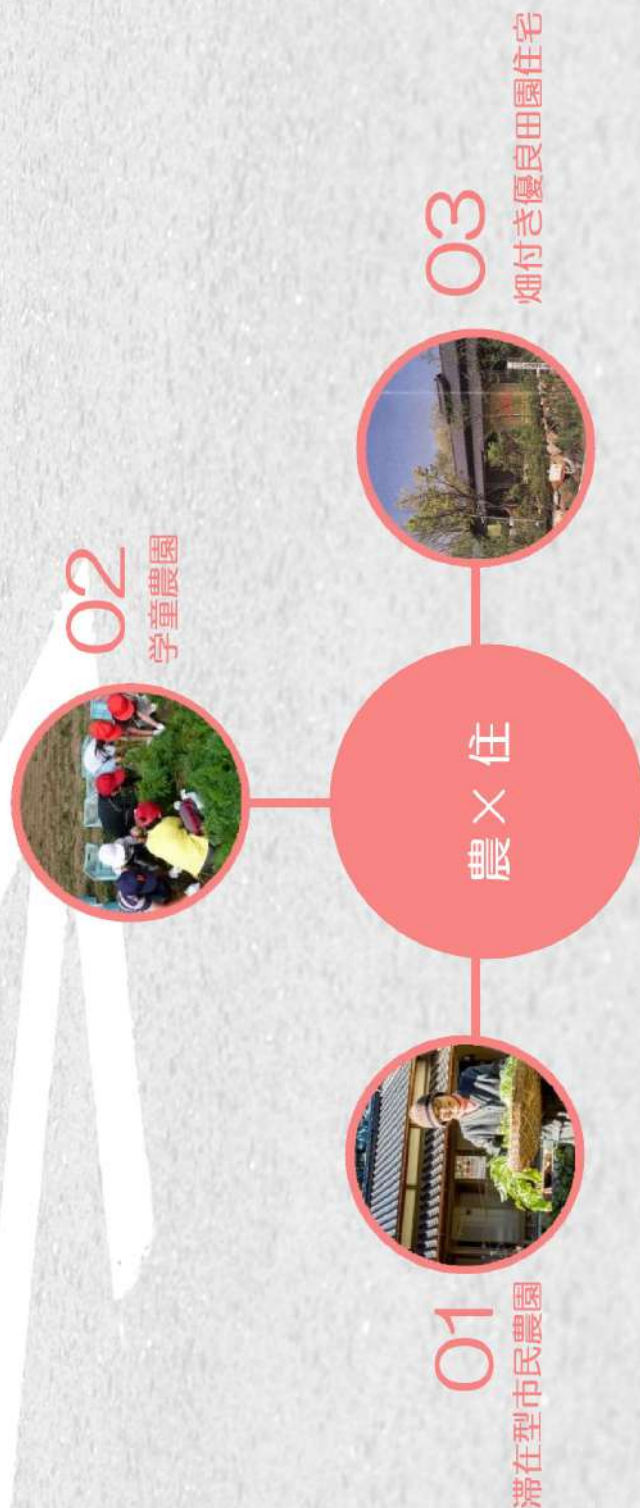
本事業区域におけるグランドデザイン（まちづくりルール）

農×住

農を中心とした人と人との交流ある村での暮らし



1. 優良田園住宅制度を活用した戸建て住宅の建設を行います。
2. 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します。
3. 学童農園では、農園での実体験による食育や、近隣の再生可能エネルギー施設を活用した環境教育など、次世代を担う人材を育成する先進的な教育を実施します。
4. 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します。



農 × 福

農を活かした心身の健康増進

1. 医食同源の核となる医療・福祉施設の整備を実施します。
2. 第一段階整備区域に隣接した土地に整備を行い、非常時には再生可能エネルギーによる電源・熱源供給を受けます。
3. 高齢者の健康づくり農園、介護を目的としたリハビリ農園なども検討します。
4. 医療・福祉施設の患者の皆様が滞在しながら通院・リハビリができる整備を行います。
5. 農を通して、心身ともに健康長寿の村としてのブランド形成に寄与します。



