

令和7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
「第二段階～第三段階整備に向けたタスク管理
及び第四段階以降の計画推進業務」

報 告 書

令和8年3月

北 中 城 村

目次

第1章 計画準備	1
1-1 業務概要	1
1-1-1 令和7年度事業の概要	1
1-2 業務フロー	2
1-3 業務実施内容	3
1-4 成果を測る指標（事項）及び目標値の設定	7
第2章 第二段階および第三段階整備区域の事業化に向けた支援	2
2-1 第二段階、第三段階整備区域のタスク管理及び支援	8
2-1-1 第二段階整備事業者のタスク管理表のとりまとめ	8
2-1-2 第三段階整備事業者のタスク管理表のとりまとめ	11
2-2 エリアマネジメント調整会議の実施	14
2-2-1 調整会議の位置づけ及び開催概要	14
2-2-2 調整会議の結果概要	15
第3章 第四段階以降の整備区域の具体化に向けた検討	15
3-1 第四段階、第五段階整備事業の進め方の検討	17
3-1-1 当該地区周辺の課題及びニーズの整理	17
3-1-2 類似事業実績のある事業者へのヒアリングの実施	20
3-1-3 ヒアリング結果を受けた今後の進め方	28
3-1-4 事業実施に係る要求水準	29
3-1-5 官民役割分担表（案）	32
3-1-6 活用が想定される補助メニューの整理	34
3-2 第四段階、第五段階の区域における地権者説明会に向けた検討・準備	36
3-2-1 地権者説明会の考え方	36
3-2-2 第四段階、第五段階の地権者説明会の資料の作成	36
3-3 第六段階整備（西地区）の事業の進め方検討	60
3-3-1 これまでの経緯及び検討の進め方	60
3-3-2 県都市計画・モノレール課との協議内容の整理	61
3-3-3 本事業区域全域を対象とした地区計画の検討	67
第4章 事業推進に係る意向醸成・情報発信の実施	76
4-1 地権者への情報共有	76
4-2 自治会及び住民との意見交換の実施	83
4-3 村民への理解の醸成	88
4-3-1 パンフレットの構成の検討	88
4-3-2 パンフレットの作成	89
4-3-3 村広報誌への掲載記事の作成	93

第5章 事業推進に係る意向醸成・情報発信の実施	100
5-1 開発許可及び農振除外等に係る関係機関との意見聴取等の実施.....	100
5-1-1 開発許可及び農振除外等に係る関係機関との意見聴取等の実施.....	100
5-2 庁内の事業推進に係る意見聴取等の実施	103
5-2-1 本事業に係る各課へのヒアリングの実施.....	103
5-2-2 庁内関係各課ヒアリングの主な意見.....	104
5-3 事業推進委員会の開催支援.....	132
5-3-1 事業推進委員会の開催概要	132
5-3-2 検討委員会の結果概要	133

第1章 計画準備

1-1 業務概要

1-1-1 令和7年度事業の概要

昨年度に引き続き第二段階及び第三段階整備に向けたタスク管理等、事業者への支援を行った。また、第四段階～第六段階整備に係る地権者への理解醸成を図るとともに、本年度は村民へ広く周知した。また、第四段階～第六段階整備区域における事業内容を具体化し、事業者選定に係る方針を決定した。さらに、本事業推進に関する関係者調整として、自治会及び住民の意見聴取、隣接地域の状況把握、庁内関係部局との調整、県関係部局との調整、推進委員会の開催支援を行った。

本年度対応事項

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									
施設の詳細設計									
造成及び施設整備（工事）									
開業・運営					準備（試験運用）	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									
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								2029（令和11）年度以降の開業想定	
第三段階整備（医療・福祉・健康増進施設等）									
事業者確定、資金確保、事業計画策定									
地域との調整・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									2029（令和11）年度以降の開業想定
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）									
実施内容の更新									
土地の確保（地権者意向調査）									土地の確保
サウンディング実施									
事業者確定、資金確保、事業計画策定							事業者選定	事業計画調整	
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）									2029（令和11）年度実施想定
開業・運営									2032（令和13）年度実施想定
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）									
実施内容の更新									
土地の確保（地権者意向調査）									土地の確保
サウンディング実施									
事業者確定、資金確保、事業計画策定							事業者選定	事業計画調整	
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）									2029（令和11）年度実施想定
開業・運営									2032（令和13）年度実施想定
第六段階（西地区）整備（優良田園住宅整備）									
実施内容の更新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							事業者選定	事業計画（優良田園住宅建設計画）調整	
施設の詳細設計									
造成工事・インフラ整備									2029（令和11）年度以降の実施想定
第六段階（東地区）整備（優良田園住宅整備）									
実施内容の更新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									事業者選定
施設の詳細設計									2029（令和11）年度以降の実施想定
造成工事・インフラ整備									2029（令和11）年度以降の実施想定
建築工事（住宅整備）									2032（令和13）年度以降の実施想定

