

令和5年度：農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業
「第一段階整備事業進捗管理及び第二段階、
第三段階整備事業の実現にむけた事業支援業務」

報 告 書
(概 要 版)

令和6年3月

北 中 城 村

目次

第1章 計画準備	5
1-1 業務概要	5
1-1-1 令和5年度事業の概要	5
1-2 業務フロー	6
1-3 業務実施内容	6
第2章 第一段階整備事業着手支援及び第二、第三段階整備区域における事業実施計画策定支援	9
2-1 第一～第三段階整備事業者との調整	9
2-2 調整結果	9
第3章 自治会役員との意見交換の実施	11
3-1 自治会役員との意見交換	11
3-1-1 萩道自治会役員との意見交換の概要	11
3-1-2 大城自治会区民との意見交換の概要	12
第4章 エリアマネジメント調整会議の実施	13
4-1 事業推進に係る検討体制	13
4-1-1 事業推進に係る検討体制の検討	13
4-2 調整会議の開催支援	14
4-2-1 調整会議の開催概要	14
4-2-2 調整会議の結果概要	15
第5章 第四段階整備以降の区域における地権者意向把握及び説明会の実施	17
5-1 第四～第六段階（東地区）の地権者情報の更新	17
5-1-1 地権者の情報の確認・更新	17
5-2 第四～第六段階（東地区）の地権者への情報発信の実施	17
5-2-1 本事業の進捗状況に係る情報発信の実施	17
第6章 自治会及び村民への意見聴取の実施	20
6-1 情報発信ツールの整理	20
6-1-1 事業概要説明パネルの更新	20
6-2 自治会への情報発信の実施	21
6-2-1 自治会イベントにおける本事業概要の説明パネル展示の実施	21
6-3 村民・村外への意見聴取の実施	23
6-3-1 村民・村外向けの情報発信の実施	23
6-3-2 村民・村外向けの意見聴取の実施	25
第7章 本事業隣接地域の関係者への意見聴取等の実施	26
7-1 県営中城公園との連携に関する情報収集	26
7-1-1 県営中城公園の取組み状況等の情報収集に係る対応	26
7-1-2 第1回中城公園整備促進連絡会議の本事業説明資料の作成	26

7-2 中城村との連携に関する情報収集.....	39
7-2-1 中城村・北中城村共同まちづくりの情報収集.....	39
7-2-2 中城村・北中城村共同による立地適正化計画策定の情報収集	41
第 8 章 第四段階整備区域の事業者選定の支援	43
8-1 第四段階整備内容の具体化.....	43
8-1-1 前年度までの第四段階整備内容の検討状況	43
8-1-2 地権者の意向把握状況を踏まえた事業実施方法の検討	44
8-1-3 企業が貸付農園を実施した事例.....	46
8-2 第四段階整備以降の具体化に係る進め方の検討	49
8-2-1 第四段階整備以降の考え方	49
8-2-2 先行地区の供用予定（2027 年度）を見据えた実施内容の更新.....	50
第 9 章 庁内の事業推進に係る意見聴取等の実施.....	53
9-1 関係課工程会議の開催支援.....	53
9-1-1 関係課工程会議の開催概要	53
9-1-2 関係課工程会議の結果概要	54
第 10 章 農振除外及び開発許可等に係る関係機関との意見聴取等の実施	55
10-1 第二及び第三段階整備区域の農振除外に関する調整.....	55
10-1-1 第二及び第三段階整備区域の農業振興地域除外に係る調整	55
10-2 第二及び第三段階整備区域における開発許可の考え方の整理	57
10-2-1 検討の前提.....	57
10-2-2 技術基準関係（法第 33 条）	58
10-2-3 立地基準関係（法第 34 条関係）	63
10-2-4 その他調整事項	66
10-2-5 開発許可担当部局（県建築指導課）との調整事項等.....	67
10-2-6 その他調整事項等.....	67
第 11 章 各段階整備の進捗状況等に関する委員会の開催	68
11-1 事業推進委員会の開催支援.....	68
11-1-1 事業推進委員会の開催概要	68
11-1-2 検討委員会の結果概要	69
第 12 章 事業内容の住民等への説明資料及び報告書の作成.....	70
12-1 事業内容の住民等への説明資料の作成.....	70
12-1-1 事業内容の住民等への説明資料の基本的な考え方	70
12-1-2 事業概要リーフレットの作成	70
12-2 報告書の作成.....	71

第1章 計画準備

1-1 業務概要

1-1-1 令和5年度事業の概要

農業を活かしつつ健康・福祉活動に資する取組みの推進として、農業・福祉・観光・健康連携による拠点施設整備の第一段階整備の事業着手及び第二段及び第三階整備の事業実施計画の具体化に向けた関係者調整を支援した。また、第四～第六段階整備に係る地権者意向の把握を進めるとともに、本事業に係る理解醸成に向けた地権者説明会を実施する。昨年度の事業者ヒアリング等を踏まえた事業内容の精査を行い、第四段階整備区域における事業候補者の選定支援を行った。

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）



図 1-2 本事業範囲

1-2 業務フロー

本業務の進め方を以下に示す。

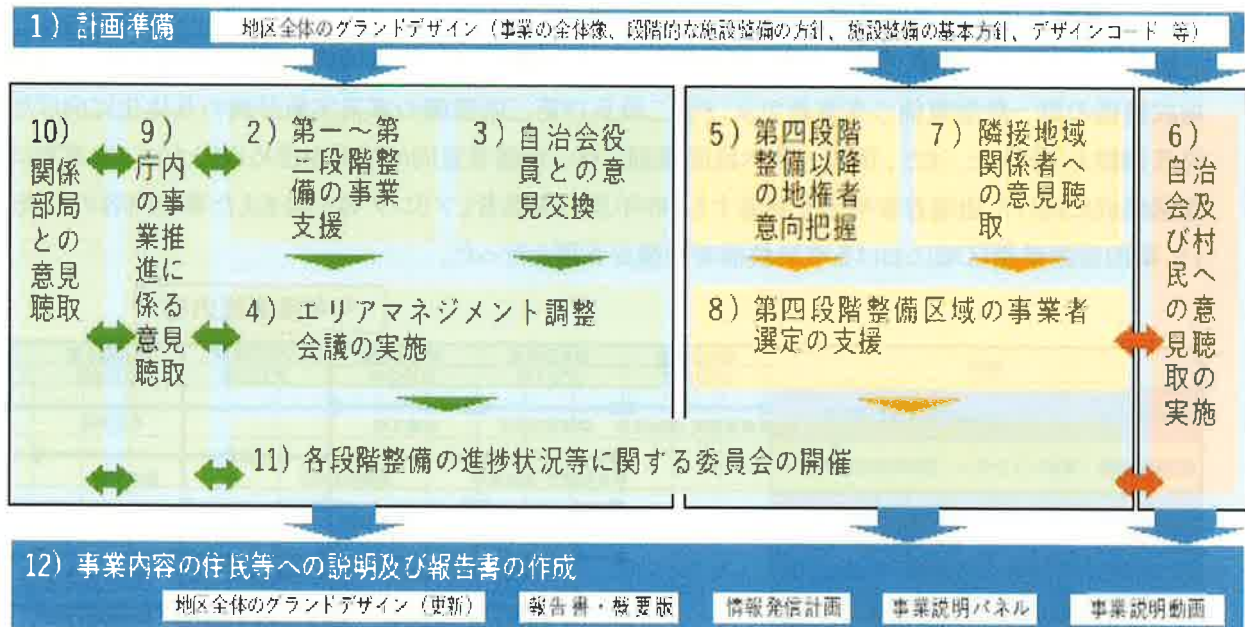


図 1-3 業務実施フロー

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。
- ・今年度の成果となる第一～第三段階整備に係る関係部局調整及び事業推進に寄与するエリアマネジメント調整会議・委員会の実施、第四段階整備の進め方の具体化、自治会・村民等への意見聴取などを円滑に進める作業内容及びスケジュールをとりまとめた。

（２）第一段階整備事業着手支援及び第二、第三段階整備区域における事業実施計画策定支援

- ・第一・二段階整備事業者（EM）及び第三段階整備事業者（若松病院）への個別ヒアリングを実施（４回）した。
- ・第一段階整備実施に係る全体進捗会議に対応（７回）した。
- ・各回においては、各事業者が検討・実施予定の取組みに関する参考事例等について情報提供及びアドバイス・支援を行った。
- ・各段階整備に向けたスケジュールや関係部局調整状況を把握した。

(3) 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）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。
- ・ 本事業進捗に係る情報提供を行うとともに、現在自治会が取り組んでいるまちづくりを推進する中で連携可能な事項や区民の巻き込み方について意見交換を実施した。

(4) エリアマネジメント調整会議の実施

- ・ 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・企業等による調整会議準備会の開催を支援した。具体的には、1回/月程度の開催とし、事業実施に向けた対応状況や今後の検討課題等について意見交換や協議を行った。なお、調整会議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た。
- ・ 調整会議では、本事業の方向性を定めた「グランドデザイン」をたたき台に①当面の課題、②事業者間で調整すべき事項、③将来的に取り組むべき事項について各主体の取り組み事項を協議した。

(5) 第四段階整備以降の区域における地権者意向把握及び説明会の実施

- ・ 第四段階及び第五段階、第六段階（東地区）における地権者情報（地権者名、連絡先）の更新対応を行った。
- ・ 本事業進捗に係る情報発信として、取り組み状況を整理した情報発信ツール（かわら版）を作成し、配布（1回）した。

(6) 自治会及び村民への意見聴取の実施

- ・ 過年度調査で作成した事業概要の説明パネルや説明動画について、各段階整備の事業内容及び事業スケジュール等の更新内容を踏まえ、時点更新を行った。
- ・ 自治会向けの意見聴取は、自治会イベント「荻道自治会総合展示・即売会、第18回大城スージグッワー美術館」への説明ブース設置を行った。
- ・ イベントを通じた事業概要等の説明（68名）、資料配布（77名）を行った。
- ・ 村民・村外は、事業概要紹介HP作成支援を行った。
- ・ 村民・村外向けの情報発信・意見聴取として、「北中城村農産物フェア」への説明ブース設置を行った。

(7) 本事業隣接地域の関係者への意見聴取等の実施

- ・ 本事業区域の隣接地域における関係者への情報収集を実施した。なお、情報収集を実施する関係者は、県営中城公園（沖縄県公園整備課）、中城村とした。各関係者との調整の方向性は、以下の観点から整理する。

県営中城公園：公園整備計画と本事業との連携方策等

中 城 村：中城村及び北中城村の共同まちづくりの実現に向けた取組状況等

- ・ 県営中城公園公園調整会議で使用する説明資料及び調整事項を整理した。
- ・ 今後本事業と連携し取り組むべき事項を整理した。

(8) 第四段階整備区域の事業者選定の支援

- ・ 第四整備区域の事業内容の更新を検討した。
- ・ 第四～第六段階の進め方について、組合せを整理し、推進委員会に諮った。
- ・ 推進委員会での助言を踏まえ、第四～第六東地区を一体的に検討する手法等について検討した。
- ・ 本取組みに関する参考事例収集を行った。

(9) 庁内の事業推進に係る意見聴取等の実施

- ・ 第一段階整備に係る庁内関係課との会議「農健福祉の里事業関係課工程会議」の運営支援（説明資料作成、議事録作成）を実施した。

(10) 農振除外及び開発許可等に係る関係機関との意見聴取等の実施

- ・ 第二及び第三段階区域が農振除外の対象となる調整経緯を整理した。
 - ・ 第二及び第三段階整備に係る開発許可の適合状況や組合せ等について検討した。
- ※第二及び第三段階整備を一体的に進めることに関する県関係部局調整は、事業者の計画策定後に実施するものとし、開発許可等に関する事項の県関係者調整は未実施とした。

(11) 各段階整備の進捗状況等に関する委員会の開催

- ・ 本年度の事業進捗及び第四段階整備以降の事業の進め方に係る意見聴取として、委員会（3回）を実施した。
- ・ 新たな委員として、農福関連の有識者1名（ソルファコミュニティ）及びまちづくり関連の有識者1名（石垣氏）を追加した。

(12) 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（事業概要リーフレット）及び報告書を作成した。
- ・ 事業概要リーフレットは、過年度作成したリーフレットを基本に事業進捗状況の反映及び一般村民にも事業内容の理解促進に資する平易な文言で更新を図った。

第2章 第一段階整備事業着手支援及び第二、第三段階整備区域における事業実施計画策定支援

2-1 第一～第三段階整備事業者との調整

第一～第三段階整備区域における事業進捗等の把握のため、第一～第三段階整備事業者と調整を実施した。各調整の実施概要を以下に示す。

表 2-1 第一～第三段階整備事業者との調整概要

	実施時期	段階整備事業者	調整項目
第1回	令和5年9月19日（火）	第二段階整備事業者	・第二段階整備内容 ・検討スケジュール等
第2回	令和5年9月19日（火）	第三段階整備事業者	・第三段階整備内容 ・第四段階整備への参画 ・検討スケジュール等
第3回	令和5年10月12日（木）	第一段階整備事業者	・事業進捗 ・学童農園 ・再生可能資源（生ごみ）
第4回	令和5年1月23日（月）	第一段階整備事業者	・事業進捗 ・三育小との協議事項 ・今後のスケジュール等

2-2 調整結果

第一～第三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>

- ・現在一体化案作成に係る若松病院との調整中のため、施設規模・費用等が未定となっている。
- ・第二段階整備として当初想定していた導入機能及び規模は、合計面積 1,034 m²であり、「農産物特売所（160 m²）」及び「食品加工施設（72 m²）」、「レストラン（64 m²）」、「観光農園（オーガニックパーク）約 1,057 m²」等である。
- ・第三段階整備の農道移設を踏まえた配置案を作成しており、各施設は、前面道路側に集約配置することや駐車場を第三段階整備区域内に集約配置するかを検討している。
- ・第二段階整備にあたり活用を想定していた補助メニューの関係者調整は、第三段階整備との一体化の検討の見通しがたった段階で再開することを想定している。

<第2回調整>

- ・配置レイアウト・施設設計・積算等の検討に係る設計者は選定済み。
- ・第二・第三段階整備一体化案の配置レイアウトを複数作成している。

- ・配置レイアウト上のコントロールポイントは、農道であり敷地内での移設場所を検証中である。
- ・駐車場台数が 300 台程度必要となるため、敷地を有効利用できる配置を検討したい。
- ・次年度予定されている埋蔵文化財の試掘調査時期については、第三段階整備区域を先行して実施してもらえると配置レイアウト検討の手戻りが少なくなる。
- ・農振除外に係る時期の見通しは逐次共有いただきたい。
- ・第二及び第三段階整備区域内の未取得の土地の調整については、第二段階整備事業者と協力の下、情報収集を進めている。

＜第 3 回調整＞

- ・第一段階整備の工事進捗は、計画通り進んでいる。
- ・令和 6 年度 8 月頃から仮稼働（総合試験）に着手できる見通しである。
- ・仮稼働が問題なく進めば、令和 7 年 4 月から事業運用開始できる。
- ・令和 5 年 9 月に圃場の造成が完了したため、学童農園の取組みについて三育小と調整を進めている。令和 6 年度は、テスト期間とし本格実施に向けた運営方法や費用面の検証にあてたい。
- ・三育小からの要望も踏まえ、令和 6 年度の仮運用を実施する場所は圃場とし、令和 7 年度以降の本格実施は、休憩所近くに設ける農園とする。
- ・バイオガス発電の試験運用期間の三育小からの生ごみ受入れについて、実施方法と費用面は今後も継続して協議していく。
- ・第一段階整備区域と三育小の境界部の法面において地滑りが発生したことを踏まえ、第一段階整備事業者が安全対策を実施する予定である。

＜第 4 回調整＞

- ・第一段階整備の工事進捗は、計画通り進んでいる。
- ・第一段階整備区域から三育小へのアクセス路などが整備できている。
- ・三育小へのアクセス部の門扉改修について、三育小と調整している。
- ・2 月 6 日に三育小関係者の現地説明を実施した。
- ・生ごみの受入れについて、回収を第一段階整備事業者側が実施する場合、法的に無料は難しいことが判明したため、令和 6 年度後半からの事業化段階の費用面の考え方は今後も継続して協議する。
- ・三育小における環境学習及び体験学習について、第一段階整備事業者がこれまで実施してきた取組み（①環境学習：EM 座学、EM 活性液づくり、EM 堆肥づくり、②体験学習：沖縄の旬の野菜のハルサー（農家）体験）を基に実施内容を今後も継続して協議する。
- ・学童農園が運用開始した場合の実施内容として、環境学習 1 回、植付け 1 回、収穫 2 回を予定しており、今後三育小学校と詳細を調整予定である。
- ・第一段階整備区域の賃貸借契約の更新について、更新を前提に更新年数は今後調整する。
- ・三育小学校にて本事業の愛称等を募集する場合、本事業内容の説明が必要で説明会等を実施した後実施することが望ましい。

第3章 自治会役員との意見交換の実施

3-1 自治会役員との意見交換

3-1-1 荻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。

＜荻道自治会（7名）：令和6年3月8日実施＞

- ・ 肥料や液肥の試験的な提供について、使い方の周知も同時にしていただくと普及が促進される。
- ・ 提供と併せて定期的に肥料や液肥の使い方の講習会をしていただきたい。
- ・ 自治会の子ども会で営農イベントもあるので、第一段階整備区域内の農場を活用するなどの連携した取組みを模索できるとよい。
- ・ 発電設備を有するため、将来的な災害時を見据えた連携についても具体化できるとよい。



図 3-1 荻道自治会役員説明会の実施風景

3-1-2 大城自治会区民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区民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（19名）：令和6年3月12日＞