本事業区域におけるグランドデザイン（まちづくりルール）

農 × 食

村の農産物やエネルギーの地産地消

1. 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します。
2. 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ります。
3. 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します。
4. 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・熱源として活用します。
5. 地産地消の農産物・6次産業化商品の生産・販売、エネルギーの創出により、自立した村づくりを目指します。



03

再生可能エネルギー施設



02

農産物直売所



04

植物工場



農 × 食



01

農産物レストラン



04

園芸ハウス

本事業区域におけるグランウドデザイン（まちづくりルール）

農×観

村内外に北中城の魅力を伝える観光・体験型の場

1. 体験・観光型農園の整備を実施します。
2. グリーンツーリズム施設として、滞在型リゾート体験施設「グランピング（テント型キャンプ施設）」等を導入する構想をしています。（地元の農地所有適格法人による整備を想定しております。）
3. 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の魅力をPRし、経済循環、観光客の誘致、移住の促進を目指します。



中城公園との連携



02

滞在型農園
リゾート体験施設



地域観光資源との連携



01

体験型観光農園



農×観

03

グリーンツーリズム
関連施設



本事業区域におけるグランドデザイン（まちづくりルール）

段階的な施設整備の方針

- ・ 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時期が異なることから、段階的に整備を推進します。



本事業区域におけるグランドデザイン（まちづくりルール）

施設整備の基本方針

- ・ 県・村ともに景観形成のガイドラインなどを作成していることから、本グランドデザインでは上位計画を参照し、施設整備に係る基本的な考え方を整理しました。
- ・ 「沖縄らしさ」から導き出されるキーワードとして「地形」「眺望」「歴史・文化」「人と農業の風景」を抽出し、施設整備の基本方針としてとりまとめました。

地形

丘陵地であり、傾斜面も多い対象地域であることから、これに配慮した整備を行うことを目指します。



沖縄らしい丘陵地の景観

⇒重要な視点場の眺めに対して丘陵地の稜線を切らない整備を行い、自然が途切れないように配慮します。

眺望・歴史・文化

東西両海岸を眺められる特徴的な立地特性を持ち、また周辺には歴史的な建造物に囲まれているということから、これに配慮した整備を行うことを目指します。



ニライカナイ

（海の見える沖縄では、海のかなたへの思いニライカナイ神として進行しており、海の眺めは大切にしたい。）



上：沖縄における伝統的な心のよりどころでもあるカー

下：中村家住宅のアマハジ（軒下空間）

⇒良好な眺望を眺める視点場の整備や視界を遮らないような工夫、さらには歴史文化と調和した景観となるよう配慮します。

人と農業の風景

農振農用地でもある当該地域。人と生業の調和した風景を大事にすることを目指します。



「沖縄らしい」サトウキビ畑と防風林

⇒人と農、人と健康、人が中心となった文化的な景観を呈するよう工夫するなどに配慮します。

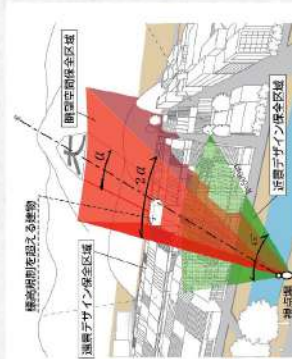
本事業区域におけるランドデザイン（まちづくりルール）

デザインコード

- ・ 事業者が整備する施設等に対するデザインコードとして、地形・眺望の確保の観点から「高さ」、歴史・文化の観点から「色・素材・かたち」、人と地域景観の沖縄らしさの観点から「伝統的空間形成」についてまとめました。

高さ

周辺の世界遺産や海などの眺望を遮らない工夫を行います。
重要視点場からの見通しを確保したり、丘陵地の稜線を切らない高さ設定を基本とします。



色・素材

建築物は、沖縄伝統の赤瓦や石を用いたデザインを基調とし、それに調和したものとし、色も周辺の自然環境と調和する色（Y～YR系）を基調としたものとします。



伝統的空間形成

沖縄の伝統的な空間形成であるチンマーサーやスージクワを積極的に取り入れます。

〈チンマーサー〉
(木陰空間)



〈スージグワ〉
(路地空間)