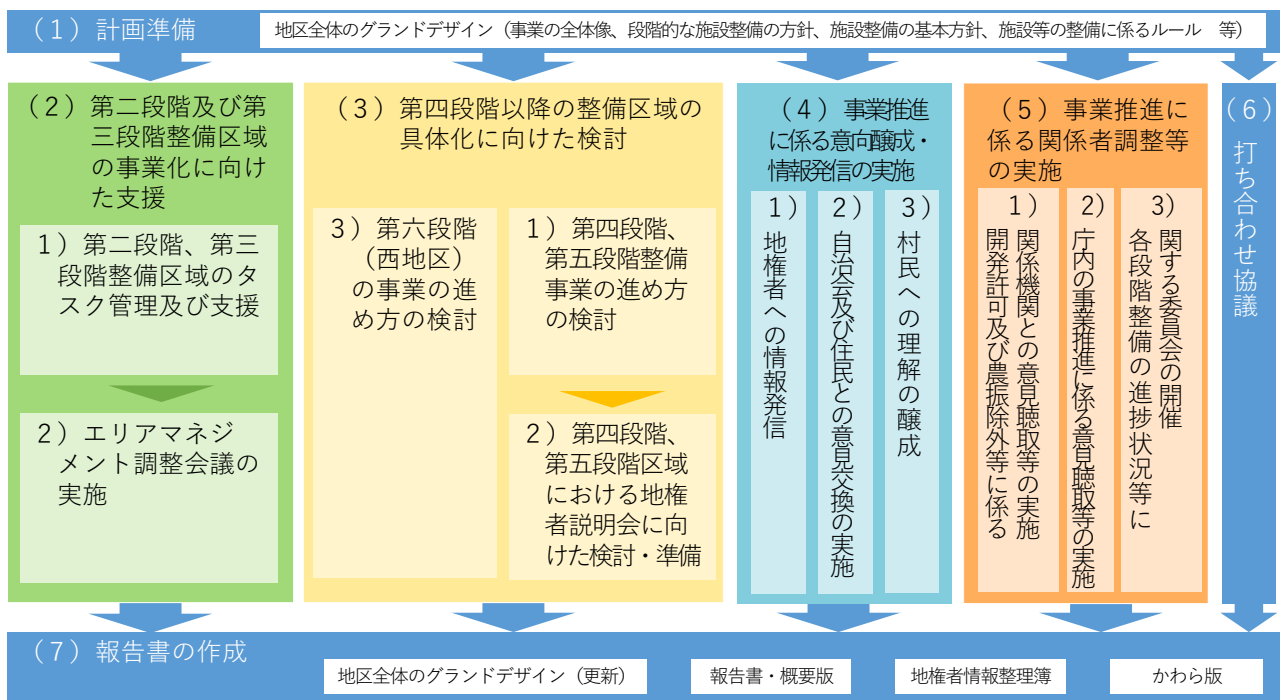
図 1-1 各段階整備における今年度の実施内容



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。



※ () 内の数字が作業項目に対応

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、以下に示すとおり実施した。

(1) 計画準備

- ・業務計画書の作成及び必要な計画準備を実施した。
- ・今年度成果を測る指標（事項）と目標値を設定し、達成すべき事項を整理した。

(2) 第二段階および第三段階整備区域の事業化に向けた支援

1) 第二段階、第三段階整備区域のタスク管理及び支援

- ・第二段階整備区域の事業者との意見聴取等の実施により事業進捗等を把握し、第二段階整備事業者及び県建築指導課との調整の結果、令和7年度時点で想定していた開発許可での実施は相応の時間を要することから事業内容の見直しを図ることとした。調整内容について、本事業区域全体を対象とした市街化調整区域における地区計画の指定を目指す動きもあることから、村や各段階整備事業者が実施すべき事項を整理したタスク管理表（以下、「本表」という。）に反映・更新した。
- ・第三段階整備区域の事業者との意見聴取等の実施により事業進捗等を把握し、第三段階整備事業者側にて県建築指導課と調整を進め、開発許可での実施に向け、設計や手続き準備を進めていることから、開発審査会に係る調整内容について本表に反映した。
- ・事業推進に係る諸課題等については、本表で一元管理し、事業者への助言や対応等の支援を行った。
- ・沖縄県等事業関係者との調整に要する資料や議事録の作成を実施するとともに、委員会資料、報告書への反映などを調整した。

2) 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・事業展開に関係する地域組織・企業等による調整会議準備会の開催を支援した。
- ・調整会議の開催は、各実施事業者の必要に応じ、3回/年開催した。その中で、肥料の販売・配布状況、視察の状況やバス駐車場の利用状況、余剰電力の活用方法、村外への認知度向上のためのPR活動、活性液や液肥の普及状況、脱炭素の取組、「遊農くらぶ」やガーデナー講習会等の活動状況、次年度補助金申請、用地取得等の取組などといった、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。
- ・意見交換や協議における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を調整した。

(3) 第四段階以降の整備区域の具体化に向けた検討

1) 第四段階、第五段階整備事業の進め方の検討

- ・ 第四段階整備区域について、当該地区周辺の課題及びニーズを整理した結果、当該地区は、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図ることとし、3つの農園タイプの想定と、各農園利用者のイメージを整理した。
- ・ 第五段階整備区域について、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ことから、より具体的に整備する施設の規模とイメージを整理した。
- ・ 第四段階、第五段階整備区域で想定する事業に類似し、かつ実績がある事業を参考事例として選出し、2社に対しヒアリング実施した。このヒアリング結果を踏まえ、実施内容の更新及び進め方を整理した。
- ・ 本地区における需要確認として、次年度以降のトライアル・サウンディングの実施に向けた調整を行うにあたり、協力先として当該地区の地権者の状況について整理・提示した。
- ・ 農業振興地域の除外に係る取組、事業推進に係る組織の組成、段階整備の一体的な実施、施設設計に関する要求水準、施設建設に関する要求水準、維持管理に関する要求水準、あわせてインフラ関係の調整事項について整理した。
- ・ 官民役割分担表（案）、選定事業者と村のリスク分担表（案）、第四段階及び第五段階整備で活用が想定される補助金・交付金等について整理し、委員会資料へ反映・共有した。