- ・第二段階整備で整備される農産品直売所や農家レストランは、しおさい市場との住み分け・連携を検討すべきである。
- ・第一段階整備の事業区域内の緑化や動植物の保全の取組みの情報発信があるとよい。
- ・栽培する品目について、村花（ラン）に着目した取組みを推進してはどうか。
- ・事業進捗の定期的な情報提供の場として、説明会を開催いただきたい。
- ・JU から中村家までの村道整備はいつか？早く整備して欲しい。



図 3-2 大城自治会区民説明会の実施風景

第4章 エリアマネジメント調整会議の実施

4-1 事業推進に係る検討体制

4-1-1 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、本事業推進に係る調整や自治会等との密な調整が必要となっている。本事業に係る将来的なエリアマネジメントを担う組織育成に向け、各段階整備事業者及び自治会等による調整会議を設置し、目下の課題や将来に向けた協議を実施している。

現在の事業推進に係る検討体制を以下に示す。

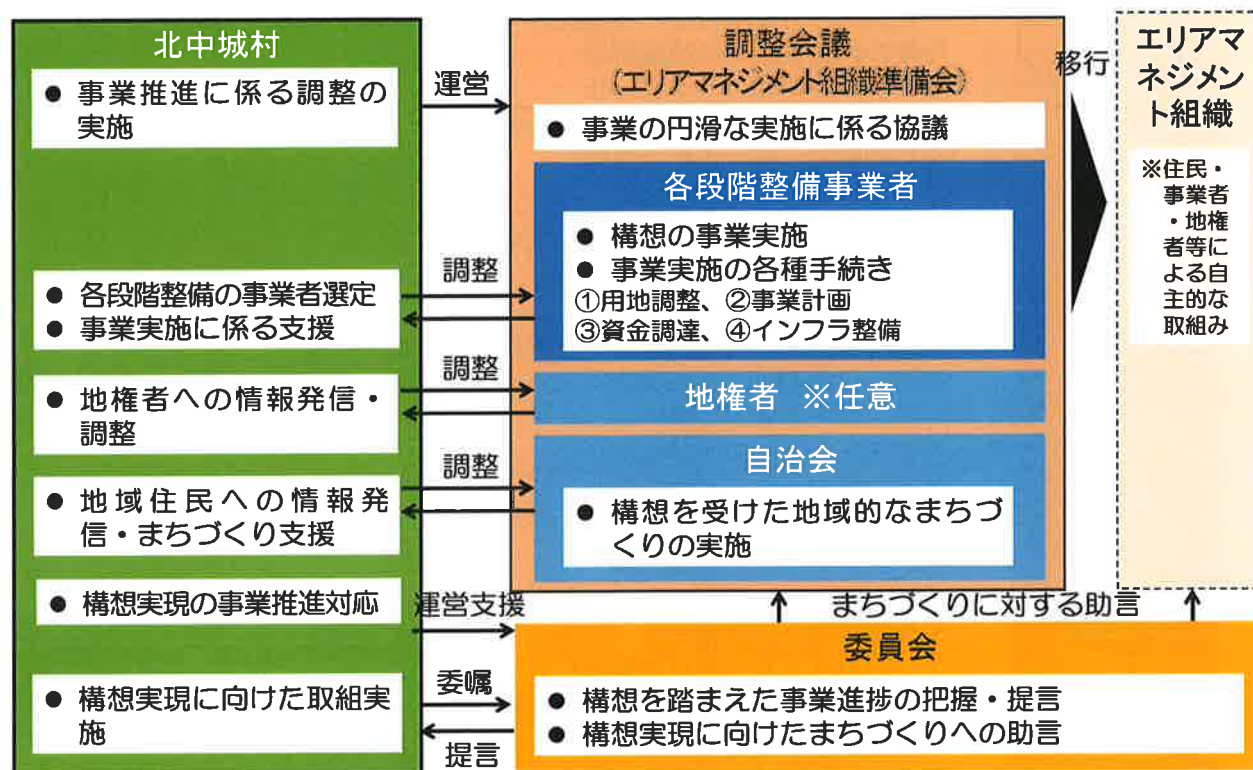


図 4-1 事業推進体制

4-2 調整会議の開催支援

4-2-1 調整会議の開催概要

今年度の調整会議において、意見交換を行った事項を以下に示す。

なお、第1回調整会議は、連携協定の締結前であったため、第一～第三段階整備事業者のみで開催した。

表 4-1 調整会議の開催概要

	実施概要
第1回 (10月)	① 調整会議及び推進委員会の位置付け等の協議 ② 各段階整備に係る進捗・課題の協議 ③ 第1回委員会での議論内容の協議 ・第二及び第三段階整備を一体的に進めることに関する意見交換 ・定期的な各段階整備の実施内容の見直しに関する意見交換 ④ 今後の調整会議での協議事項 ⑤ その他・今後のスケジュール
第2回 (11月)	① 調整会議及び推進委員会の位置付け等 ② 各段階整備に係る進捗・課題 ③ 第1回委員会での議論内容 ④ 住民説明会等の実施に向けた意見交換 ・住民説明会の実施方法・時期 ・上記以外の村民向け情報発信 ⑤ 第四段階整備の実施内容との連携に関する意見交換 ・第四段階整備内容を踏まえた一～第三段階整備側から連携が考えられる事項に関する意見交換 ⑥ その他・今後のスケジュール
第3回 (12月)	① 各段階整備に係る進捗・課題 ② 第2回調整会議での議論内容 ③ 第2回委員会での議論内容 ④ 住民説明会等の実施に向けた意見交換 ・住民説明会の実施方法・時期 ・上記以外の村民向け情報発信 ⑤ グランドデザインに関する意見交換 ・委員会意見を踏まえた追加事項に関する意見交換 ・グランドデザインのとりまとめに向けた検討項目に関する意見交換 ⑥ その他・今後のスケジュール
第4回 (1月)	① 各段階整備に係る進捗・課題 ② 第3回調整会議での議論内容 ③ 事業区域全体におけるペルソナ設定に関する意見交換 ・当該地域への訪問者のペルソナ（たたき台）の設定 ④ 事業区域全体における移動手段等に関する意見交換 ・段階的な整備を踏まえた訪問者の駐車場所、回遊ルートの方考え方 ⑤ その他・今後のスケジュール
第5回 (2月)	① 各段階整備に係る進捗・課題 ② 第4回調整会議での議論内容 ③ 第3回事業推進委員会での議論内容 ④ 各自治会説明会に関する意見交換 ⑤ 地権者の情報発信及び情報整理に関する意見交換 ⑥ その他・今後のスケジュール

4-2-2 調整会議の結果概要

今年度の調整会議の意見概要を以下に示す。

表 4-2 調整会議の主な意見

	主な意見
第 1 回 (10 月)	- 調整会議は2カ月に1回など定期的開催できないか。 - 内閣府にも引き渡しが終わっているものについては使用の承諾を得ている。 - 施設は2024年8月から仮運用予定である。 2025年4月から事業開始となるので、仮運転時にできる液肥・たい肥は村内で無料配布し、フィードバックとして適正価格をヒアリングしたい。 - 第二段階は県と話をし、村づくり交付金の補助制度の活用を検討している。 - 農道は取っ払ったほうが、敷地の運用は第二段階と第三段階が一緒に使っているように見えるので、レイアウト的にもデザイン的にもよい物ができるのではないかな。
第 2 回 (11 月)	- 事業開始までの期間はあるが、現地を知ってもらう仕掛け・イベントを検討し、事業開始に向けた機運醸成等に取り組むべきである。 - 村内及び自治会向けの情報発信は、村広報誌への記事掲載が最も効果的と思われる。 - 村 HP に本事業専用ページを作成し、事業の進捗や関連するイベント等の実施状況の情報発信を予定している。事業者・自治会において掲載した情報があれば事務局まで連絡してほしい。
第 3 回 (12 月)	- 村ホームページへの事業に関する記事記載を検討している。 - 宜野湾市で認知予防の取り組みをしている農地が来年度使えなくなるため、代替地を探している。荻道地区のひまわり畑の活用を視野に調整を進める。 - 中城公園のモビリティ関連の取り組みを確認する必要がある。 - 本地域の視察受入れ等に関する専用窓口の設置を検討してはどうか。 - 第二・第三段階整備の一体化案については、農道の取扱いについて今後調整が必要である。具体的には、道路構造、管理(民間管理、公共移管)、雨水排水処理等を詰める必要がある。 「愛称」の募集について、事業を行う地域の意見を集める場合、三育小に協力依頼ができるのではないかな。 - 自治会向けの説明会について、現地視察は建屋等が出来た段階で実施することが望ましい。 - グランドデザインについて、第二・第三段階整備のデザインを委員会に諮り、第四段階整備以降の推奨とするのが望ましい。
第 4 回 (1 月)	- 同意状況等の情報を一元的に管理すべきである。ただし、個人情報を含んでいるため、閲覧者は限定すべきである。 - スケジュールも考慮すると地権者交渉状況の一元化が必要であり、交渉内容の記録も必要になる。 - 第一段階においては視察申込のプラットフォームを EM 研究機構で作成することを検討しており、ふるさと納税のメニューとする予定があるので村企画振興課と調整している。 - 地域向けの視察と有料の視察の2区分で実施していく方向性である。 - 視察の工程を組むためには資格が必要であるため、EM 研究機構は2月よりウェルネスリゾートと合併し、旅行業も取り扱えるようになる。 - 事業全体の愛称がある中で、各段階の事業者名は表示されるのか。また、表示のしかたを合わせる必要があるのか。今年の夏ごろまでに名称表示の方法について判断いただきたい。 - 観光客以外にも企業、行政も対象になり、テクニカルビジットもペルソナになりうる。 - 認知症の方は村内利用者としてペルソナになりうる。 - 中城公園までバスを軸とした通行を検討できるとよい。コミュニティバスや送迎バスのルートに本事業区域を組み込めるとよい。 - 今後夏ごろから液肥と堆肥を生産していくので、村での利用や村内農業での利用が可能かなど使用場所・使用方法を検討いただきたい。最大で2t/日生産するこ

	とができる、基本的に販売していく意向だが、村民については村民向けの価格設定を設けたい。
第5回 (2月)	・今年6～7月頃の試掘調査実施に際しては、第一段階整備の工事と密に調整する必要がある。 ・景観関係についての協力依頼は、必ず対応すべきや可能であれば対応すべきといったレベルの区分けをお願いしたい。 ・第三段階整備区域の広場に遊農クラブの機能を移転し、実施予定である。 ・本事業で実施する内容は、枠組みで縛るのではなく、包括支援センターで居場所がなくて困っている人、若年性の人も含めて相談を受けるような場所になるべき。 ・花専用、果樹専用、野菜専用ぐらいに分け、それぞれ公民館に置かせていただき、残量を見て今後何の専用に絞るかを決めるなどできるのではないか。 ・第一段階整備区域の視察受入は、8月頃を目途に、EM研究機構のHP、各社HPに視察申し込みのフォームを作成し、8～12月くらいをテスト期間とし、実際は補助事業が終わる1月もしくは4月から有料化をしていく予定である。 ・村民向けの情報発信は、第一段階は説明会等を実施し、第二段階・第三段階は事業紹介パネルでよいと思う。

第5章 第四段階整備以降の区域における地権者意向把握及び説明会の実施

5-1 第四～第六段階（東地区）の地権者情報の更新

5-1-1 地権者の情報の確認・更新

地権者の意向把握及び説明会の開催に先立ち、地権者意向把握が実施から一定程度時間が経過したため、改めて地権者の居所確認として荻道・大城自治会の協力の下、各地権者の情報更新を行った。

また、次項で詳述する「かわら版」の配布について、書留による郵送を行うことで居所の確認を行った。

地権者の居所等の確認結果を以下に示す。

今年度の取組みにより、概ねの地権者の居所が確認された。

一部の居所不明者については、「農地法 51 条の 2 にもとづいて、関係市町村に農地に関する情報の提供」または「親族への問合せ」、「登記簿による再調査」を基本に対応することが考えられる。

表 5-1 地権者の居所確認結果

	地権者数	令和 3 年度調査時 居所不明者	自治会との調整に より居所判明者	かわら版郵送（書 留）による居所確 認者数
第四段階	9	1	1	8
第五段階	4	0	0	4
第六段階（東地区）	18	2	2	16

5-2 第四～第六段階（東地区）の地権者への情報発信の実施

5-2-1 本事業の進捗状況に係る情報発信の実施

前項で確認した地権者に対して、本事業の進捗状況等の情報提供として取組み状況を整理した「かわら版」を作成・郵送を実施した。

地権者へ郵送した「かわら版」の第 1 号を次頁に示す。

農を活かした健康福祉の里づくり事業

発行日: 2024 年 3 月

編集・発行: 北中城村役場 農林水産課

住所: 北中城村字喜舎場 426-2

電話: 098-935-2260

FAX: 098-935-5536



【健康・福祉の里プロジェクトとは】

- 農を中心とした「食・育・観・住」連携による健康・福祉の里づくりとして、以下の4つのテーマに関する取り組みを段階的にすすめることで「北中城みらいづくり」の実現を目指します。
- 具体的な施設整備等は、4つテーマに基づき、6段階に分けて進めていきます。
- 現在、第一～三段階の事業者が決まり、第一段階は、施設整備が進んでいます。



■本事業で達成すべき4つのテーマ

- 1) 村の農産物やエネルギーの地産地消/6次産業化商品
- 2) 農を活かした心身の健康増進
- 3) 村内外に北中城の魅力を伝える観光・体験型の場
- 4) 農を中心とした人と人との交流ある村での暮らし



全国から注目！バイオサイクルセンター(第一段階の事業)

- ・第一段階の事業者である株式会社 EM 研究機構により、事業が進められています。
- ・中央のバイオサイクルセンターでは、生ごみなどの食品残渣から、発電するバイオガス発電設備とバイオステイラント製造設備、微生物培養設備、管理室兼事務所が一体的に整備されます。
- ・発電設備からの排出物を活用し、堆肥や液肥などの副産物へリサイクルし、村の有機農業の推進に役立てる予定です。
- ・全国的にも先進的な施設で、既に自治体関係者など多数の視察団が村を訪れています。
- ・本事業では、食・農・エネルギーの地産地消を進め、持続可能なむらづくりを行っていきます。



トピックス： 第一段階は予定とおりに進んでいます！

- ・バイオガス発電施設の造成工事は、2023年12月末で終了しました。
- ・三育小学校との連絡通路も2023年12月に完成しています。現在は、3月末に6年生の収穫体験に向けた作付け中です。来年度は学童農園のテスト期間として取り組み、様々な調整を行っていきます。
- ・2024年3月に ICT 太陽光型水耕栽培施設が完成予定です。水耕栽培施設では有機肥料によりトマトの栽培を検討しております。
- ・バイオガス発電施設は、2024年10月に試験的に稼働する予定です。



図 5-1 かわら版第1号 (表面)

本事業は、事業者等による調整会議を中心に、本村と推進委員会が支援するカタチで推進します。

- ・事業者及び自治会等による調整会議は、1回/月で開催しています。
- ・推進委員会は、3回/年開催し、2023 年 12 月に造成工事がほぼ終わった現地を視察しました。
- ・2 月 14 日(水)に第 3 回推進委員会が役場の会議室で開催されました。
- ・推進委員会では、本事業の利用者像や地区内外の移動手段、第四段階以降の整備の進め方、本事業のグランドデザイン(案)などについて話し合われました。



北中城村農産物フェアで本事業のパネルが展示されました。

- ・2 月 10 日(土)に北中城村農産物フェアが開催され、本事業のパネル展示と事業紹介パンフレットが配布されました。
- ・「知らなかったので情報周知を強化してほしい」、「自治会でも説明会を実施してほしい」、「住みたい人は多いと思う」などの声が寄せられました。



荻道自治会・大城自治会のイベントで情報発信しました。

- ・令和 5 年 11 月 25 日(土)～26 日(日)に荻道自治会総合展示・即売会と第 18 回大城スーパースタター美術館にて本事業の概要紹介パネル展示と事業紹介パンフレットを配布しました。
- ・「地域の特産となる品目を選定したい」、「地区からの移動手段や宿泊機能が必要」、「緑を活かした開発をしたい」、「住宅地ができることが望ましい」などの声が寄せられました。



役場のホームページで事業概要が紹介されています。

- ・令和 6 年 1 月 16 日(火)より、村役場のホームページで「農を活かした健康福祉の里づくり事業」の紹介が始まっています。
- ・「事業概要」からは、第一～第六段階までの詳しい計画を知ることができます。

(二次元コードはこちら)⇒



図 5-2 かわら版第 1 号 (裏面)

第6章 自治会及び村民への意見聴取の実施

6-1 情報発信ツールの整理

6-1-1 事業概要説明パネルの更新

昨年度より自治会への本事業の情報発信の一環として、事業概要説明パネルを村役場、荻道・大城自治会、第一段階整備工事事務所に配布・設置している。

第一～第三段階整備の事業進捗及び第四段階整備以降の事業の進め方について各種検討が進んだことを踏まえ、事業スケジュールのパネルについて、更新を行った。

更新したパネルを以下に示す。

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	令和8年度 2026年	令和9年度 2027年	令和10年度 2028年
第一段階整備（旧中城ダム・ダム湖周辺・コンクリート治水防壁等）									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
土地の確保									
サウンディング実施									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
施設及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第二段階整備（遊歩道・遊歩道・遊歩道等）									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
土地の確保									
サウンディング実施									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
施設及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第三段階整備（公園・公園・公園等）									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
土地の確保									
サウンディング実施									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
施設及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第四段階整備以降は、今後具体化に向け検討していく段階です。									
第四段階整備（公園・公園・公園等）									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
土地の確保									
サウンディング実施									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
施設及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第五段階整備（公園・公園・公園等）									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
土地の確保									
サウンディング実施									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
施設及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第六段階整備（公園・公園・公園等）									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
土地の確保									
サウンディング実施									
事業内容決定、調査研究、事業計画策定									
施設及び施設整備（工事）									
開業・運営									

図 6-1 事業スケジュールの紹介パネル

6-2 自治会への情報発信の実施

6-2-1 自治会イベントにおける本事業概要の説明パネル展示の実施

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方法として、自治会イベントに事業概要を整理した説明パネルを展示した。

各自治会イベントへの参加概要及び実施結果を以下に示す。

表 6-1 参加した自治会イベントの概要及び実施結果

		概 要
参加イベント		・ 荻道自治会総合展示・即売会 ・ 第 18 回大城スージグゥワー美術館
日時		・ 令和 5 年 11 月 25 日（土）～26 日（日） 10：00～16：00
実施内容		・ 「農を活かした健康・福祉の里づくり」事業の概要紹介パネル展示 ・ 事業紹介パンフレット配布
結果	説明対応	荻道自治会：27 名（25 日 25 名、26 日 12 名） 大城自治会：41 名（25 日 21 名、26 日 20 名）
	配布	荻道自治会：41 通 大城自治会：36 通



図 6-2 事業概要の説明パネルの設置風景（荻道公民館）



図 6-3 事業概要の説明パネルの設置風景（大城公民館）

表 6-2 イベントでいただいた主な意見

	意 見
荻道自治会	・ 第一段階整備等で栽培する品目の精査が重要である。地域の特産となる品目（バニラとか）を選定し、地域をけん引する取組みとしてほしい。 ・ 本事業に賛成だが、本地区が整備された後に荻道地区からの移動（手段）が心配である。 ・ 地域に見回り品が買える商店が出来るのは大変助かる。 ・ せっかく人が集まる場所ができるのだから、滞在（宿泊）機能は必要だと思う。 ・ 地域の方の利用や観光客を呼び込むものとして、温浴施設があるといい。 ・ 事業区域の周辺についても、将来的な活用方法を検討すべきではないか。
大城自治会	・ 立派な施設ができることは歓迎するものの、本地域の緑を活かした開発として欲しい。 ・ 本地区の交通アクセスを分かりやすく誘導するサイン等を検討してほしい。 ・ 大城自治会からの交通アクセスの整備を検討してほしい。 ・ 県営中城公園にもキャンプ場が整備あり、第五段階と重なるため内容を更新が必要。 ・ 住宅地ができることは望ましい。 ・ 第六段階東地区は、道路付が悪く西地区に比べ住宅として価値が低くなりそう。 ・ 地域に見回り品が買える場所があると大変助かる。 ・ 本事業を受けた取組みは、地域に還元するようにしてほしい。 ・ 村には地域の開発とあわせて下水処理のインフラ整備も進めてほしい。

6-3 村民・村外への意見聴取の実施

6-3-1 村民・村外向けの情報発信の実施

村民・村外向けの本事業に関する情報発信として、村 HP において、専用ページを開設した。

村 HP 開設に際しては、本事業内容の紹介とあわせて、第一～第三段階整備事業者の事業進捗の紹介、各自治会の取り組み状況の発信ができる構成とした。

現在の位置 [北中城村ホームページ](#) > [各課の案内](#) > [農林水産課](#) > [農村活性化係](#) > 農を活かした健康福祉の里づくり事業

農を活かした健康福祉の里づくり事業

更新日：2024年01月16日

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・親』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。

詳細は、以下リンク先をご覧ください。

[農を活かした健康福祉の里づくり事業](#)

農村活性化係

[第2回農家の集いのお知らせ](#)

[北中城村水産物価高騰対策支援事業について](#)

[第3回農家の集いのお知らせ](#)

[農を活かした健康福祉の里づくり事業](#)

更新日：2024年01月10日

新着情報

- ▶ 2024年01月09日 [事業者の紹介（農を活かした健康福祉の里づくり事業）](#)
- ▶ 2024年01月09日 [事業概要・スケジュール（農を活かした健康福祉の里づくり事業）](#)
- ▶ 2024年01月09日 [事業のニックネームを決めよう in 秋道総合展示会（農を活かした健康福祉の里づくり事業）](#)
- ▶ 2024年01月09日 [事業のニックネームを決めよう in 大城スーパースタジアム美術館（農を活かした健康福祉の里づくり事業）](#)
- ▶ 2024年01月09日 [事業者の紹介](#)

[事業概要](#)

[第一段階整備（バイオカス発電施設等）](#)

[第三段階整備（医療施設・福祉施設）](#)

[秋道自治会](#)

[大城自治会](#)

図 6-4 村 HP における本事業の紹介ページ

令和6年1月に開設した事業紹介ホームページの令和6年3月8日時点のアクセス数等を以下に示す。

アクセスが最も多いページは、「事業者の紹介」ページで、「農を活かした健康福祉の里づくり事業（トップページ）」及び「事業概要・スケジュール」が続く。

国別アクセス先でみると、国内が大勢を占める。

ユニークユーザー（ホームページを訪れた人）でみると、「事業者の紹介」ページが266人となっている。

直帰率でみると、「農を活かした健康福祉の里づくり事業（トップページ）」及び「事業概要・スケジュール」、「事業者の紹介」が21%～28%と低い傾向にあるものの、一部ページでは、50%以上と他のページへの誘引ができていない状況が把握された。

表 6-3 事業紹介ホームページのアクセス状況（令和6年3月8日時点）

	国別アクセス先					ユニーク ユーザー	PV	滞在時間 (Sec秒)	直帰率
	日本	香港	スウェーデン	ドイツ	アイルランド				
農を活かした健康福祉の里づくり事業	185	1	2	1	1	241	447	61.7	23%
事業者の紹介	221	2				266	330	97.8	28%
事業概要・スケジュール	96	1				105	131	62.4	21%
第一段階整備（バイオガス発電施設等）	43	1				51	77	20.1	38%
事業のニックネームを決めよう in 荻道総合展示会	54	1				57	58	33.6	50%
事業のニックネームを決めよう in 大城スージグワァー美術館	48					50	52	12.2	50%
第三段階整備（医療施設・福祉施設）	34	1				38	45	8.1	83%
大城自治会	28	1				32	34	33.0	100%
荻道自治会	24	1				28	33	97.1	67%

6-3-2 村民・村外向けの意見聴取の実施

村民・村外向けの本事業に関する意見聴取として、村イベントに事業概要を整理した説明パネルを展示した。

村イベントへの参加概要及び実施結果を以下に示す。

表 6-4 参加した村イベントの概要及び実施結果

	概 要
参加イベント	・ 北中城村農産物フェア
日時	・ 令和 6 年 2 月 10 日（土） 10：00～14：00
実施内容	・ 「農を活かした健康・福祉の里づくり」事業の概要紹介パネル展示 ・ 事業紹介パンフレット配布
主な意見	・ 情報周知の強化（知らなかった） ・ 安谷屋自治会でも説明会を実施してほしい ・ 住みたい人もいっぱいいると思う



図 6-5 事業概要の説明パネルの設置風景（村中央公民館）

第7章 本事業隣接地域の関係者への意見聴取等の実施

7-1 県営中城公園との連携に関する情報収集

7-1-1 県営中城公園の取組み状況等の情報収集に係る対応

県営中城公園の取組み状況や今後の予定について情報共有が図られる「第1回中城公園整備促進連絡会議」の開催について、県都市公園課より提案があったため、本会議における本事業の説明資料を作成した。

説明資料の作成にあたっては、以下の構成で整理した。

1. 背景及び現況の整理

- ・本事業実施に至った経緯及び取組み状況を整理

2. 事業の基本方針

- ・本事業の目標像及び基本方針を整理

3. 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

4. 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

5. 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

6. 施設等の整備に係るルール（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

7. 本事業を推進するための体制構築の取組み

- ・本事業の検討・推進体制を整理

8. 本事業の情報発信の取組み

- ・本事業の周知にあたり取り組んでいる事項を整理

9. 本事業スケジュール（案）

- ・当面の事業スケジュールを整理

10. 連絡会議で確認したい事項

- ・県営中城公園と情報共有及び連携を図りたい事項を整理

7-1-2 第1回中城公園整備促進連絡会議の本事業説明資料の作成

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。

Creating a future
for Kitanakagusuku

農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業

事業説明及び進捗説明資料

2024.3.14
北中城 農林水産課

© Oriental Consultants Holding
ALL RIGHTS RESERVED 2021

00

contents

- 1 背景及び現況の整理
- 2 事業の基本方針
- 3 事業の全体像
- 4 段階的な施設整備の方針
- 5 施設整備の基本方針
- 6 施設等の整備に係るルール（デザインコード）
- 7 本事業を推進するための体制構築の取組み
- 8 本事業の情報発信の取組み
- 9 本事業スケジュール（案）
- 10 連絡会議で確認したい事項

Copyright © 2025 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved.

1

背景及び現況の整理

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。



世界遺産「中城城跡」を遠景に眺めることができる。



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。

事業の基本方針

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）を持続。
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”を実現する。
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する。



事業の全体像

農を中心とした「食・福・観・住」連携による健康・福祉の里づくり

1. 以下の4つのテーマを設定し、食・福・観・住に関する取組みを段階的に進めることで「北中城みらいづくり」の実現を目指します。
2. 各テーマで想定した機能（施設）が連携することで、持続可能な北中城の未来へとつながる取組を行います。



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

4

農×食

村の農産物やエネルギーの地産地消

1. 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。
2. 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・熱源としての活用を検討します。
3. 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。
4. 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。
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。



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

5

農を活かした心身の健康増進



1. 「医食同源」思想に基づく医療・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・熱源供給について事業者と協議します。
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の整備を実施します。
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検討します。
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する取組みを推進します。



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

6

村内外に北中城の魅力を伝える観光・体験型の場



1. 体験型観光農園や滞在型市民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）」の整備を実施します。
3. 多数の集客がある県営中城公園や世界遺産、地域の観光施設と連携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。

県営中城公園との連携

地域観光資源との連携



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

7

事業の全体像

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. 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。
2. 市民農園及び自己活用農園の整備を実施します。
3. 優良田園住宅制度を活用した自然豊かな住宅地の整備を実施します。
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。



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

段階的な施設整備の方針

段階的な施設整備の方針

事業の全体像の達成に向けた各主取組みについて、事業区域内の土地利用上の法規制、地権者意向等を踏まえ、6つ区域に再整理し、段階的に整備を推進することとした。

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

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



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

参考資料：事業区域（約12ha）空撮（令和3年8月7日撮影）



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

10

施設整備の基本方針

施設整備の基本方針

沖縄県及び北中城村の景観形成ガイドラインを参考に、本事業区域の特徴である3つのキーワード（「地形」、「眺望」、「歴史・文化」「人と農業の風景」）について方針を整理した。

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、既存の地形に配慮した整備を行うことが望まれる。



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する。

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、周辺は歴史的な建造物に囲まれていることから、眺望、歴史・文化に配慮した整備を行うことが望まれる。



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：中村家住宅のアマバジ（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する。

人と農業の風景

農振農用地として形成された当該地域の人と生業の調和した風景の継承について配慮した整備を行うことが望まれる。



「沖縄らしい」サトウキビ畑と防風林

⇒人と農、人と健康といった人が中心となった文化的な景観づくりに配慮する。

Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

11

施設計画に際し配慮すべき事項についてデザインコードとして整理した。具体的には、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」についてまとめる。

傳統的空間形成

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ることとする。

〈スーシグアー〉
(路地空間)



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

本事業を推進するための体制構築の取組み

- 11月9日、村役場にて関係者による協定締結式を実施した。

- 11月15日、村役場にて関係者による調整会議を実施した。

※次回調整会議は、3月28日（木）に実施予定

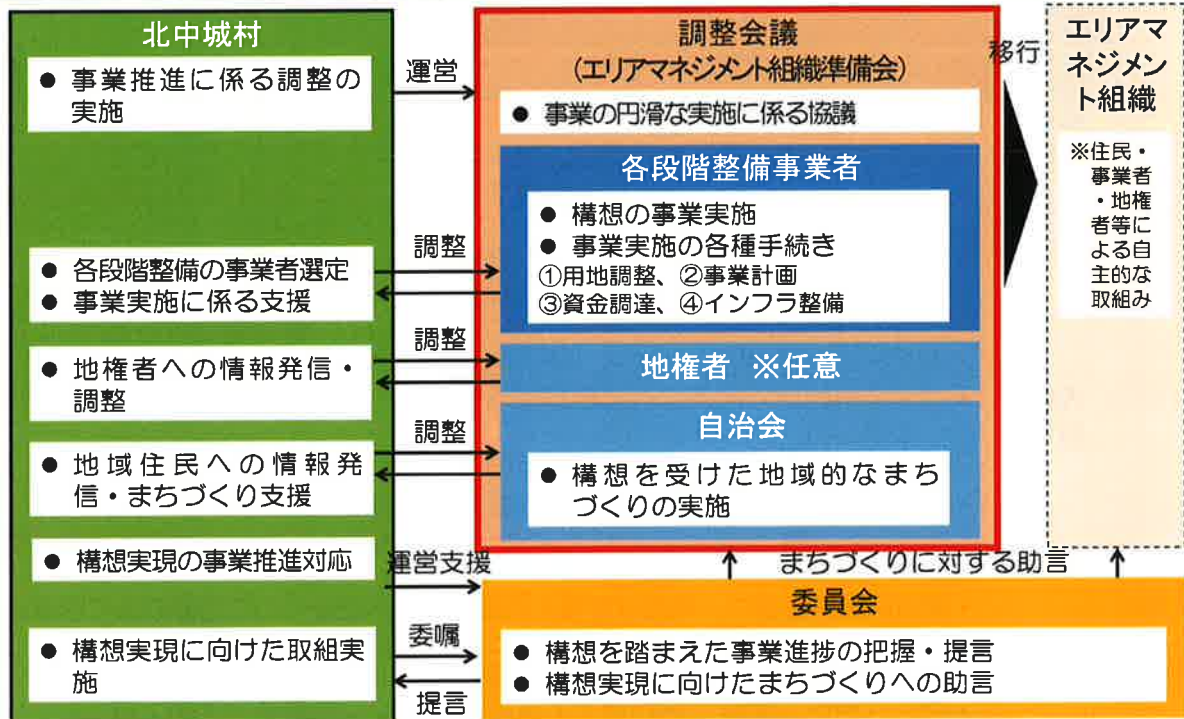
- 事業進捗の状況共有や今後の取組みに関する意見交換を継続するため、1回/月で今後も継続する。



出典：沖縄タイムス

Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved 13

本事業を推進するための体制構築の取組み



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

14

本事業の情報発信の取組み

自治会主催イベントにおける情報発信(1/2)

概要	
参加イベント	・ 荻道自治会総合展示・即売会 ・ 第18回大城スーシグッワー美術館
日時	・ 令和5年11月25日(土)～26日(日) 10:00～16:00
実施内容	・ 「農を活かした健康・福祉の里づくり」事業の概要紹介パネル展示 ・ 事業紹介パンフレット配布
結果	説明 荻道自治会：27名(25日25名、26日12名) 対応 大城自治会：41名(25日21名、26日20名)
配布	荻道自治会：41通 大城自治会：36通

荻道自治会会場



大城自治会会場



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved

15

本事業の情報発信の取組み

村ホームページによる情報発信

- ・本事業に関する情報発信の基盤整備の一環として、村HPに事業概要や各段階整備事業者、自治会の取組み状況を整理したページを開設。
- ・今後、村ホームページのトップ画面にバナー設置し、各ページへの誘引を強化予定。

現在の位置 北中城村ホームページ > 各段階整備 > 農を活かした健康福祉の里づくり事業

農を活かした健康福祉の里づくり事業

更新日：2024年01月16日

自営農が中心の中核には、農家が目的事業の一つである一方、近年は農業の収入不足や耕作放棄地の増加が問題になっています。

こうした中、町の活性化の方向として、

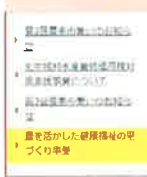
- ・「食育の里」について情報をあつため地域ブランドを形成
- ・「農・食・福・健」をキーワードとして健康福祉の里づくり事業を推進

により、生きがい・雇用・創出、教育の場となる「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。

詳細は、以下リンク先をご覧ください。

① 農を活かした健康福祉の里づくり事業

① 農村活性化係



① 新着情報

- ・2024年01月09日 事業概要紹介（農を活かした健康福祉の里づくり事業）
- ・2024年01月09日 事業概要・スケジュール（農を活かした健康福祉の里づくり事業）
- ・2024年01月09日 事業のニックネームを決めよう in 萩道総合展示会（農を活かした健康福祉の里づくり事業）
- ・2024年01月09日 事業のニックネームを決めよう in 大城スーパージョウワ美術館（農を活かした健康福祉の里づくり事業）
- ・2024年01月09日 萩道自治会（農を活かした健康福祉の里づくり事業）
- ・2024年01月09日 大城自治会（農を活かした健康福祉の里づくり事業）

- ・事業概要
- ・事業概要・スケジュール
- ・事業のニックネームを決めよう in 萩道総合展示会
- ・事業のニックネームを決めよう in 大城スーパージョウワ美術館
- ・萩道自治会
- ・大城自治会