2) 第四段階、第五段階の区域における地権者説明会に向けた検討・準備

- ・ 本事業に関する理解醸成及び事業実施に係る参画意向把握を図る観点から、地権者を対象とした説明会の継続を確認した。
- ・ 事業者ヒアリングで具体化した事業の進め方を踏まえ、第四段階、第五段階整備区域の地権者を対象とした説明会の実施に向け、本事業の全体像、本地区の進め方、現時点の検討成果、今後の進め方、本事業の情報発信の取組の5つの構成を設定し、資料作成を実施した。

3) 第六段階整備（西地区）の事業の進め方検討

- ・ 第六段階整備（西地区）の具体化に向けては、市街化調整区域における地区計画策定に必要な手続きについて県と協議を行い、委員会資料、報告書へ反映した。
- ・ ガイドライン策定に係る調整事項を整理の上、市町村独自のガイドライン策定に向けた資料作成及び庁内・県との協議を実施した。
- ・ 市町村独自のガイドラインの策定を受けた地区計画のたたき台を検討し、地区計画として指定すべき事項は、県ガイドラインで定められた項目を網羅したものとして整理した。

(4) 事業推進に係る意向醸成・情報発信の実施

1) 地権者への情報共有

- ・全整備段階の地権者に対し「かわら版」の作成及び配布（郵送）を3回/年行った。
- ・地権者との調整状況や対応状況、連絡不通者の確認結果等を地権者情報整理簿に反映した。

2) 自治会及び住民との意見交換の実施

- ・本事業区域に位置する荻道地区及び大城地区の各自治会が主催するイベントにおいて、ブースを設置し、緑化模型やパンフレット、事業概要の説明パネルを活用して、本事業の内容や進捗状況、今後の連携について周知を図る取組を実施した。
- ・参加者より聴取した意見を取りまとめ、委員会資料へ反映・共有した。

3) 村民への理解の醸成

- ・村広報誌（表紙を含め7ページ）において、各段階の事業概要及び進捗状況等を掲載し、村民への広報・周知を図った。
- ・記事の掲載内容については村と協議の上、受託者が編集・作成を行った。
- ・本事業の周知を目的としたパンフレットを作成した。仕様及びページ構成は以下のとおりとした。

■ パンフレット仕様概要

- ・サイズ：縦 297mm × 横 840mm（冊子形式 A4 サイズ）
- ・用紙：コート紙 110kg
- ・ページ数：8 ページ（両面印刷・中綴じ）
※編集、取材、執筆、デザイン、撮影費を含む

■ パンフレット構成内容

1. 表紙
2. 村長あいさつ及び本事業の開設、イメージカット（見開き左ページ）
3. 村長あいさつ及び本事業の開設、イメージカット（見開き右ページ）
4. 現況航空写真及びイメージパース、本事業の4つの取組の概要（見開き左ページ）
5. 現況航空写真及びイメージパース、本事業の4つの取組の概要（見開き右ページ）
6. 事業の段階的な整備内容の挿絵等を交えた解説（見開き左ページ）
7. 事業の段階的な整備内容の挿絵等を交えた解説（見開き右ページ）
8. 事業スケジュール・整備箇所アクセス情報

(5) 事業推進に係る関係者調整等の実施

1) 開発許可及び農振除外等に係る関係機関との意見聴取等の実施

- ・本事業推進に係る開発許可及び農振除外等について、県の関係部署（住宅課、農政経済課、都市計画・モノレール課、建築指導課、企画調整課）に対して調整（相談、助言など）を村担当部署同席のもと実施した。
- ・具体的には、第六段階（西地区）の取組推進に向けた市街化調整区域における地区計画の策定に関する対応事項について、県都市計画・モノレール課と調整を実施した。

2) 庁内の事業推進に係る意見聴取等の実施

- ・委員会開催前に庁内の関係課との調整を図り、本取組の実現に向けた方向性及び課題を取りまとめた。
- ・本事業に係る各課（福祉課、上下水道課、企画振興課、生涯学習課、建設課、教育総務課）の取組状況や本事業との関係について、ヒアリングを実施した。なお本調整は村担当部署同席のもと実施した。

3) 各段階整備の進捗状況等に関する委員会の開催

- ・各段階整備の進捗状況や第四段階以降の取組内容等について、事業推進委員会を2回開催し、有識者並びに関係者による意見交換及び円滑な事業推進を図った。
- ・委員会開催に向けた各調整や資料作成、議会進行の支援、議事録の作成を行った。

(6) 打合せ協議

- ・上記検討のため、業務の進捗確認を含めた事務局との打ち合わせ協議を10回/年行った。
- ・打ち合わせ協議の都度、議事概要及び議事録を作成し、発注者に提出した。

(7) 報告書の作成

- ・上記検討結果を踏まえ、報告書を作成した。

1-4 成果を測る指標（事項）及び目標値の設定

本業務の実施にあたり、今年度達成すべき成果及び目標値を以下に示す。

なお、達成すべき成果は、本報告書の章毎に設定した。

表 1-1 今年度達成すべき成果及び目標値

	今年度達成すべき成果	目標値	結果
第二段階および第三段階整備区域の事業化に向けた支援 (第2章)	・第二段階整備の実施の見通しを立てる	・事業者が希望する整備内容における手続きの見通しを調整	未達 ※市街化調整区域における地区計画の策定による施設整備の見通しは整理したが事業者が抜本的な見直しを宣言しているため、今後実施に向けた調整が必要
	・第三段階整備の実施の見通しを立てる	・事業者が希望する整備内容における手続きの見通しを調整	達成 ※次年度以降の調整事項（世界遺産影響評価、開発許可（第14号）、活用補助メニューの精査は概ね整理
第四段階以降の整備区域の具体化に向けた検討 (第3章)	・第四～五段階の実施内容の更新	・企業ヒアリングの実施による更新内容の把握	達成 ※次年度から実証等を実施するためには、協力先となる地権者の洗い出しが必要
	・第六段階（西地区）の検討を進めるための手続きの明確化	・村独自の市街化調整区域における地区計画のガイドラインの進め方を調整	達成 ※詳細の調整については、次年度も継続協議が必要
事業推進に係る意向醸成・情報発信の実施 (第4章)	・新たな事業紹介ツール（パンフレット）の作成	・パンフレットの作成・印刷	達成 ※今後は、配布後の効果測定を行う仕組みづくりが必要