ページタイトル	表示回数 (2月8日時点)
農を活かした健康福祉の里づくり事業	278
事業者の紹介（農を活かした健康福祉の里づくり事業）	121
事業概要・スケジュール	77
第一段階整備（バイオガス発電施設等）	42
事業のニックネームを決めよう in 萩道総合展示会	35
事業のニックネームを決めよう in 大城スーパージョウワ美術館	27
第三段階整備（医療施設・福祉施設）	23
萩道自治会	16
大城自治会	11

出典：北中城村ホームページ

<https://www.vill.kitanakagusuku.jp/kaku-ka/nourin/nouhuku/index.html>

Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved 18

本事業の情報発信の取組み

地権者の情報整理・情報発信

- ・各段階整備区域の地権者情報について更新作業中。
- ・本事業の進捗について、定期的な情報発信（かわら版）を予定。今年度は第1号を作成し、本日発送。



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co., Ltd. all rights reserved 19

本事業スケジュール（案）

今後、本事業の整備に向けては、下記のように進めていく想定である。

■第一段階～第三段階整備：農振除外を含め一体的なまちづくりを推進

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	令和8年度 2026年	令和9年度 2027年	令和10年度 2028年
第一段階整備（バイオガス発電施設・コンテナ式水稲乾燥施設等）									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
土地の確保									
施設の詳細設計									
造成及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第二段階整備（観光レストラン・農産物販売所等）									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
土地の確保									
補助メニュー等の調整・確定									
施設の詳細設計									
造成及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第三段階整備（民衆・福祉・健康増進施設等）									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
土地の確保									
補助メニュー等の調整・確定									
施設の詳細設計									
造成及び施設整備（工事）									
開業・運営									



本事業スケジュール（案）

今後、本事業の整備に向けては、下記のように進めていく想定である。

■第四段階～第六段階整備：地権者意向醸成の状況を踏まえ、事業の具体化を推進

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	令和8年度 2026年	令和9年度 2027年	令和10年度 2028年
第四段階整備（市民農園・福祉・健康増進施設等）									
実施内容の策定									
土地の確保（地権者意向醸成）									
サウンディング実施									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
補助メニュー等の調整・確定									
施設の詳細設計									
造成及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第五段階整備（グリーン・ビル・施設・キャンプ・クラフティング等）									
実施内容の策定									
土地の確保（地権者意向醸成）									
サウンディング実施									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
補助メニュー等の調整・確定									
施設の詳細設計									
造成及び施設整備（工事）									
開業・運営									
第六段階整備（市民農園・福祉・健康増進施設等）									
実施内容の策定及び活用制度の検討									
地権者との調整									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
施設の詳細設計									
造成工事・インフラ整備									
第七段階整備（市民農園・福祉・健康増進施設等）									
実施内容の策定及び活用制度の検討									
地権者との調整									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
施設の詳細設計									
造成工事・インフラ整備									
建築工事（住宅整備）									



連絡会議で確認したい事項

1. 自然環境ゾーンの整備と本事業の連携について

- 県営中城公園の「自然環境ゾーン」で実施予定の整備内容は、本事業の第四段階（市民農園等）及び第五段階（グランピング施設等）の計画と類似した内容であるため、実施時期や整備内容を踏まえ住み分け等を図れればと考えている。
- 自然環境ゾーンで計画されている施設の整備内容及び整備時期等の見通しについて伺いたい。

2. 県営中城公園で実施予定のイベント計画等の共有について

- 本事業では、令和6年度夏頃から施設稼働に伴い、行政視察の受入等の実施を予定している。
- 第一段階整備の事業開始が令和6年度末～令和7年度を予定しているため、様々なイベント等の実施も想定される。
- 上記を踏まえ、イベント実施タイミング等については、情報共有をお願いしたい。
- 公園内で開催予定の取組み等について、本村から指定管理者に問合せることは可能か。

その他：本事業で生成される液肥等の活用について

- 本事業の第一段階整備では、生ごみを活用したバイオガス発電を実施予定であり、令和6年度夏頃から発電設備の試験運用を開始予定である。
- バイオガス発電を稼働させる際には、消化液等の植物の栽培に利用可能な資材も生成されるため、その利用先・提供先について現在調整している。

7-2 中城村との連携に関する情報収集

7-2-1 中城村・北中城村共同まちづくりの情報収集

令和5年11月に「中城村・北中城村共同まちづくり」が公表された。

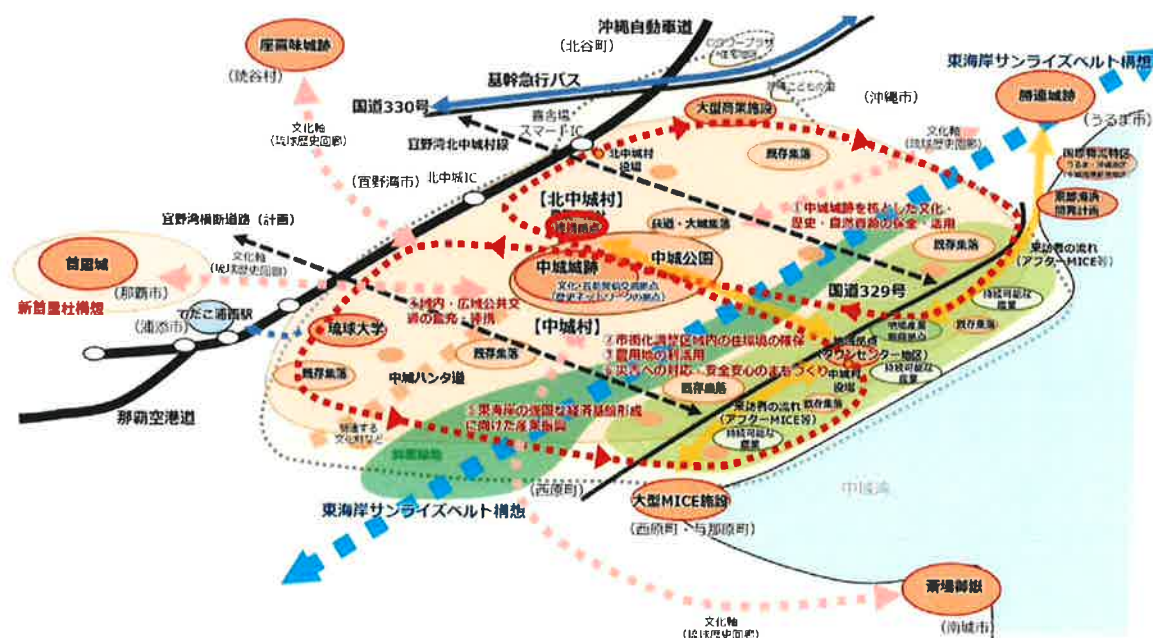
本計画の目的等を以下に示す。

表 7-1 「中城村・北中城村共同まちづくり」の計画概要

	概 要
目的	・世界遺産中城城跡を核に、両村の共通する様々な課題を解決し、両村の特性や独自性を活かしたまちづくり ・東海岸サンライズベルト構想を踏まえ、保全と開発の両立を図りながら、産業振興・観光振興・良好な居住環境形成に資する、広域的観点によるまちづくり
役割	・両村の共同まちづくりの実現に寄与 ・住民、行政、民間の関係者全員が協働して取組む
期間	10 年間（2023 年～2032 年）

本事業区域は、目指すべき将来像の1つである「地域産業が躍動するまちづくり」において、「農業・福祉連携拠点」として位置づけられている。

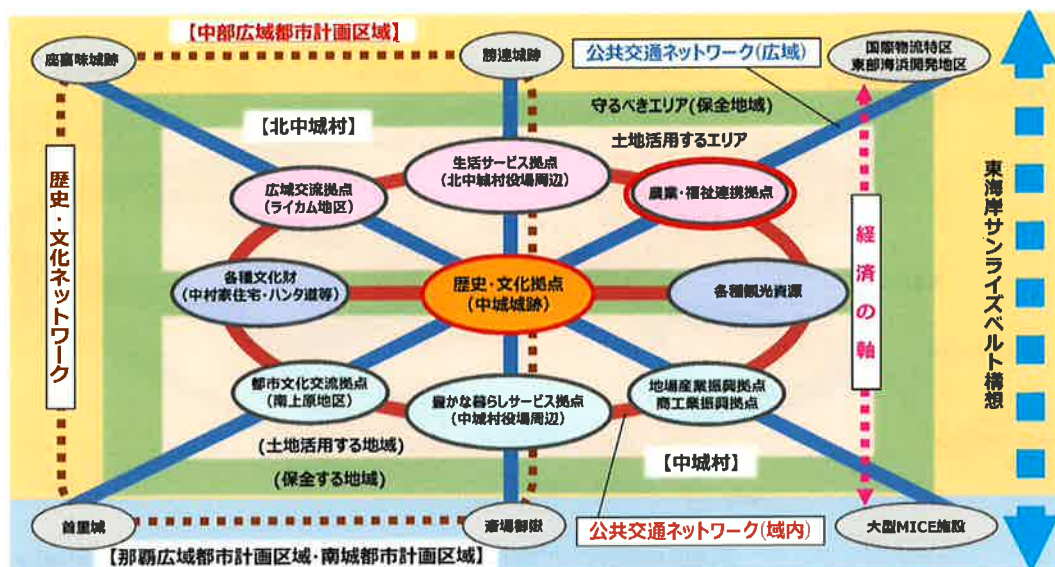
なお、本計画において定められた拠点は、周辺市町村の世界遺産や交通結節点等と連携を図り、多様性と包摂性のある国際的にも特色ある持続可能な広域的な都市圏の形成にも寄与したまちづくりを目指すこととされている。



出典) 中城村・北中城村共同まちづくり(令和5年11月/中城村・北中城村)

図 7-1 共同まちづくりのイメージ

また、広域都市圏内における位置づけとして、中城村及び北中城村が中部広域都市計画区域への移行により、保全と開発の両立を図りながら、産業振興・観光振興及び良好な居住環境づくりに資する土地利用を広域的かつ計画的に展開し、沖縄県全体の発展につなげていくことが示されている。



出典) 中城村・北中城村共同まちづくり(令和5年 11 月/中城村・北中城村)

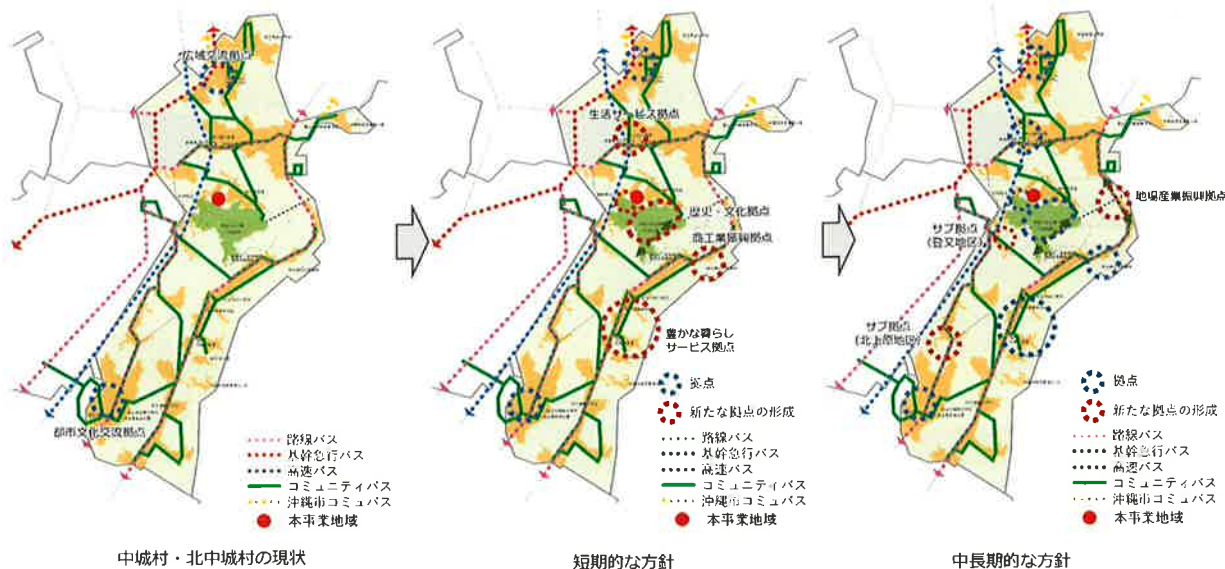
図 7-2 概念図 (共同まちづくりと広域都市圏との関係性)

さらに、「両村の公共交通ネットワーク形成の方針」として、短期的にはシェアサイクル等を活用し、中長期的にはコミュニティバス路線を拡充していくことが示されている。

- ・シェアサイクルなど端末交通の導入による移動手段の拡充
- ・コミュニティバスの利用促進のための利便性の向上
- ・広域交通（基幹バス、路線バス等）との接続性の向上

- ・中城城跡及び中城公園における拠点整備に合わせたコミュニティバス路線の更新

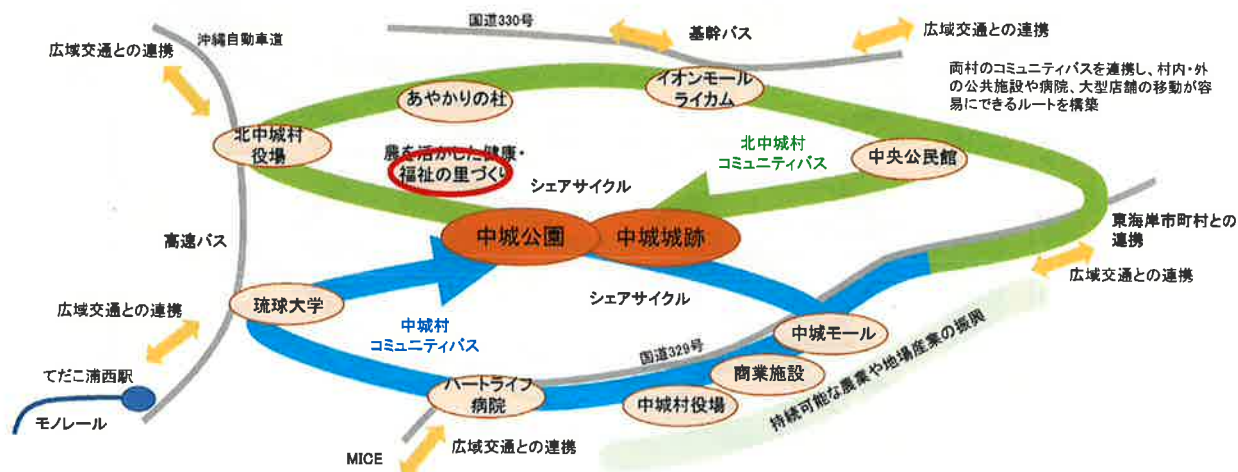
- ・国道329号沿道拠点の形成に合わせて両村コミュニティバスの路線の更新



出典) 中城村・北中城村共同まちづくり(令和5年 11 月/中城村・北中城村)

図 7-3 両村の公共交通ネットワーク形成の方針 (案)

「地域の交通性を高めるまちづくりプロジェクトの実現化方策（交通結節点の構築）」において、両村の既存公共交通と広域交通とを接続し、広域的な移動性を高めるとともに、両村の境界部における拠点施設等の整備に合わせて結節機能の導入と公共交通ネットワークの更新により利便性を高めることで交流を活性化することが示されている。



出典) 中城村・北中城村共同まちづくり(令和5年 11 月/中城村・北中城村)

図 7-4 地域の交通性を高めるまちづくりプロジェクトの実現化方策（交通結節点の構築）

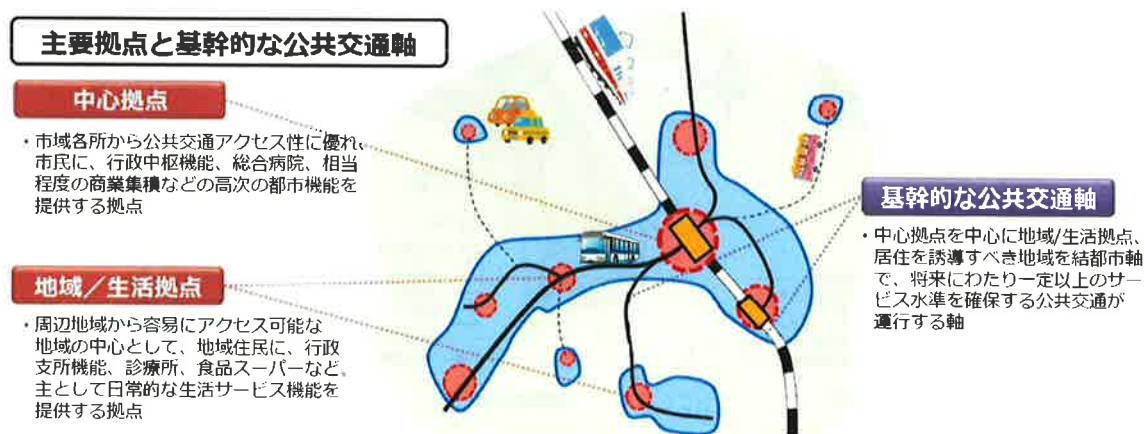
7-2-2 中城村・北中城村共同による立地適正化計画策定の情報収集

「中城村・北中城村共同まちづくり」の「土地利用誘導策の具体的検討(用途地域の指定や立地適正化計画の策定(防災指針の検討))」において、両村共同による立地適正化計画策定が位置付けられている。

立地適正化計画においては、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点を「生活拠点」として定めることができる。

なお、「立地適正化計画の作成に係るQ&A」において、都市計画区域外における生活拠点となる地域については、総合計画等に位置付け、それを踏まえ、立地適正化計画上で位置付けを検討することは可能だと示されている。

そのため、本事業区域についても、生活拠点としての指定を関係部局と調整することが考えられる。



出典) 立地適正化計画作成の手引き(令和5年 11 月/国土交通省)

図 7-5 主要拠点と基幹的な公共交通の概念図

9. 地方都市や大都市、小規模都市における立地適正化計画について

Q 4 6 : 立地適正化計画は都市計画区域を対象として、また居住誘導区域や都市機能誘導区域は市街化区域を対象としていますが、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点も、立地適正化計画に位置付けしたいのですが可能でしょうか？

A : 郊外や農村集落等の維持についても重要な観点であり、立地適正化計画と一体的に、これらの拠点についても検討していくことが重要であると考えられます。

立地適正化計画は都市計画区域内について作成するとされております。従って都市計画区域外については、総合計画等を活用してこれらの拠点の考え方を整理し、これを踏まえて立地適正化計画を作成することが望ましいと考えられます。

なお、当該法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外及び市街化調整区域における施策等を記載した部分を参考として添付するようなことは考えられます。

出典) 立地適正化計画の作成に係るQ & A (国土交通省)

図 7-6 市街地化調整区域の生活拠点等の位置付けの考え方

第8章 第四段階整備区域の事業者選定の支援

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、令和4年度検討において、4つのタイプの農園を組み合わせた事業内容に更新をかけている。更新した内容を以下に示す。

■整備を図る4タイプの農園と利用者の想定

- ・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を基本し、今後詳細検討を実施する。
- ・第一～第三段階整備区域との連携や地域的一体性を踏まえ、営農方法について一定程度コントロール可能な手法を検討する。
- ・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。
 - ①福祉農園（福祉・病院関係とタイアップした展開）
 - ②日帰り型市民農園（村民、村内企業等の利用を中心）
 - ③滞在型市民農園（村内及び他都市の住民、病院関係とタイアップした展開）
 - ④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）

■4つのタイプの農園の配置計画

- ・「福祉農園」は、第三段階整備区域に病院及び福祉施設の移転集約されるため医療・福祉施設の整備との連携を想定し、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地区全体の景観イメージ醸成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、作付け品種等の利用状況を想定し、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 8-1 第四段階整備実施区域及び実施内容イメージ

8-1-2 地権者の意向把握状況を踏まえた事業実施方法の検討

本年度は地権者の意向確認状況を踏まえ、「農地を所有していない者が開設する場合の市民農園開設方法」について整理した。農地を所有していない者が市民農園を開設する場合に活用する制度を以下に示す。

表 8-1 農地を所有していない者が市民農園を開設する方法（制度概要）

開設方法	市民農園整備促進法による場合（施設整備を要する場合）	特定農地貸付法及び都市農地貸借法による場合	農園利用方式による場合（法律の規制なし）
開設者と利用者との権利関係	イ：貸付け ＝特定農地貸付け又は特定都市農地貸付け ロ：農作業の実施 ＝農園利用方式	・貸付け ＝特定農地貸付け又は特定都市農地貸付け	・農作業の実施 ＝農園利用方式
開設者の農地の取得の仕方	・「特定農地貸付け」の場合は、地方公共団体又は農地中間管理機構から使用貸借による権利又は賃借権を取得	・「特定農地貸付け」の場合は、地方公共団体又は農地中間管理機構から使用貸借による権利又は賃借権を取得	①現に利用する権利を有する土地 ②所有権の取得（企業、NPOは除く） ③使用及び収益を目的とする権利の取得 注：②と③は、農地法第3条の許可必要
施設	・農機具収納施設、休憩施設、トイレその他の附帯施設の設置が必要	・要件とされていない	・特に定めはない
開設手続	・「特定農地貸付け」の場合は開設者と農地の所在地を所轄する市町村、開設者に農地の貸付けを行う地方公共団体等との間で、「特定都市農地貸付け」の場合は開設者と農地の所在地を所轄する市町村、農地所有者との間で（貸付）協定を締結 ・開設者が整備運営計画を作成し、市町村に申請（内容審査の上、市町村が認定）	・「特定農地貸付け」の場合は開設者と農地の所在地を所轄する市町村、開設者に農地の貸付けを行う地方公共団体等との間で、「特定都市農地貸付け」の場合は開設者と農地の所在地を所轄する市町村、農地所有者との間で（貸付）協定を締結 ・開設者が貸付規程を作成し、（貸付）協定を添えて農業委員会に申請（内容審査の上、農業委員会が承認）	・特に定めはない（農地の取得の仕方の②と③については、農地法第3条の許可、施設を設置する場合は、農地法第4条又は第5条の許可が必要）
開設場所	○特定都市農地貸付け以外 ・市民農園区域 ・市街化区域 ○特定都市農地貸付け ・市街化区域のうち生産緑地	○特定農地貸付け ・特に定めはない ○特定都市農地貸付け ・市街化区域のうち生産緑地	・特に定めはない
メリット	・「特定農地貸付け」及び「特定都市農地貸付け」については、特定農地貸付法の承認（都市農地貸借法で準用する場合を含む。）があったものとみなされ、当該承認があった場合と同様農地法の権利移動の許可等が不要 ・農地法の転用許可があったものとみなされ、整備運営計画に定める休憩施設等の整備については、農地法の転用手続き不要 ・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可能	・農地法の権利移動の許可等が不要 ・土地改良事業の参加資格を使用貸借による権利等を設定した地方公共団体等に付与	—

また、上記制度を活用し市民農園を開設した県内事例を次頁に示す。

表 8-2 市民農園整備促進法に基づき整備した事例

市民農園整備促進法	
市町村名	渡嘉敷村
農園名	渡嘉敷村滞在型体験農園
全体面積 (㎡)	2,931
最多区画面積 (㎡)	200
区画数	14 (宿泊者用)
区画当りの貸付期間	1年
最多区画の利用料金(千円)	480.0 (宿泊施設型)
利用対象者	個人利用に限る、農園住宅に生活の拠点を置き、渡嘉敷村に住居登録可能、かつ1年以上の居住期間が見込める者、村長が認める者、その他
管理人の設置の有無	無
指導員設置の有無	無
備 考	◆農園住宅(ログ造1戸建て) ◆貸付農園(83m ² ~360m ²)あり (灌水設備完備) 貸賃料275円(m ² 当り・年額)
問合せ先	渡嘉敷村役場 経済建設課

表 8-3 特定農地貸付方式に基づき整備した事例

特定農地貸付方式			
市町村名	豊見城市	金武町	読谷村
農園名	豊見城市市民農園	雄飛が丘町民ふれあいガーデン	読谷村民リフレッシュ農園
全体面積 (㎡)	7,520	3,751	5,873
最多区画面積 (㎡)	60	79	70
区画数	82	43	70
区画当りの貸付期間	2年	3年	2年
最多区画の利用料金(千円)	15.0	0.0	7.0
利用対象者	市民であることが証明できれば申込可能 (就農希望者用の区画もあるため、農家・非農家については問わない)	町民で、かつ非農家であれば申込可能 (町民の土へのふれあいをテーマとしているため、非農家とされている)	読谷村に住所を有し、かつ農業を営んでいない者に限る
管理人の設置の有無	有	有	無
指導員設置の有無	有 (JAの営農指導)	有 (JAの営農指導)	無
備 考	◆個人用と就農希望者用がある ◆案内板・灌水設備・簡易トイレ 倉庫・駐車場完備 ◆土地改良区内にある	◆個人用と団体用がある ◆公園内に併設されている・案内板あり トイレ(バリアフリー含む3個) 灌水設備・倉庫・休憩所・駐車場完備	◆灌水設備・トイレ・倉庫・休憩所 駐車場完備
問合せ先	豊見城市経済建設部農林水産課	金武町産業振興課農政係	読谷村農業推進課農業振興係

8-1-3 企業が貸付農園を実施した事例

民間企業が開発跡地や遊休地等を活用して農園サービスを提供している事例を収集した。各企業による取組みを次頁に示す。

■整備概要

- 小田急線座間駅前の小田急電鉄株式会社の社宅のリノベーション「ホシノタニ団地」とあわせて、まちづくりの一環として「シェア畑座間」と「農家Café」を開設した事例。
- 元々駐車場であった場所を「シェア畑」に転用した。「シェア畑」利用者は団地の住民に限らず近隣からも募集することで、団地が開かれた場所となり、新たな地域コミュニティの誕生に貢献。
- 現在、会員制貸し農園「ハタムスビ」として民間企業が有機農法を中心としたサポートを実施しながら運営。

所在地	神奈川県座間市入谷5丁目 ホシノタニ団地3・4号棟間
利用可能時間	6時～19時(季節により変動有り)
区画数	23区画
サービス内容	月単位利用の家庭菜園 利用者が作業に必要な道具を保管しておけるハタムスビBOX(※)が区画ごとに備え付けられるため、手ぶらで気軽に来園可能です。 ※利用者の来園情報をカウント、手袋やハサミなど道具を現地で保管しておくことができる多機能BOX
利用料	6㎡/区画 5,400円 (月額:区画利用料、BOX使用料含む)
運営	株式会社マイファーム



■株式会社マイファームの沖縄県内取組み

- 沖縄県の環境保全型農業拡大につながる『沖縄県特別栽培農産物栽培マニュアル』を作成(沖縄県営農支援課)
- 令和5年度内閣府沖縄型産業中核人材育成事業『うちな〜フードビジネスプロジェクト』に参画

図 8-2 企業による貸付農園の例：シェア畑座間

■整備概要

- 「三密」にならないアウトドアへのニーズや、近場でのレジャー志向が高まっているほか、ESGやSDGsといった世の中の環境に対する意識・関心の高まりを受け、西武鉄道遊休地を活用し、所沢近郊の住民を対象とした貸農園事業を実施。
- 「サクサク畑作!」を事業コンセプトとして、利用者が気軽にサクサク家庭菜園を始められるよう、株式会社マイファームのハタムスビの貸農園サービスを利用し、インターネット上で契約や支払いのお手続きが完結する仕組みを採用。
- 月単位で利用が可能であるほか、利用者が作業に必要な道具を保管しておけるハタムスビボックス(※)が区画ごとに備え付けられるため、手ぶらで気軽に来園可能。
- 施設内には駐車場を設けているため、お車での来園が可能。
- 施設内には利用者が自由に使えるグラウンドカバープランツを植栽したオープンスペースを設け、西武グループで農業事業のノウハウを持つ西武アグリ株式会社による農業・園芸イベントを実施していく予定。

所在地	埼玉県所沢市神米金字向台4番(地番)
区画数	51区画
利用料	1区画10㎡～ 月額3,850円 / 年額33,000円(税込) ※区画利用料、ボックス使用料を含む
運営	株式会社マイファーム



■株式会社マイファームの沖縄県内取組み

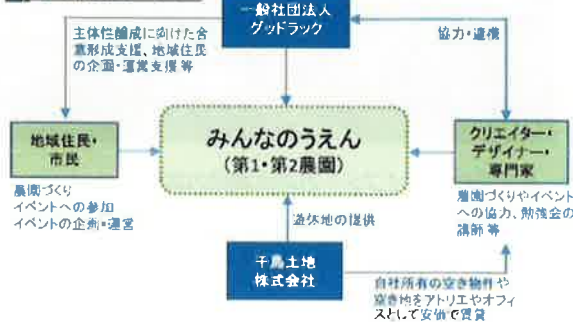
- 沖縄県の環境保全型農業拡大につながる『沖縄県特別栽培農産物栽培マニュアル』を作成(沖縄県営農支援課)
- 令和5年度内閣府沖縄型産業中核人材育成事業『うちな〜フードビジネスプロジェクト』に参画

図 8-3 企業による貸付農園の例：エミファーム新所沢

NPO法人Co.to.hana

NPO法人Co.to.hanaは、産業構造の変化によって地元産業の衰退が進み、空き地や空き工場が目立ち、人口も減少しつつある北加賀屋エリアにおいて、地域住民やクリエイター・専門家（料理人、農家等）と一緒に空き地・空き家を活用した農園を整備、野菜づくりやものづくりに取り組んでいます。また、地域住民の主体性を大切にしながら、勉強会やお祭り、主婦や子どもを対象にした料理教室等の体験プログラムやイベントの企画・運営も行い、新たなコミュニティを形成に寄与しています。

事業スキーム



地元の不動産会社（千島土地）は、所有する空き地や空き工場をクリエイター等にアトリエや事務所として安価で賃貸し、アートの集積による地域活性化を目指す「北加賀屋クリエイティブビレッジ構想」を推進しており、当該NPO法人も空き地を借りて事業を行っています。クリエイター・デザイナー・専門家と協力・連携を図りながら、地域住民の主体的な農園づくりやイベントの企画・運営等をサポートしています。

農園の概要

【第1農園】



平成24年の夏に開園した150㎡の農園。建築家とともに整備した農具倉庫も併設されています。

【第2農園】



遊休地を開墾して整備した500㎡の広い農園（平成25年開園）。自由に使えるキッチンとサロンも併設されています。

実績等

実績

- ・収入では、農園への参加費が最も多く、全体の4割近くを占め、その他にケータリングや体験プログラムの割合が高い。
- ・支出では、ケータリング外注費、家賃・地代、イベント費の順で高い割合となっている。

年度	総収入	総支出
平成27年度	5,754,173	1,902,051

出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
都市部未利用地のコミュニティ農園的活用方策検討調査 報告書
（委託者：国土交通省 都市局 平成29年3月）

事業主体からのメッセージ

- ・サービスを一方的に提供するのではなく、参加者自ら「やりたいこと」や「自分の夢」を叶え、【自己実現】できる場をみんなでつくることが、これからの社会に求められる価値になります。

図 8-4 空き地を活用した農園整備の例：来加賀屋みんなの農園

8-2 第四段階整備以降の具体化に係る進め方の検討

8-2-1 第四段階整備以降の考え方

(1) 農業振興地域の除外に係る取組み

本事業の推進の一環として関係部局と調整を進めていた農業振興地域の除外に関する取組みについて、今年度見直しを実施する区域は、第二及び第三段階整備区域となる見通しである。

第四段階整備区域以降の見直しは、2027（令和9）年度以降となる見通しである。

※一般的には、農業振興地域の見直しは5年/回

(2) 事業推進に係る組織の組成

本事業の推進に係る組織（調整会議）が組成されており、今後事業間の連携・発展に向けた協議を開始している。

第四段階整備区域との緊密な連携に向け、事業者選定に係る仕様等のとりまとめ段階から協議が必要となる。

(3) 段階整備の一体的な実施

第二及び第三段階整備は、本事業目標達成に向け一体的な整備を実施することとしている。

第四段階整備以降の区域においても各段階整備の目標達成及び整備効果の最大化に向け、一体的に実施することを視野に再検討が必要である。

表 8-4 一体的な整備が望ましい段階の組合せの検討

	案1:個別に実施			案2:第四及び第五一体化			案3:第四及び第五、第六東一体化		
イメージ	第四 (農園等)	第五 (宿泊)	第六 (住宅)	第四 (農園等)	第五 (宿泊)	第六 (住宅)	第四 (農園等)	第五 (宿泊)	第六 (住宅)
メリット	・整備内容が機能特化しているため、専門性を有する事業者の参画が期待できる			・第四段階整備(農園等)を宿泊機能と一体的に整備することで滞在型農園リゾート体験施設(農観)としての機能強化が期待できる			・第四段階整備(農園等)及び宿泊機能、住機能を一体的に整備することで事業規模の拡大や農観、農住施設としての機能強化が期待できる		
デメリット	・段階整備毎の事業効果の差が大きい			・複合施設整備となるため、実績等を有する事業者が限定的となる					

■隣接する県営中城公園の整備進捗の反映

- ・県営中城公園では、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。
- ・公園内のキャンプ場は、供用済み(日帰り 1,010 円 宿泊 2,020 円 (1区画5名まで))
- ・公園内の農園は、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するものとし、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。



8-2-2 先行地区の供用予定（2027 年度）を見据えた実施内容の更新

（１）先行地区との連携の考え方

第四段階整備以降の地区においては、先行して施設整備や事業が行われる地区の状況を加味し、適宜実施内容更新することが考えられる。

表 8-5 先行して事業を実施する地区と第四段階整備以降の連携の考え方

	第一段階整備	第二段階整備	第三段階整備	県営中城公園
実施内容	・バイオサイクルセンター（バイオガス発電設備他） ・ICT太陽光水耕栽培施設、学童農園、有機農業園場 ・ピオスクエア（交流広場）他	・ファーマーズ・スクエア（食品加工施設・農産物直売所・カフェ・レストラン） ・アグリカルチャーセンター（研修施設） ・ふれあい広場 ・有機農業展示生産園場 他	・病院（内科・精神科・リハビリテーション科） ※回復期病棟、地域包括ケア病棟、認知症治療病棟等 ・介護老人保健施設 ※デイケア通所サービス	・管理事務所のほか農園の広場や風土の広場等の創出 ・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 他
第四段階整備以降との連携事項（案）	・学童農園と連携した農体験を通じた教育プログラムの提供・連携（営農指導他）	・潜在者の農産品購入、飲食提供 ・観光農園と連携したプログラムの提供・連携（営農指導他）	・潜在者への健康サービス（健康診断、リハビリ他）の提供	・世界遺産への眺望、施設デザインの調和、周遊ルート開発等で連携

（２）先行地区と連携した実証実験等による需要把握・見直しの実施

民間事業者に検討対象となる施設・敷地を暫定的に使用してもらい、民間事業者の提案事業を試験的に実施する機会を提供する手法として、「トライアル・サウンディング」といった取り組みがある。