第2章 第二段階および第三段階整備区域の事業化に 向けた支援

2-1 第二段階、第三段階整備区域のタスク管理及び支援

2-1-1 第二段階整備事業者のタスク管理表のとりまとめ

第二段階整備事業者への聞き取り等を通じて第二段階整備区域における事業進捗等を把握した。

第二段階整備に向けた第二段階整備事業者と県建築指導課との調整の結果、令和7年度時点で想定していた開発許可（都市計画法第34条第14号：開発審査会）での実施は相応の時間を要することから、事業内容の見直しを図ることとしている。その中で、本事業区域全体を対象とした市街化調整区域における地区計画の指定を目指す動きもあることから、開発許可（都市計画法第34条第10号：地区計画）に係る調整内容でタスク管理表を更新した。

更新した第二段階整備のタスク管理表を次頁に示す。

第二段階整備に係るタスク管理表

表 2-1 第二段階整備のタスク管理表 (1/2)

項目	関係条文	調整項目		関係機関	※必要に応じて建設課と連携して対応		事業者	対応時期	備考
		概要	説明		対応事項	対応状況			
開発基本計画審査	-	開発基本計画審査要否の確認	開発基本計画審査要否の確認 ・必要な場合の所要期間の確認	県建設審査課			<ul style="list-style-type: none"> 開発基本計画審査要否の確認 必要な場合、スケジュールチェック 必要な場合の所要期間の確認 申請図書作成 		県運用基準p62
他法令との調整 (開発許可に関係しそうなもの)	-	農地法	農地転用許可と開発許可は同時申請 ・農地転用許可後に開発許可	県農政経営課			<ul style="list-style-type: none"> 農地転用許可のスケジュールについて必要に応じて助言 		県運用基準p66
	-	沖振県県土保全条例	手続要否確認	県農土・跡地利用対策課			<ul style="list-style-type: none"> 手続要否の確認 		県運用基準p65
	-	河川課協議	協議要否確認	県河川課			<ul style="list-style-type: none"> 協議要否の確認 		県運用基準p66
	-	沖振県赤土等流出防止条例	届出・通知要否確認	県環境保全課			<ul style="list-style-type: none"> 届出・通知要否の確認 		県運用基準p66
一体開発	都市計画法 第4条第12項	第一段階・第二段階と一体的な開発行為とみなされないようにする	第二段階西側、第二段階の敷地境界の処理（人が自由に行き来できてよいかなど）を確認	県建設審査課			<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第7条第5項の検査済証交付日から3年以上経過した後、開発行為許可申請を行うよう、スケジュールの調整 第三段階事業者とも一体開発とみなれないように協議 県建設審査課協議 		
公共施設管理者協議・同意	都市計画法 第32条	協議要否の確認及び同意までの所要期間確認	協議が必要となる公共施設管理者の把握 ・協議において必要となる手続・手順の確認 ・協議開始から同意までに必要な期間	農確認 (村・県関係課を指定)			<ul style="list-style-type: none"> 協議が必要となる組織、部署の把握 同意までに要する期間を確認したうえで、各公共施設管理者と協議開始 協議の手続・手順の確認及び対応 		県運用基準p65
道路		前面道路幅員	開発許可申請時（許可時、完了検査）時にどの程度整備されていることが必要かを確認	県建設審査課 村建設課			<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請時などの程度整備されていない場合は、補装が必要 許可申請時に補装まで求められない場合、許可時、完了検査時等補装が終わっていない場合は、必要ないタイプミングを確認 		
農道	都市計画法 第33条第1項第2号	幅員・構造	政令第25条第2号の適用確認（前面道路のみ規定の幅員があればよいか） ・幅員を広げる場合の整備方法検討 ・構造の確認	県建設審査課 村建設課 村農水産課 林士木係			<ul style="list-style-type: none"> 前面道路以外にも政令第25条第2号が適用されるかを確認 適用される場合、整備主体・内容について県・市と調整 		

表 2-2 第二段階整備のタスク管理表 (2/2)