比較的小さな投資でテストマーケティングができ、集客のポテンシャルや対象地に必要な機能・規模感の把握が可能となる。

取組みを通じた民間事業者同士でのマッチング等も期待できる。

トライアル・サウンディングの参考事例を次頁に示す。

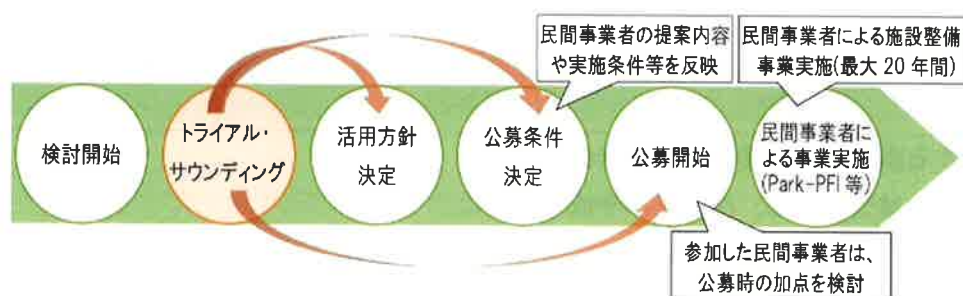


図 8-5 トライアル・サウンディングによる事業実施のイメージ

場所	①市役所庁舎（徳島県阿南市富岡町トノ町12番地3） ②科学センター（徳島県阿南市那賀川町上福井南川18番地1） ③中林保育所（阿南市中林町原23番地）
実施期間	2022年4月11日～2023年3月31日
実施内容	許可案件：64事業（市役所51、科学センター14、中林保育所1） ※コスプレ実証実験事業においては3施設を共同利用したことから重複カウント 参加事業者：231事業者 （・飲食業 71・物品販売等131・教室、ワークショップ7・リラクゼーション4・イベント企画8・その他10）
施設の特徴	①旧庁舎は1966年3月に建設。2017年3月新庁舎を建築。 ②誰もが科学と触れ合うことのできる、感動の科学の館。 ③2001年から休所中。建物は老朽化が著しいため、使用出来ない。
成果	多くの事業者や利用者の方から、公共施設の有効活用について「このような公民連携の取り組みを今後も進めて欲しい」といったご意見やご要望を多くいただきました。このようなことから、公共施設において公民連携事業を実践することが施設利用者の利便性の向上にもつながることがわかりました。今後も、事業者が施設を利用するにあたっては、本来業務の妨げにならない限りにおいて、受け入れ可能な範囲において適宜相談等を進めてまいります。また、令和5年度より阿南市民間提案制度を創設し、皆様のアイデアを募集しております。

【実施風景】阿南市役所1階で行われた「農福マルシェ」



農福連携とは、農業分野で体の不自由な方が活躍することを通じ、自信や生きがいを持って社会参画を実現していく取り組み。

出典：阿南市HP

図 8-6 トライアル・サウンディングで農業を実施した事例（阿南市公共施設）

場所	茨城県龍ヶ崎市板橋町440番地 ①農業ゾーン ②交流ゾーン
実施期間	2024年1月上旬～中旬予定 （申込受付：2023年11月1日～2023年11月30日）
実施内容	2024年1月上旬～中旬に個別対話、2月に結果概要公表予定
施設の特徴	農業公園豊作村は、1999年に開設した面積3万7000㎡の農業ゾーンと、2000年に開設した面積4万7000㎡の交流ゾーンからなる。 農業ゾーンには平屋建て床面積604.9㎡の管理棟（総合交流ターミナル）、農業体験ができるレンタル農園が144区画ある。 他にも、花・野菜苗の販売を行っている温室や、ガスオーブン・各種鍋等完備の調理実習室、農業専門書やガーデニング、ハーブに関する書物などが自由に読める図書コーナーなどもある。農業を通じたふれあいの中で心地よい時間を過ごすことが出来る。 特に温浴交流施設「湯ったり館」については、開設から23年が経過した施設の老朽化が進み、近隣に民営類似施設が開業する状況下において、利用者数は減少傾向が続いている。これに伴う収入減少に加え、近年の社会情勢等の影響を受けた事業経費の増加も相まって、運営状況の悪化が顕在化している状況。 このような現状を踏まえ、事業の抜本的な見直しにより本施設を有効に活用することを検討している。

【実施予定場所】



出典：龍ヶ崎市HP

図 8-7 トライアル・サウンディングで農業を実施した事例（龍ヶ崎市農業公園豊作村の利活用）

場所	岡山県倉敷市児島唐琴町1421-1
実施期間	2020年10月1日～2021年9月30日
実施内容	○大人のための遊び場 日程：2020年11月22日 ○お菓子・コーヒー販売 日程：2020年11月28日、12月5日、12月12日 ○山登りの相談所、コーヒー販売 日程：2021年3月14日 ○心の冒険対話の場 日程：2021年3月28日 ○てくてくTAKE OUT マルシェ 日程：2021年4月10日 事業主体：Atelier sora design ○クラフトワークショップイベント「里山ワークショップ」 日程：2021年6月30日、7月1日、7月2日 事業主体：㈱タカラ不動産
施設の特徴 実施の経緯	瀬戸内海国立公園に指定されている「王子が岳」は、巨岩・奇岩が連なり、瀬戸内海の島々、瀬戸大橋や美しい夕陽を望むことが出来る。眺望を楽しめる休憩所として利用出来るのが「王子が岳レストハウス」。

【実施施設：施設周辺】



出典：倉敷市HP



出典：玉野市HP



出典：玉野市HP



出典：倉敷市HP

メモ：市や県のHPに、トライアルサウンディングの写真が無いので、一旦仮で、施設や施設周辺の写真を載せています。

図 8-8 トライアル・サウンディングで宿泊を実施した事例（倉敷市王子が岳レストハウス）

場所	静岡県島田市金谷富士見町 3383番1外25筆
実施期間	2021年7月16日～2022年1月31日
実施内容	○字びの丘キャンプ場 日程：2021年7月26日～8月24日 事業主体： ○旧金中跡地でペルセウス座流星群を見よう！ 日程：2021年8月12日～8月13日 事業主体：金谷コミュニティ委員会 ○秋の星空観望会 日程：2021年11月20日 事業主体：金谷コミュニティ委員会 ○富士山 santa キャンパン 日程：2021年12月10日～12月12日 事業主体：島ママDream、株式会社ママバトン
施設の特徴 実施の経緯	牧之原台地に位置しており、周囲を茶畑に囲まれた約5.5ヘクタールの土地。北側には大井川が流れ、遠くに富士山も望める見晴らしのよい場所にある。近くには東名高速道路、新東名高速道路のインターチェンジや富士山静岡空港もあり、交通アクセスも良好。
成果	・民間事業者が考える事業内容に対して本計画地の現状が抱える課題が明らかとなった。 ・地域住民が本計画地に求める機能が把握できた。 ・本計画地の活用に対し地域住民から多くの期待の声が寄せられた

【実施施設】



出典：島田市HP

図 8-9 トライアル・サウンディングでキャンブイベントを実施した事例（旧金谷中学校跡地）

第9章 庁内の事業推進に係る意見聴取等の実施

9-1 関係課工程会議の開催支援

9-1-1 関係課工程会議の開催概要

本事業の事業進捗状況及び今後の対応について、第一段階整備事業者と庁内関係課での情報共有として、現地視察及び関係課工程会議を実施した。意見交換を行った事項を以下に示す。

表 9-1 関係課工程会議の開催概要

	実施概要	
	部署名	調整事項
第1回 (2月)	① 農健福祉の里推進事業に関する各課対応事項の進捗共有	
	農林水産課	・ 農振除外関連の調整 ・ 農健福祉の里事業の進捗確認・調整 ・ 各課窓口の紹介・調整
	企画振興課	・ 特定推進費活用状況の確認・調整
	生涯学習課	・ 試掘予定の確認・調整 ・ 世界遺産バッファゾーンの確認・調整
	教育総務課	・ 給食センター残渣排出状況の確認・調整
	上下水道課	・ 本事業への現況給水の確認・調整
	建設課	・ 村道登又大城線整備計画の確認・調整 ・ 景観計画の適用等の確認・調整
	住民生活課	・ 事業系一般廃棄物運搬の確認・調整
	② 第一段階整備（事業者：EM 研究機構）の事業進捗説明	
	③ 今後の事業展開に向けた調整事項・スケジュールの確認	



図 9-1 関係課工程会議の開催風景及び現地視察風景

9-1-2 関係課工程会議の結果概要

関係課工程会議の意見概要を以下に示す。

■農林水産課

農振除外を今後も進めていく。本事業推進に関する総合的な窓口は農林水産課が担うが、専門的な内容は各課に委ね、総合的判断は村長、副村長にお願いする。

視察対応時の飲食店をはじめとした各種情報提供を各課にお願いしたい。

■企画振興課

国庫補助をどのように確保していくかについて、協力していく。

■生涯学習課

埋蔵文化財の有無の確認が必要なので、土地の切り盛りがある場合、お知らせいただきたい。中城城跡のバッファゾーンにあたるので、建物外観の色調については奇抜な色にならないよう調整したい。

■教育総務課

毎日 200～300 kg 給食から食品残渣が発生している。食品残渣は毎日回収に来ているが、回収業者の施設には定休日があり、定休日の食品残渣保管場所として給食センターは衛生上問題があるので、回収業者の施設定休日には別途費用を支払い別の施設で処分するなど、対応は調整している。

■上下水道課

過去に三育小学校の入り口付近に給水メーターを設置し、そこまで給水管引き込みをする方向性で、設備業者と相談していた。その後、交差点寄りに設置したいとの相談があったが、当該箇所に設置が難しい旨の説明をし、設備業者で検討をしていると思われるが、その後のリアクションがない。本事業区域は下水道整備区域ではなく合併浄化槽処理区域であり、一部補助制度が令和 9 年度まで活用可能である。

■建設課

村道整備は西側起点から中城公園入口付近までを公園アクセス線として拡幅整備しており、中古自動車店のところまでは整備が済んでいるが、地権者の健康問題、相続問題があり用地交渉が進んでいない箇所がある。本事業に影響しないよう、村が積極的に動くというよりも、地権者に寄り添って動いているため、相続関係の整理を待っている状態である。地権者についても同じ方が様々なところに土地を持っており、これまでに何度も公共事業に協力しているため、今回の協力を渋られる場合も多い。景観については、EM 研究機構が周辺の歴史的な景観に配慮した対応をしていただいている。第二段階・第三段階についても同様に調整をさせていただき、周辺の景観に沿うよう対応いただけているものと理解している。中城村との共同まちづくりでは、両村共同で立地適正化計画策定に取り組んでおり、令和 6 年度中にとりまとめる考えである。計画作成に際して荻道・大城地区で、どのようなまちづくりを進めるかを検討している。中城城の城下町なので、景観を維持できるよう合意形成をしていきたい。

■住民生活課

一般廃棄物の収集・運搬には許可が必要であり、バイオガス発電に用いる生ごみの搬入についても調整が必要である。令和 6 年度から発電施設を稼働させるのであれば、諸手続が必要になるので、調整を進めていきたい。

第10章 農振除外及び開発許可等に係る関係機関との意見 聴取等の実施

10-1 第二及び第三段階整備区域の農振除外に関する調整

10-1-1 第二及び第三段階整備区域の農業振興地域除外に係る調整

第二及び第三段階整備区域における農業振興地域の除外に係る調整を進めた結果、以下の範囲で見直すことで概ねの合意が図られた。

今回の農業振興地域の除外範囲等を定める上での観点を以下に示す。

なお、同様に農業振興地域の除外に向けた調整を進めていた第六段階（西地区）については、「市街化調整区域による制限があり、県と協議をしており、第二段階、第三段階と比較して事業進捗に著しい開きがあること」から今回の範囲に含めないことが確認された。

- ・ 農業関連施設と、医療、福祉、観光などがうまく連携することにより、農地の有効利用や耕作放棄地の解消に努め、農業振興につなげることで、村内の零細な農地規模に合った労働集約型の農業を進めること
- ・ 全体計画が、医療、福祉、観光、教育などと農業との連携で守備範囲が広くかつ各項目を有機的に結びつける高度な施策であること

表 10-1 農用地利用計画変更明細表（箇所別集計）

新旧 比較図 No	地区名 (大字・小字)	変更 面積 (㎡)	筆数	左の現況地目別内訳(㎡)			変更目的等
				農用地	山林原野	その他	
①	南西部 喜舎場 東前原	1,746.00	1	0.00	1,746.00	0.00	駐車場・ヤード ・私道
②	南西部 安谷屋 前原	233.00	1	233.00	0.00	0.00	駐車場
③	南西部 大城 登原	1,546.75	7	0.00	1,429.00	117.75	福祉施設
④	東部 熱田 加井真川原	296.00	1	0.00	296.00	0.00	宅地
⑤	東部 熱田 浜原	692.00	1	0.00	692.00	0.00	宅地
⑥	南西部 狹道 前原 平田原	25,847.36	32	24,893.06	0.00	954.30	医療福祉施設 農産物直売所等
除外候補合計		30,361.11	43	25,126.06	4,163.00	1,072.05	
合計		30,361.11	43	25,126.06	4,163.00	1,072.05	

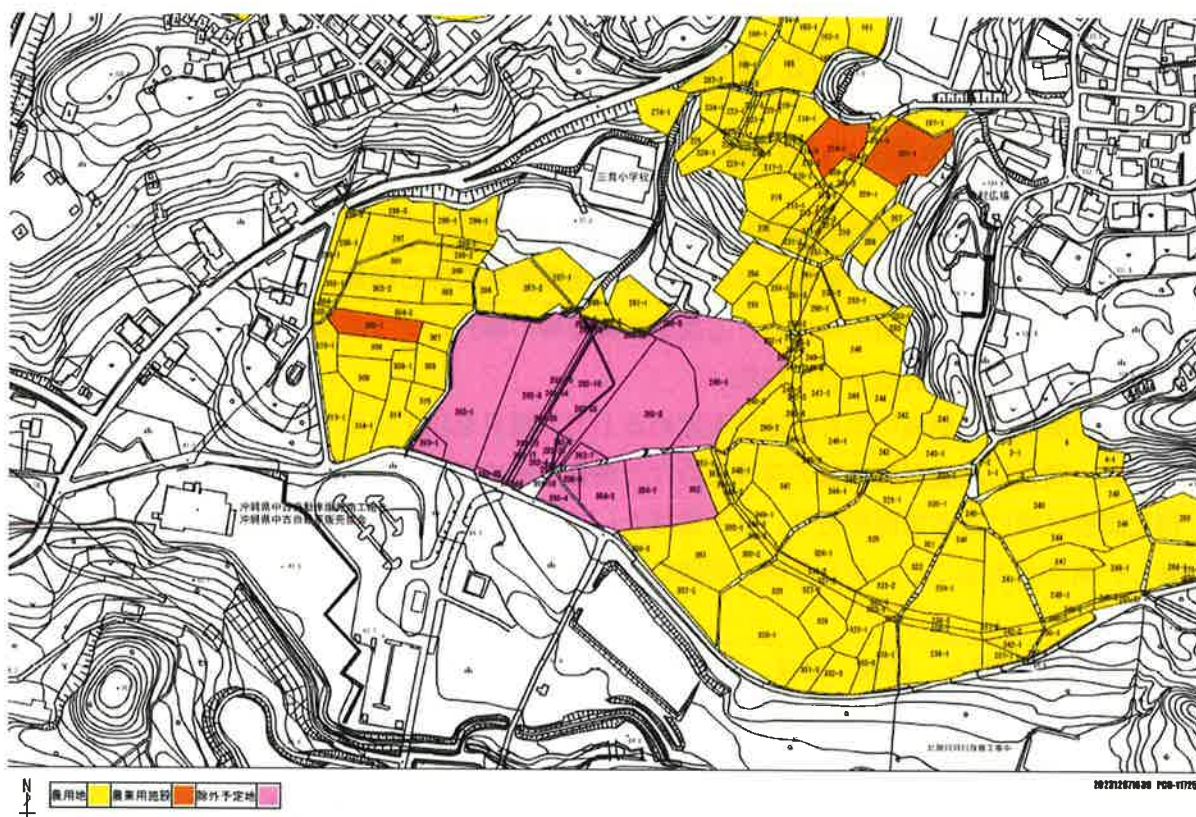


図 10-1 本事業区域における農業振興地域の除外予定範囲位置図



図 10-2 本事業区域における農地区分判定

10-2 第二及び第三段階整備区域における開発許可の考え方の整理

10-2-1 検討の前提

第三段階整備として病院及び介護老人保健施設の必要床面積を確保するため、第二段階及び第三段階を一体の開発行為としてとらえるケースが検討されている。第二段階、第三段階を別個に整備する場合と開発許可制度上異なる論点が想定されるため、各段階を一体として捉えた場合の整理を行う。

各段階を一体の開発行為として捉える場合、主に以下の点を検討する必要がある。

表 10-2 検討事項

検討事項	論点
技術基準	開発区域面積が大きくなることに伴い、適用される基準が変更
立地基準	用途が複合することによる解釈の変更

また、第二段階及び第三段階を一体的に整備するにあたり、既存農道の付け替えが検討されている。主に、第二段階整備区域内に移設する案と第三段階整備区域東側に移設する案の2案がある。

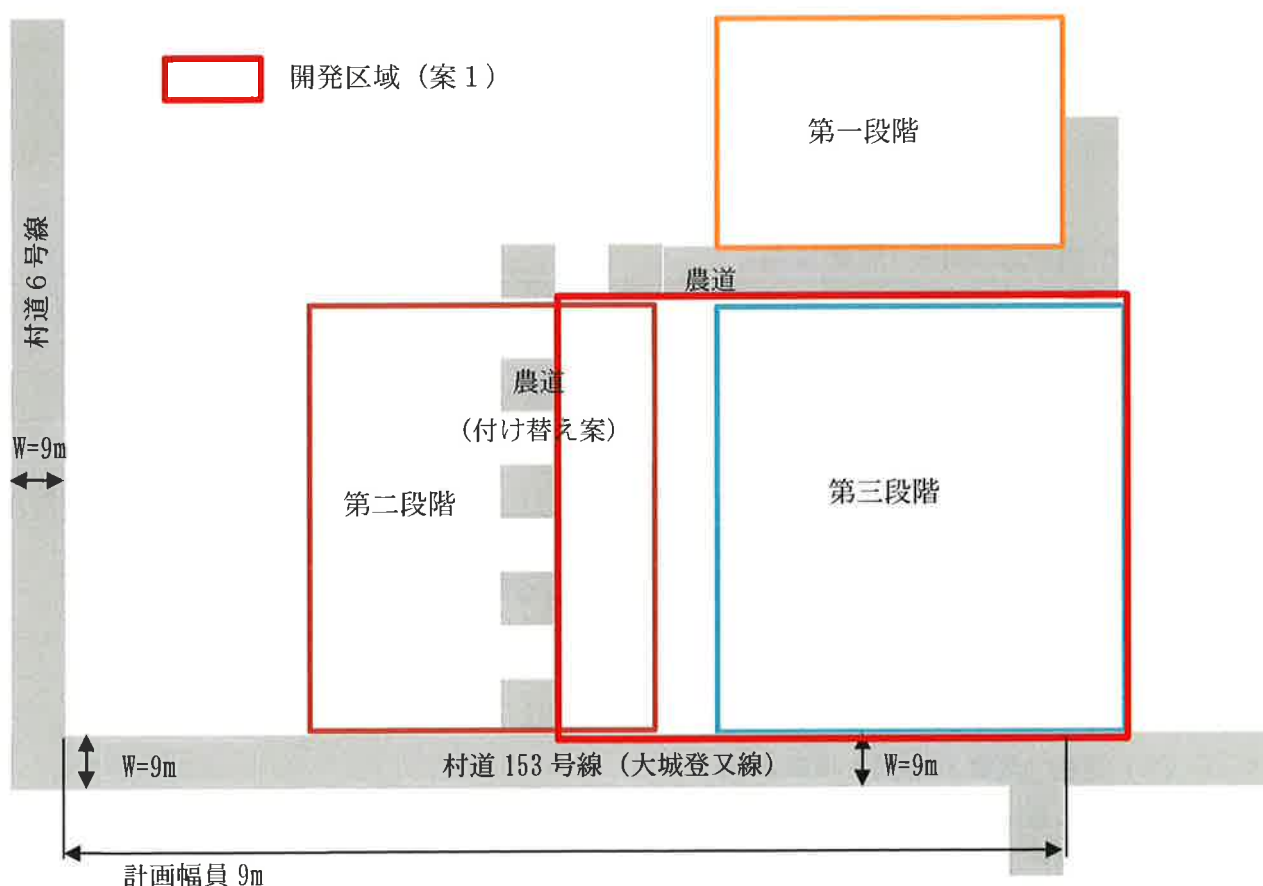


図 10-3 第二段階整備区域内に農道を付け替える場合のイメージ（案 1）

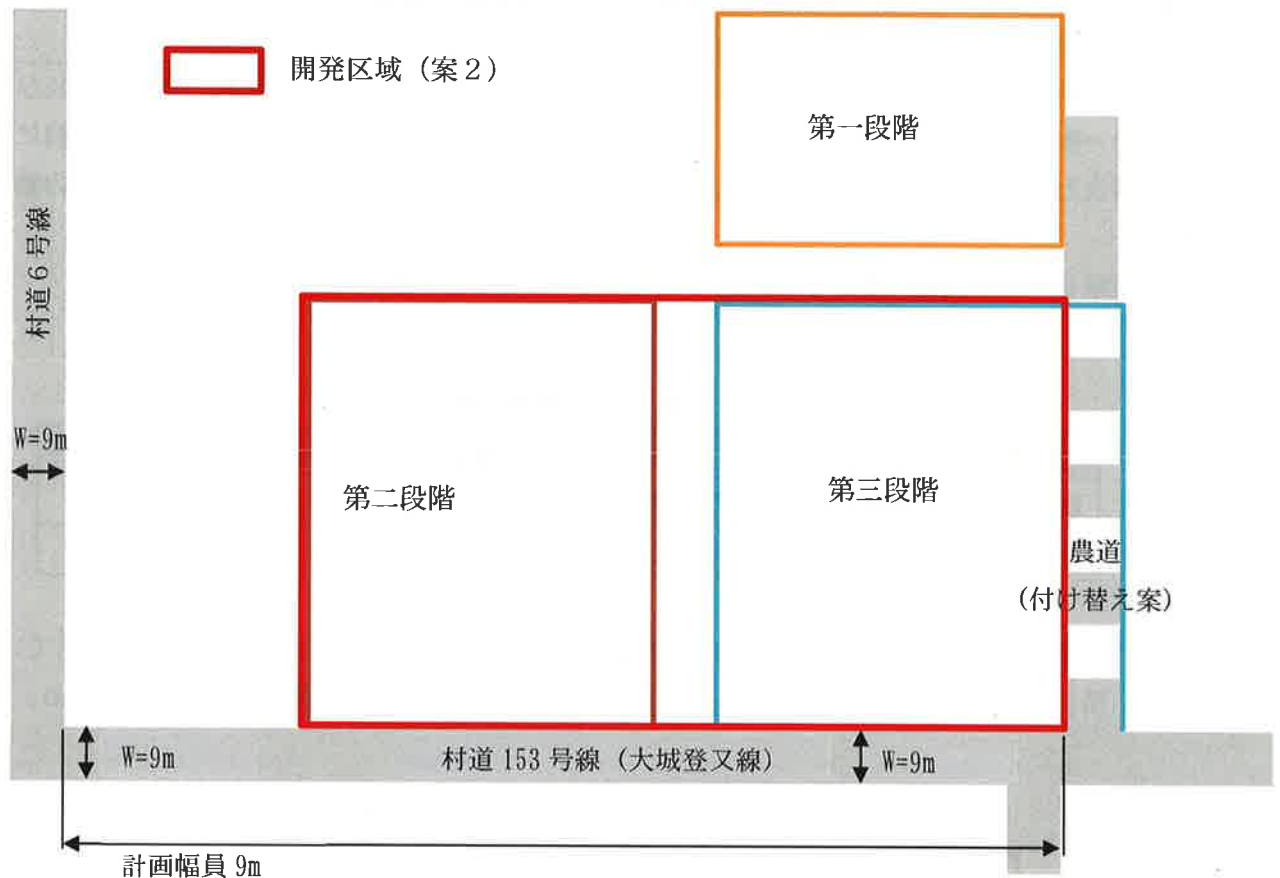


図 10-4 第三段階整備区域東側に農道を付け替える場合のイメージ（案2）

10-2-2 技術基準関係（法第 33 条）

第二段階及び第三段階を一体の開発行為とすることで開発区域面積が増加することから、開発区域面積に関連した基準を検討する必要がある。

第二段階、第三段階の区域面積の区域面積は、現状おおむね以下のとおりである。

表 10-3 第二段階及び第三段階の区域面積

整備段階	第二段階	第三段階	合計
区域面積（想定）	約 7,700 m ²	約 11,500 m ²	約 19,200 m ²

※農道部分の面積は含まない

（1）道路（法第 33 条第 1 項第 2 号）

1）前面道路（第二段階及び第三段階の接道）に関する事項

開発区域南側に接している道路については、政令第 25 条第 2 号の基準を満たす必要がある。

第二段階及び第三段階を一体とした場合の開発区域面積は、約 19,200 m²あることから、道路幅員は 9 m 必要となる。なお、幅員 9 m が必要となる区間が開発区域に接する区間のみでよいのか、事業者は開発許可権者に確認することが望ましいと考えられる（例：別の道路と接続する区間まで幅員 9 m が必要になるか）。

2) 農道（第一段階整備の接道）に関する事項

第一段階に接している農道を付け替える場合、農道も開発区域に接することから同基準の対象になると考えられ、幅員 9 mが必要になると考えられる。ただし、開発区域から人や車両の出入りを行わない場合、実質的に当該道路を利用する範囲は第一段階整備区域利用者に限定されることから、同基準の適用について、事業者は開発許可権者に確認することが望ましいと考えられる。

<開発許可権者に確認すべき事項>

- ・ 幅員 9 m以上が必要な区間の考え方
- ・ 人・車両の出入り有無によって、必要な幅員が変わるか
- ・ 既存農道の幅員の考え方

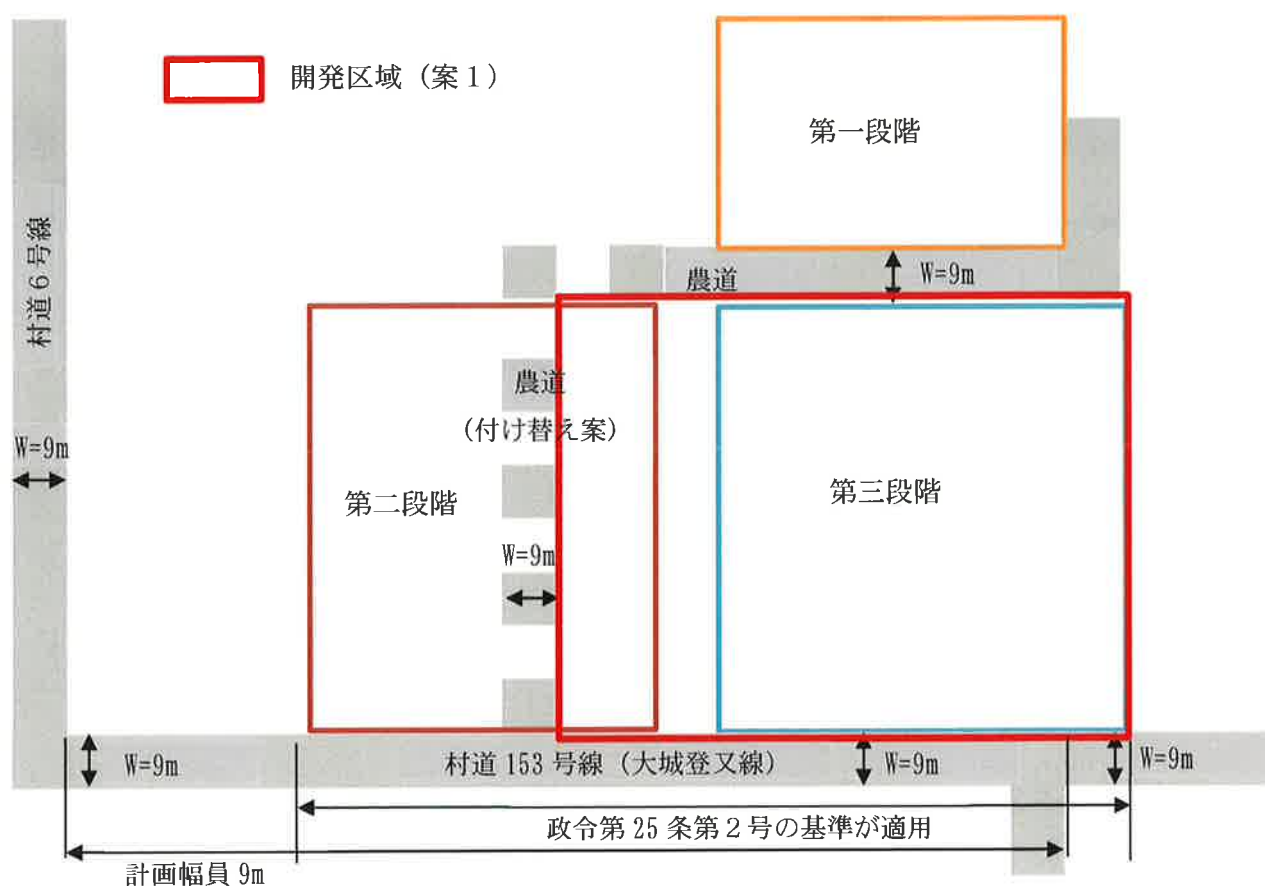


図 10-5 案 1 の場合の道路幅員のイメージ

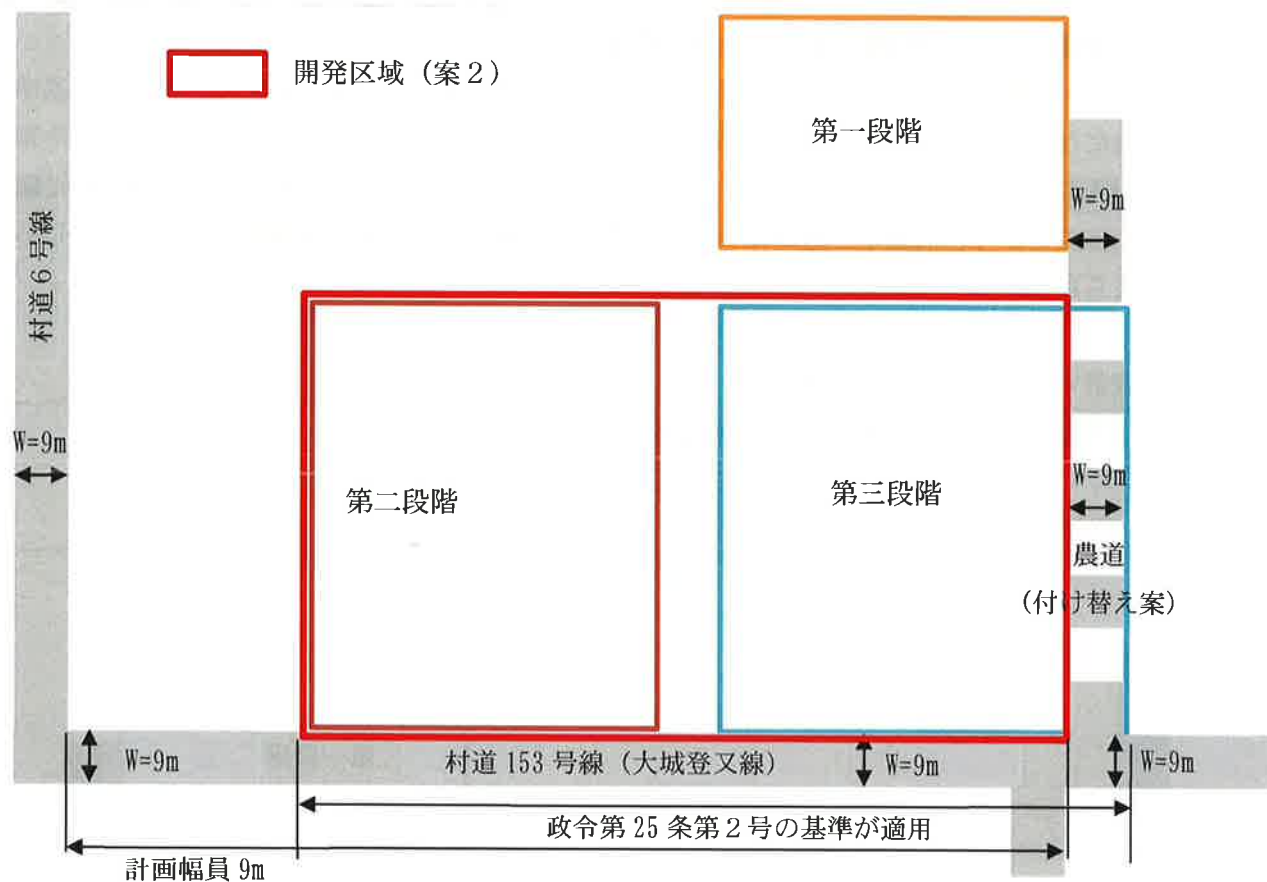


図 10-6 案 2 の場合の道路幅員のイメージ

技術基準						自己用・非自己用
(※適用欄 非:非自己用、自:自己用 ○:適用、△:用途または規模により適用、×:適用しない)						目的:
適用	条 項					面積: m ²
非 自	法第33条第1項	政 令	省 令	条 例		審査内容
○ ○	1号 予定建築物が用途地域等に適合していること。					地域地区
○ △	2号 道路、公園、広場等の公共空地が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業の効率的支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、区域内の主要な道路が区域外の道路に接続するよう設計が定められていること。	25条 1号 開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する場合は、道路の機能が有効に発揮されるよう設計されていること。 2号 予定建築物の用途、規模に応じて省令で定める幅員以上の幅員の道路が敷地に接するよう配置されていること。ただし、開発区域の規模、形状及び開発区域の周辺の状況に照らし、やむを得ないと認められる場合であって、環境の保全、災害の防止上等支障のない道路で、省令で定めるものが配置されているときはこの限りではない。 3号 調整区域における20ha以上の開発行為で予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。 4号 開発区域内の主要な道路は、区域外の幅員9m(住宅建築の場合は6.5m)以上の道路に接続していること。		20条 道路の幅員。 ・住宅の敷地又は住宅以外の建築物、第一種特定工作物の敷地で1,000㎡未満の場合は6m。その他の場合は9m。 20条の2 1号 開発区域内に新たに道路が整備されない場合で当該開発区域に接する道路。 2号 幅員が4m以上であること。		道路

出典)都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準(平成 29 年5月/沖縄県/p.226)

図 10-7 道路に関する技術基準 (抜粋)

(2) 公園・緑地・広場 (法第 33 条第 1 項第 2 号)