項目	関係条文	調整項目		関係機関	行(農林水産課)		事業者		対応時期	備考
		概要	説明		対応事項	対応状況	対応事項	対応状況		
公園		設置要旨の確認	・道路向かいに中城公園があるため、政令第25条第6号ただし書き該当でよいかを確認	県建設課 村建設課			・公園設置要旨の確認			
河湾水利		整備する河湾水利施設の協議	・県基準を満たし、かつ消防組合の基準を満たす内容の設備を協議	中城北中城消防組合			・消防水利について協議 ・消防用活動空地について確認			県運用基準p180
地区計画の内容に即した設計	第33条第1項第5号	地区計画との整合性	・建築物の用途及び同実行為の設計と地区計画の内容との整合	県建設課 都市計画・モノレール課 村建設課	・事業者の計画を踏まえた地区計画の作成 ・関係機関及び事業者と地区計画との調整		・建築予定の建築物の用途及び土地利用計画の地区計画への反映に向けた調整・資料作成			県運用基準p251
権利者の同意	都市計画法第33条第1項第14号	権利者の同意取得	・権利者から同意書の取得		・権利者から問い合わせがあった場合に対応		・権利者から同意書を取等 ・印鑑証明を権利者に取得してもらう期間を考慮 ・同意率2/3以上			県運用基準p65、74
立地基準	都市計画法第34条第10号	許可要件整理	・新たに建てる建築物の用途と地区整備計画上の用途の適合	県建設課 都市計画・モノレール課 村建設課	・事業者の計画を踏まえた地区計画・地区整備計画案の作成 ・関係機関及び事業者と地区計画・地区整備計画案の調整		・建築予定の建築物の用途の地区計画・地区整備計画への反映に向けた調整・資料作成			県運用基準p39
農地転用	農地法第5条	関係者権利者の同意	・申請書を賃借権(法第3条許可・基盤強化法による利用権設定)により耕作している場合はその者の同意 ・事案に關する取水又は排水につき水利権者の同意		・事業者からの相談・対応		・同意等の機式確認 ・同意取得			
		立地基準の確認	・第2種農地を想定した許可条件整理 ・「農業用施設、農畜産物処理加工施設、農畜産物販売施設その他地域の農業の振興に資する施設」として整理可能か検討		・事業者からの相談・対応 ・必要に応じて県と調整		・許可要件の整理			・除外後は第2種農地となる予定 ・県事務総理の手引きp53
補助金(中継振興公共投資交付金交付：農山漁村活性化対策整備に関する事業)		申請資料作成	・事業者との作成分担の調整		・作成箇所の仕分け ・資料作成		・資料作成			
		協議	・申請期限を考慮した協議のタイミング設定	県中部農林土木事務所 県村づくり計画課	・事業者の出張調整					

2-1-2 第三段階整備事業者のタスク管理表のとりまとめ

第三段階整備事業者への聞き取り等を通じて第三段階整備区域における事業進捗等を把握した。

施設計画の具体化を通じて、第三段階整備事業者側にて県建築指導課と調整を進め、開発許可（都市計画法第34条第14号：開発審査会）での実施に向け、設計や手続き準備を進めていることから、開発審査会に係る調整内容でタスク管理表を更新した。

更新を行った第三段階整備のタスク管理表を次頁に示す。

第三段階整備に係るタスク管理表

項目	関係条文	調整項目		関係機関	村(農林水産課)		対応時期	備考
		概要	説明		※必要に応じて建設課と連携して対応 対応事項	対応状況		
開発基本計画書	-	開発基本計画審査要旨の確認	開発基本計画審査要旨の確認 ・必要な場合は所定期間の確認	県建設審査課		・開発基本計画審査要旨の確認 ・必要な場合、スケジュールチェック ・必要な場合は所定期間の確認 ・申請図書作成		県運用基準p62
他法令との調整 (開発許可に関 係しそうなもの)	-	農地法	農地転用許可と開発許可は同時申請 ・農地転用許可後に開発許可	県農政経済課		・農地転用許可のスケジュールについて必要に応じて助言		県運用基準p65
	-	沖積県土保全条例	・手続要否確認	県国土・跡地利用対策課		・手続要否の確認		県運用基準p65
	-	河川課協議	・協議要否確認	県河川課		・協議要否の確認		県運用基準p65
	-	沖積県土等流出防止条例	・届出・通知要否確認	県環境保全課		・届出・通知要否の確認		県運用基準p65
開発行為	都市計画法 第4条第12項	駐車場部分が開発行為に該当しないかを確認	無、有りの場合の病院敷地との一体性確認	県建設審査課		・第二段階西側の駐車場での開発行為有無、有りの場合の病院敷地との一体性確認		
公共施設管理者 協議・同意	都市計画法 第32条	協議先の確認及び同意までの所要期間確認	・協議が必要となる公共施設管理者の把握 ・協議において必要となる手続・手順の確認 ・協議開始から同意までに必要な期間	県建設審査課 (村・民間協議を決定)		・協議が必要となる組織、音響の把握 ・同意までに要する期間を確認したうえで、各公共施設管理者と協議開始 ・協議の手続・手順の確認及び対応		県運用基準p65
道路		前面道路幅員	・開発許可申請時(許可時、完了検査)時どの程度整備されていることが必要かを確認	県建設審査課 村建設課		・開発許可申請時などの程度整備されていないか確認(空地があれば可、舗装まで必要) ・許可申請時に幅員まで求められない場合、許可時、完了検査時等幅員が終わっていないか確認(タイミンガを確認)		
農道	都市計画法 第33条第1項第2号	幅員・構造	・政令第25条第2号の適用確認(前面道路のみ規定の幅員があればよいか)	県建設審査課		・整備が必要な場合、整備主体・内容について事業者と調整		
			・幅員を広げる場合の整備方法検討 ・構造の確認	村建設課 林土木係		・削溝の要否等、構造を整理		
公園		設置要否の確認	・遊歩向かいに中庭公園があるため、政令第25条第6号ただし書を該当でよいかを確認	県建設審査課 村建設課		・公園設置要否の確認		

表 2-4 第三段階整備のタスク管理表 (2/2)