開発区域の面積が 3,000 m²以上 50,000 m²未満の開発行為を行う場合、開発区域内に開発区域面積の 3 %以上の公園、緑地、広場の設置が必要となる。

第二段階及び第三段階を一体とした場合の開発区域面積は、約 19,200 m²あることから、同基準の検討が必要となる。ただし、同条ただし書きにおいて、「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷

地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。」と規定されている。

開発区域の南側には中城公園があり、用途も住宅以外であることから、公園等の設置が不要となる可能性も考えられる。

<開発許可権者に確認すべき事項>

- 開発区域内の公園設置の要否

適用		条 項				審査内容
非	自	法第33条第1項	政 令	省 令	条 例	
			6号 0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設置されていること。ただし、周辺に相当規模の公園等が存する場合等特に必要がないと認められる場合は、この限りではない。		2条 1項 次に該当する場合、公園等の面積の合計は開発区域面積の5%以上。 1号 境界から250m以内に地方公共団体が設置する公園等が存しないとき。 2号 予定建築物が非自己用住宅のとき。 3項 150m以上の公園を1箇所以上の設置。	公園

出典) 都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準(平成 29 年5月/沖縄県/p.228)

図 10-8 公園に関する技術基準(抜粋)

(3) 緩衝帯(法第 33 条第 1 項第 10 号)

開発区域面積が 10,000 m²以上の開発行為を行う場合、緩衝帯の設置の検討が必要となる。

緩衝帯の設置が必要となる用途は「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある」用途であり、具体的な用途は明示されていない。ただし、『最新 開発許可制度の解説 第四次改訂版』では、緩衝帯の設置が必要な用途として、一般的に工場を指すとされている。

第二段階及び第三段階の用途は工場ではないため、緩衝帯の設置は不要と考えられるが、事業者は開発許可権者に設置要否を確認することが望ましい。

<開発許可権者に確認すべき事項>

- 緩衝帯設置の要否

○	○	10号 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、環境の悪化の防止上必要な緑地帯、緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。	23条の4 1ha以上の開発行為。 28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築を目的とする開発行為における緑地帯、緩衝帯の設置が講ぜられていること(幅員は省令で定める)。	23条の3 緩衝帯の幅員。 ・1ha以上1.5ha未満:4m。 ・1.5ha以上5ha未満:5m。 ・5ha以上15ha未満:10m。 ・15ha以上25ha未満:15m。 ・25ha以上:20m。		緑地帯・緩衝帯
---	---	--	---	---	--	---------

出典)都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準(平成 29 年5月/沖縄県/p.242)

図 10-9 緩衝帯に関する技術基準(抜粋)

10-2-3 立地基準関係(法第 34 条関係)

(1) 総論

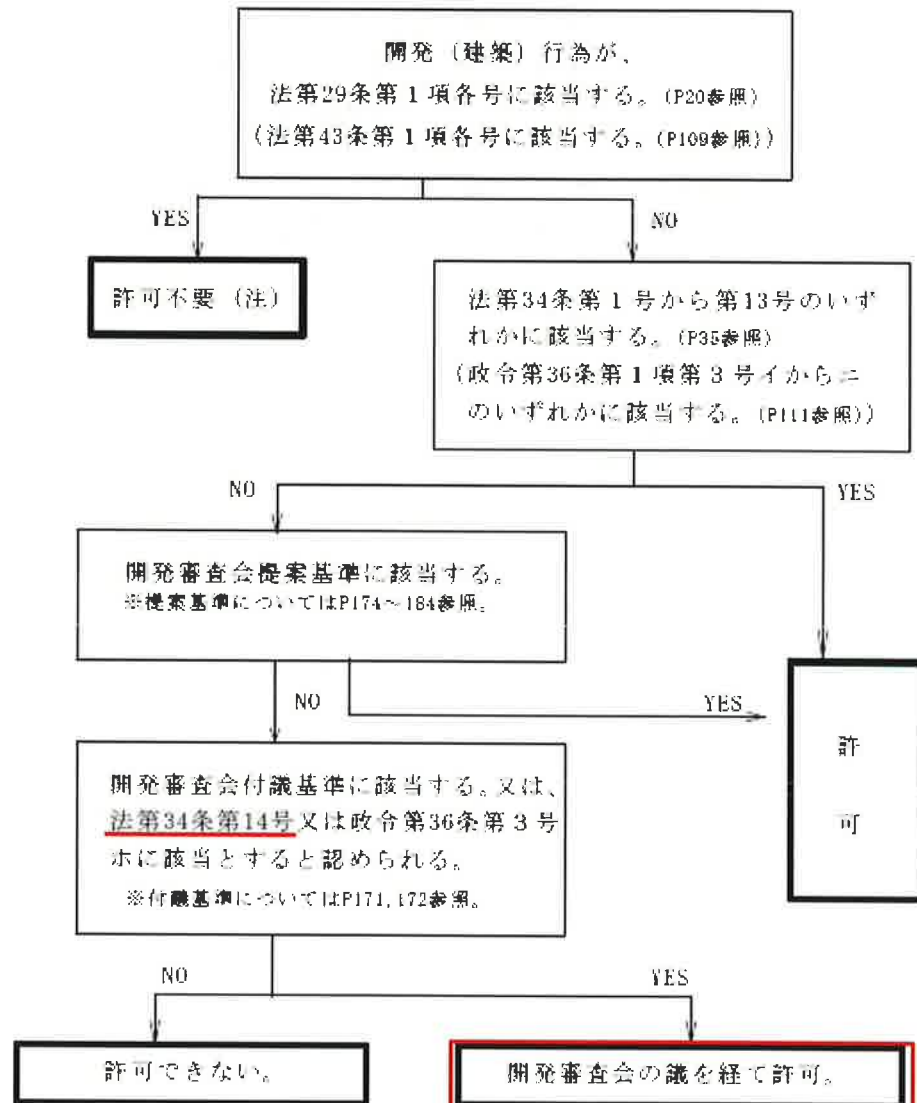
第二段階、第三段階を個別に整備する場合は、第二段階は法第 34 条第 4 号または第 14 号、第三段階は第 14 号に該当することが考えられる。しかし、第二段階及び第三段階の一体的な開発行為とする場合、第二段階で整備する用途である農家レストラン及び農産物直売所並びに第三段階で整備する用途である病院及び介護老人保健施設すべてを網羅する基準でなければならない。

このような場合、法第 34 条第 10 号(地区計画)または法第 34 条第 14 号(開発審査会)のいずれかが想定されるが、事業スケジュールや地区計画を設定する区域の妥当性を考慮すると、法第 34 条第 10 号ではなく法第 34 条第 14 号の基準を満たすかを検討すべきと考えられる。

沖縄県は、法第 34 条第 14 号に関して開発審査会提案基準、開発審査会付議基準を定めているが、今回のケースではこれらで定められている用途に該当しない。そのため、個別に法第 34 条第 14 号の要件を満たすかを検討する必要がある。

市街化調整区域における開発（建築）許可の判断について

市街化調整区域内においては、市街化を抑制する観点から開発行為及び建築行為が制限されており、開発行為がない場合でも建築行為を行う際には事前に沖縄県知事の許可が必要になります。許可の可能性の有無については下のフローチャートを参考にしてください。なお、フロー図の（ ）内は、建築行為のみの場合です。



(注)許可不要との判定となった場合でも、3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要になる場合があります。

<都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準／平成29年5月／沖縄県土木建築部建築指導課／p. 242>

図 10-10 緩衝帯に関する技術基準（抜粋）

(2) 介護老人保健施設及び病院について

第二段階及び第三段階整備を一体化することで建築物の用途が複合している場合であっても、個別の用途が現行の基準・方針等を満たしていることが求められる可能性も想定される。

開発許可制度運用指針では、法第34条第14号関係で介護老人保健施設及び病院について運用の方向性が示されている。

1) 介護老人保健施設

介護老人保健施設について、開発許可制度運用指針では次のように説明がなされている。

(15) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ①介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、(17) ※を参照すること。

②介護老人保健施設担当部局との調整

都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第2の確認書の提出を求めることが望ましい。なお、必要な場合には開発許可担当部局から介護老人保健施設担当部局に対し、当該確認書を作成のうえ申請者に交付したことの事実関係について直接確認することも考えられる。

※ I - 7 - 1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 (17) 社会福祉施設

上記②では、開発許可担当部局は、県介護老人保健施設担当部局（高齢者福祉介護課）と、あらかじめ開設の確実性について連絡調整を行うことが望ましいとされている。村においては、県開発許可担当部局（建築指導課）と高齢者福祉介護課双方に、介護老人保健施設に関する情報提供を行うことが望まれると考えられる。

2) 病院

病院については、開発許可制度運用指針では次のように説明がなされている。

(18) 医療施設関係

医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ①救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ②当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
- なお、医療施設に係る開発許可については、開発許可担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

法第 34 条第 14 号に基づく病院の場合、上記①～③のいずれかに該当する場合は開発許可制度運用指針に合致する病院として、通常許可して差し支えない用途となる。これら①～③に該当するかは建築指導課のみで判断することは困難と考えられ、県病院担当部局（医療政策課、病院事業局）とあらかじめ調整を要することが見込まれる。

特に今回は病院の移転であることから、移転先となる第三段階整備区域が病院整備・医療施設整備関係の計画の観点から①～③に該当するかを確認することが考えられる。

また、村においては、建築指導課と県病院担当部局双方に、病院移転に関する情報提供を行うことが望まれると考えられる。

なお、①～③に該当しない場合であっても、個別に法第 34 条第 14 号の許可基準を満たす場合は、許可される可能性がある。

10-2-4 その他調整事項

（１）開発区域

農道を第二段階整備区域内に付け替える場合、農道によって第二段階及び第三段階が分断されることから、別々の開発行為として捉えられる可能性も考えられる。

農道の配置とともに、開発区域の考え方を県建築指導課と調整することが望ましいと考えられる。

（２）将来的な農道の扱い

技術基準を満たすため、農道の整備が必要になる可能性がある。特に農道整備が生じる場合、将来的な農道の位置づけを整理する必要がある。

整備を事業者が行い、道路管理者を村に移管する予定となっているが、建築基準法上の扱い（開発行為による道路とするか、市道にするか 等）について、整理が必要と考えられる。

10-2-5 開発許可担当部局（県建築指導課）との調整事項等

これまでの検討結果を踏まえ、事業者が県建築指導課と確認・調整することが望ましい事項を整理する。

表 10-4 県建築指導課との調整・確認事項

項目	概要	想定される対応者
技術基準関係	- 幅員 9 m以上が必要な区間の考え方 - 人・車両の出入り有無によって、必要な幅員が変わるか - 既存農道の幅員の考え方 - 開発区域内の公園設置の要否 - 緩衝帯設置の要否	事業者
立地基準関係	- 介護老人保健施設に関する情報提供 - 病院移転に関する情報提供	村
開発区域	農道の配置に応じた開発区域の考え方	事業者

10-2-6 その他調整事項等

これまでの検討結果を踏まえ、関係各所と確認・調整することが望ましい事項を整理する。

表 10-5 その他関係部局との調整・確認事項

確認先	項目	概要	想定される対応者
県介護老人保健施設担当部局 ※高齢者福祉介護課を想定	立地基準関係	介護老人保健施設に関する情報提供	村
県病院担当部局 ※医療政策課、病院事業局を想定		病院移転に関する情報提供	
村建設課	農道	将来的な農道の扱い	事業者

第11章 各段階整備の進捗状況等に関する委員会の開催

11-1 事業推進委員会の開催支援

11-1-1 事業推進委員会の開催概要

今年度の事業推進委員会において、意見交換を行った事項を以下に示す。

なお、第2回推進委員会では、第一段階整備区域の進捗状況について現地視察を実施した。

表 11-1 検討委員会の開催概要

	実施概要
第1回 (11月)	① 今年度の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 今年度の取り組み内容の報告 ・ 第一段階整備の現状報告（EM 研究機構（オブザーバー）報告） ・ 第二段階整備の現状報告（EM 研究機構（オブザーバー）報告） ・ 第三段階整備の現状報告（若松病院（オブザーバー）報告） ・ 第四段階整備以降の検討状況 ・ 将来的なエリアマネジメントに向けた対応状況 ④ 意見聴取 ・ 第二及び第三段階整備を一体的に進めることに関する意見交換 ・ 第一～第三段階整備の事業進捗等を踏まえた第四段階整備以降の見直しに関する意見交換 ⑤ 今後の予定
第2回 (12月)	① 第2回委員会の論点説明 ② 報告 ・ 第1回委員会の主な意見及び対応の報告 ・ 第1回委員会後の追加意見及び対応の報告 ・ 第1回委員会以降の進捗の報告 ③ 意見交換 ・ 第一～第三段階整備の事業進捗等を踏まえた第四段階整備以降の見直しに関する意見交換 ④ その他
第3回 (2月)	① 第3回委員会の論点説明 ② 報告 ・ 第2回委員会の主な意見及び対応の報告 ・ 第2回委員会以降の進捗の報告 ③ 意見交換 ・ 事業全体のペルソナ設定に関する意見交換 ・ 事業区域内での移動手段確保に関する意見交換 ・ 第四段階整備以降の見直しに関する意見交換 ・ グランドデザインに関する意見交換 ④ その他 ・ 次年度以降の進め方の報告



図 11-1 第 2 回推進委員会の開催風景及び現地視察風景

11-1-2 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 11-2 検討委員会の主な意見

	主な意見
第 1 回 (11 月)	・進捗状況が住民にまで伝わっていないので、周知を依頼したい。 ・11 月 25 日、26 日に大城自治会のイベントを開催するので、事業進捗を展示したほうが、住民から様々な意見が得られる。 ・地域の協力を得るためには、情報を住民レベルにまでおろしていく必要がある。 ・第一～第三段階整備事業者には、見た目が美しく洗練されている建物を建ててほしい。先人も納得するような外観を第三段階までで採り入れると、第四～第六段階のデザインコードの模範となる。
第 2 回 (12 月)	・第一段階整備区域で提供可能な教育プログラムについて、地域の歴史教育との連動が可能か検討いただきたい。 ・地域内の移動手段について、第一段階整備区域で発電した電気を使用した電動カートを活用等、地域の強みと連動した取組みを検討いただきたい。 ・地域の特産品の生産から加工を一体的に実施できる拠点化が望ましい。 ・本事業区域と各自治会で協働による防災まちづくりの可能性について検討いただきたい。 ・農作物以外で本地区に人を呼ぶコンテンツも検討した方がよい。
第 3 回 (2 月)	・事業者が土地の取りまとめを行うとなれば、参画しづらく、何かしら地権者意向をまとめてもらえるといい。事業者が見ず知らずの地権者を訪問することは難しい。 ・このプロジェクトの内容を第四段階から第六段階地権者は理解していないので、それを理解していただくことが優先事項である。 ・第一段階から第六段階を見学に来た人向けに情報共有ができるプラットフォームをつくることができれば、村としてもよいのではないかな。 ・事業区域外から農作物以外でも人を呼び込むコンテンツとして、みどりの豊かさを活かしたアクティビティがあるとよいのではないかな。 ・宅地開発はコミュニティづくりも含めて検討していくべきである。

第12章 事業内容の住民等への説明資料及び報告書の作成

12-1 事業内容の住民等への説明資料の作成

12-1-1 事業内容の住民等への説明資料の基本的な考え方

令和4年度の村民等への事業内容の周知に係る資料作成では、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。

本年度の村民等への事業内容の周知に係る資料作成では、過年度成果を基本に最新情報へ更新した事業概要リーフレットを作成した。なお、一般の村民が見ても内容を理解できるよう平易な文章と図を多用した内容とした。

12-1-2 事業概要リーフレットの作成

前項で整理した事項を基に、事業概要リーフレットを作成した。

なお、作成した資料を次頁に示す。



図 12-1 事業概要リーフレット表面レイアウト

農を中心とした「食・福・観・住」連携による健康・福祉の里づくり
食・福・観・住に関する取組みを段階的に進めることで、「北中城のみらいづくり」の実現を目指します。
各テーマで設定した導入施設が連携することで持続可能な北中城の未来へとつながる取組みを行います。

整備対象地
「役道・大城」地区を対象地としています。

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

整備方針
整備内容や事業者の参画時期を考慮し段階的に整備を実施します。
事業実現に向けては対象地内での土地利用上の法的制約や整備内容によって事業主体の事業計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法的制約の少ない土地から段階的に整備を検討してまいります。

整備段階	整備内容
第一段階	植物工場、園芸ハウス、再生可能エネルギー施設、学童農園 等
第二段階	体験型観光農園、農産物販売所・農家レストラン、四季のお花畑 等
第三段階	医療・福祉・健康増進施設 等
第四段階	市民農園、福祉農園、滞在型農園 等
第五段階	グリーンツーリズム関係施設 等
第六段階	優良田園住宅

食 × 食
村の農産物の地産地消や6次化商品の開発、エネルギーの地産地消による農産物生産を行うための整備を行います。
農産物レストラン 農産物販売所 再生可能エネルギー施設 植物工場 園芸ハウス コンテナ式水耕栽培施設 等

食 × 住
土に触れ人と人との交流をもち、本来く村に住みたくくなるような整備を行います。
滞在型市民農園 学童農園 畑付き優良田園住宅 等

食 × 観
村外からの観光客や移住者を温かく迎え入れるための場を整備します。
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係施設 等

食 × 福
高齢者の生きがいの創出、園芸療法介護の場の創出や障がい者支援を目的として農園の整備を行います。
リハビリ農園 高齢者生きがい農園 障がい者支援農園 医療・福祉・健康増進施設 等

北中城のみらいづくり

図 12-2 事業概要リーフレット裏面レイアウト

12-2 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。