項目	関係条文	調整項目		関係機関	村(農林水産課)		事業者		対応時期	備考
		概要	説明		対応事項	対応状況	対応事項	対応状況		
消防水利	-	整備する消防水利施設の協議	・原基準を満たし、かつ消防組合の基準を満たす内容の設備を協議 ・権利者から同意書の取得	中城北中原消防組合	対応事項	対応状況	対応事項	対応状況		原適用基準p186
権利者の同意	都市計画法第33条第1項第14号	権利者の同意取得	・他個別に許可しない事例(協議基準、提案基準に該当しない事例)の情報収集・整理 ・第14号の2要件を満たすことを整理 →市街化を促進する恐れがない →市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当	農林水産課 県建設審査課 村建設課	・権利者から同意書の取得 ・許可要件の整理・精査 ・県建設審査課と相談・調整(過去資料提供依頼) ・事業者と進捗・情報共有		・権利者から同意書を取得 ・印鑑証明を権利者に取得してもらう期間を考慮 ・同意率2/3以上			県適用基準p65, 74
立地基準		許可要件整理								
開発審査会	都市計画法第34条第14号	審査会までの手続	・おろろー、スケジュールの確認 ・必要資料の確認	農林水産課						
農地転用	農地法第5条	関係者権利者の同意 立地基準の確認	・申請地を貸借権(法第3条許可・承認又は法による利用権設定)により新作している場合はその者の同意 ・事業に関連する取水又は排水につき水利権者の同意 ・第2種農地を想定した許可条件整理 ・「市街地に設置することが困難又は不適当な施設」として整理可能な検討		・関係審査会の開催期決再確認(生2~3回) ・付議する開発審査会のタイミミングを事業者と調整・確定 ・事業者と進捗・情報共有 ・必要な手続・図書の作成 ・事業者と進捗・情報共有		・付議する開発審査会のタイミミングを市と調整・確定 ・開発許可までのスケジュールチェック ・市に資料作成に必要な情報提供			・除外後は第2種農地となる予定 ・原事務処理の手引きp53
埋蔵文化財 世界遺産影響評価		埋蔵文化財調査	埋蔵文化財有無の確認 令和8年8月ごろまでには影響評価マニュアルを作成予定	村生涯学習課		完了				

2-2 エリアマネジメント調整会議の実施

2-2-1 調整会議の位置づけ及び開催概要

本事業の円滑な事業推進に向け、第二段階～第三段階の各実施事業者、行政、実施エリアの自治会、事業実施エリア・事業展開に関係する地域組織・企業等による調整会議の開催を支援した。

調整会議の開催は各実施事業者の必要に応じ、3回/年の開催とし、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、業務受注者は、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を実施した。

現在の事業推進に係る検討体制を以下に示す。

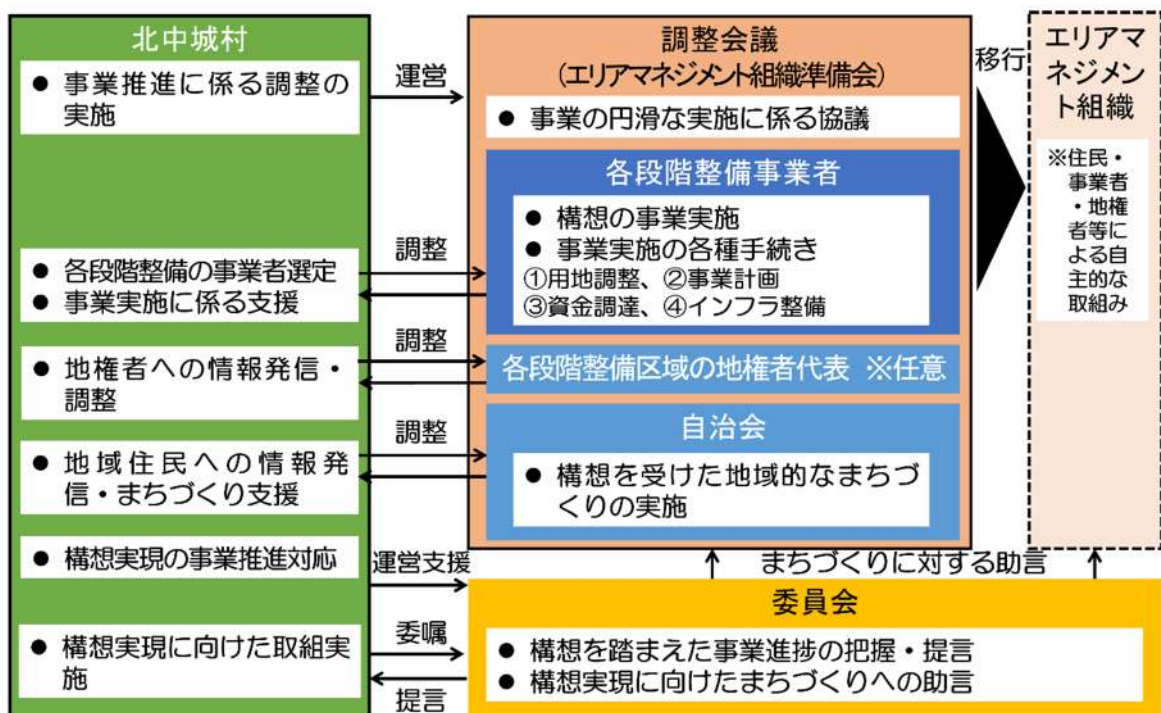


図 2-1 事業推進体制

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。

表 2-5 調整会議の開催概要

	実施概要
第 16 回 (8月)	<ul style="list-style-type: none"> ① 第 15 回調整会議の議論内容 ② 第 1 回推進委員会の議事内容に係る協議 ③ 事業内容の周知等に係る意見交換 ④ 次回調整会議の日程
第 17 回 (2月)	<ul style="list-style-type: none"> ① 第 16 回調整会議の議論内容 ② 第 16 回調整会議以降の取組状況の共有 ③ 第一～第三段階整備の成果指標（案）の更新に関する意見交換 ④ 第三段階整備の取組状況に係る意見交換 ⑤ 第 2 回推進委員会の議事内容に係る協議 ⑥ 次回調整会議の日程
第 18 回 (3月)	<ul style="list-style-type: none"> ① 第三段階整備の取組状況に係る意見交換 ② 次回調整会議の日程

2-2-2 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 2-6 調整会議の主な意見

	主な意見
第 16 回 (8 月)	<ul style="list-style-type: none"> ・肥料に関しては、沖縄県から許可をもらっているので販売も配布も始まっている。 ・第一段階整備での液肥等の配布先は、村外 8 割、村内 2 割（島袋、安谷屋、熱田等）である。 ・萩道・大城からは提供依頼がない状況である。 ・視察に関しては、4 月～7 月でいくと 30 件、270 名である。去年の視察を始めてからは 1,200 名を超えている。 ・視察に来ていたのは、行政が最も多い。 ・午前・午後の部で 1 日 2 回であるが、3 回くらいまでのキャパシティはある。 ・視察受け入れ後、地域を周遊するコンテンツを組み合わせたツアーも想定される。 ・大型バスも少しずつ来ていただいているが、バス駐車場がないため、現在は前の中城公園様が協力的であり、中城公園に停めさせていただき、そこから歩いて視察をしていただいている。今後どうするかを決めていかないと、視察は日曜日もやっている為、下期に入ると、中城公園は県内有数の遠足地であり、停められなくなる可能性がある。 ・駐車場は、中村家住宅の駐車場等を活用すれば可能ではないか。 ・ごみの受入れ量が増えた場合、発電した電力が余ってくることが想定されるため、その活用方法を検討する必要がある。 ・各自治会で蓄電池を準備してもらえれば事前に充電等を実施することが可能である。
第 17 回 (2 月)	<ul style="list-style-type: none"> ・肥料・堆肥については販売及び提供を開始しており、石平地区の展示会へ今年約 80 袋の提供ができた。 ・実際の効果や使用感を周知されることを想定し無料配布や、購入者へも無料配布と同量をサンプルとして提供した。 ・南部の培養土生産会社（特定不可。(株)ソイル、(株)シロマ等）と、先方の培養土に当センターの肥料によるコラボレーションを考え試作を繰り返している。試作品は順調で、この取組が成功すると培養土生産会社より定期購入が検討されるため、村外への提供についてもクリアになると想定している。 ・村外への認知度がまだ高いとは言えず、区長会や各自治区公民館等へ出向き PR 活動の展開を希望する。 ・活性液についても自治体配布した分に限っている段階だが、将来は公道脇の花壇まで普及されることを目指す。よって今後の展開には、自治会へ「北中における地域内資源循環」を提案し従来品とからの転換を提案を図りつつ、園芸関係店でのヒアリング等の地道な取組や価格調整といった努力も並行して行う必要を認識している。 ・液肥については公民館にて農業者から求められるケースが多いため消費量は多い状況だ。 ・オオカバマダラについては遊休地を借りて今後ハウス立上げを計画しており、4 月迄には形にしたいと考えている。その際に土壌改良が検討されており、本取組の肥料利用を視野に入れている。 ・宣伝については系列宿泊施設と協力し宿泊プラス視察のプランを用意したところが功を奏すし、他にホームページ経由の連絡もある。割合は五分五分と捉えている。 ・栽培状況や環境の視察目的であり、農業体験ではない。現在ハウスではミニトマト栽培を行っており、近隣小学校が収穫体験で複数日来訪する予定がある。一度に約 100 人の児童を受入れ、1 人につき 3～4 個の収穫と制限を設けたが、それ

	<p>以外の収穫物は宿泊施設ではなく近隣市場へ卸す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の取組要望だが、村内の小中高校から当施設へ職場体験の受入れを年2～3回実施したいと思う。 ・脱炭素の取組については単独で実行は難しく、専門家を交えた活動とすべきかと検討を継続している。 ・「遊農くらぶ」は開催頻度が週2回と増えており活動内容も広がりを見せている。 ・今回施設の建替えが予定されており、福祉農園の設備整備も計画にある。計画では1階駐車場近くに面積約150㎡とし、基本露地だが車椅子利用者の参加可能な設備も併せて考えている。 ・自治会イベントでは認知症関連が多い一方で、相談会の形に落ち着く傾向が強い。学校との取組は実施に至れておらず、認知症サポート要請講座や車椅子講座という取組はいくつかある。 ・ガーデナー講習会について、社内でもフォローアップに関する意見は出ているので、2～3年後を目安に考えたい。 ・村内在住に限ったのは「定員20名」をクリアできるかという判定の為でもあったが、開催中の参加者へのフォロー等を考えても人数は適正と判明した。村外からの参加希望者に対しても回数でフォローしたい。
<p>第18回 (3月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・次年度の補助金申請に向けた対応は既に実施している。 ・申請後に開発審査会が開催されるが現時点で開催日程は未定である。 ・用地取得等の取組について、現状第三段階の用地はほぼ終わった。隣接する第二段階の用地の契約や5条申請等を準備している状況である。 ・第二段階整備の当初用地については、駐車場利用を希望している。 ・第三段階整備の敷地内に薬局を整備できないため、第二段階等で整備ができればと考えている。 ・次年度の遊農くらぶの開始時期は4月を想定している。

第3章 第四段階以降の整備区域の具体化に向けた検討

3-1 第四段階、第五段階整備事業の進め方の検討

3-1-1 当該地区周辺の課題及びニーズの整理

本検討の対象地区を以下に示す。



図 3-1 第四段階整備実施区域及び実施内容イメージ

施設整備の提案に係る基本的な考え方を以下に示す。

(1) 第四段階整備の施設整備の方針

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。

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）

① 福祉農園

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、障害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区画（立ち上がり式畑）を整備する。

② 日帰り型市民農園

日帰り型市民農園は、1区画40㎡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。

③ 滞在型市民農園

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㎡/30坪、ラウベ（小屋）面積42㎡/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。

(2) 第五段階整備の施設整備の方針

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。

①滞在型農園リゾート体験施設

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）
- ・ 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
- ・ キャンプファイヤーが可能なスペース 等

整備する施設の規模とイメージは、以下のとおり。

表 3-1 施設整備の規模とイメージ

施設名	施設規模	備考
滞在型農園リゾート体験施設 (テント型グランドーム キャンプ施設)	約 3,111 m ² (約 940 坪)	1) 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: 800 坪 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)
駐車場	約 463 m ² (約 140 坪)	職員用: 8 面、客用: 15 面、マイクロバス用: 1 面
全体的な敷地造成及び植栽・歩道等整備	約 3,641 m ² (約 1,100 坪)	整地等費用(粗造成、伐開・伐根、植栽・花壇・街灯・通路整備等) 注) 施設周りに芝桜、通路付近や花壇段にマリーゴールド・ハイビスカス等を植栽配置
合計	約 7,207 m ² (約 2,180 坪)	

(3) その他・地域振興に資する機能

前項の機能に加え、民間事業者のノウハウとアイデアを活かし、本事業及び周辺地域の魅力を発信する機能を任意により導入する。

自主事業は、賑わい創出や地域振興に資する内容とし、提案する事業は、本事業に必要な公共性を確保する観点より、必ず村の承認を得た後に実施することとする。

自主事業実施に当たり必要な一切の許認可及び届出等は、選定事業者の責任と費用によって行うこととする。

3-1-2 類似事業実績のある事業者へのヒアリングの実施

(1) 参考事例の抽出

本地区と類似事業実績のある参考事例を複数抽出した。

抽出した参考事例を以下に示す。

表 3-2 類似事業実績 参考事例

種類	事業名	事業者
福祉農園	京田辺クロスパーク	京田辺市
日帰り型市民農園	シェア畑うえのいだ	うえのいだ
日帰り型市民農園	レンタル農場 新里いきいき農園	いきいき農園 新ファミリーグループ
日帰り型市民農園	あたいぐあ農園ともし	指導: 島袋農園 運営: NPO おきなわグリーンネットワーク
日帰り型市民農園	さわりんガーデンビレッジ	運営: 西原町観光まちづくり協議会 運営・管理: 比嘉博仁
滞在型農園リゾート体験施設	クルックフィールズ	(株)KURKKU(木下グループ)
滞在型農園リゾート体験施設	ザファーム	(株)ザファーム、(株)和郷
滞在型農園リゾート体験施設	ヤンバルエクスペリエンスホテル	NPO 東村観光推進協議会
滞在型農園リゾート体験施設	ヴィゾン	ヴィゾン多気(株) ※(株)アクアイグニス、イオンタウン(株)、 ロート製薬(株)等による合同会社
滞在型農園リゾート体験施設	BLANC MIYAKOJIMA	(株)BLANC
滞在型農園リゾート体験施設	エイトポイントリゾート沖縄	(株)エイトポイントリゾート

場所	メインファーム：沖縄県南城市佐敷新里1184-1 津波古ファーム：沖縄県南城市佐敷津波古532-1
実施者	新里いきいき農園新ファミリーグループ（レンタル農場） 管理責任者：具志堅 秀雄氏
実施期間	契約期間：1年間
実施内容	<p>レンタル農場 面積：約20㎡（約2m×10m/約6坪）～ ※調整可能 入会金：10,000円（税込） 月額：8,000円/月（税込） 利用料内訳：種、苗、肥料、育苗、水撒き等管理 農機具：草刈機、耕作機械、スコップ、くわ、すき、かま、肥料 その他 大量に収穫できた場合、農協で販売も可能。 初めての方や、不慣れな方、さらに収穫増量を狙いたい方など、様々な要望にお答えするために、月1講習会など開催予定。参加自由、参加費無料。 駐車場あり。 SNS情報（2025年2月時点）によると、第1農園の区画は満席、津波古第二農園は区画にゆとりあり。</p> 

【実施場所】



出典：レンタル農場 新里いきいき農園HP

図 3-4 日帰り型市民農園の参考事例（レンタル農場 いきいき農園）

場所	八重瀬町富盛（南部工業高校前ローソン近く）
実施者	指導：島袋農園 運営：NPO法人おきなわグリーンネットワーク
実施期間	2022スタート。最新は、2025年10月～2026年7月（募集期間：9月30日（月）まで 定員に達し次第終了）2025年3月～の春夏期は満員締め切り。10月～の秋冬期については10月時点で若干空きあり。定員が何名かは不明。
実施目的	自然農・自然農法・自然栽培・たんじゅん農法（炭素循環農法）・垂直栽培を参考にし、参加する皆さんと一緒に無肥料・無農薬で野菜を楽しく栽培し、「自然が先生！」をコンセプトに自然から学びながら、5～6坪の区画を管理して、そしてそこで、採れた野菜で少し得する実習農園。
実施内容	<p>6坪の実習園で約半年間野菜10種類程度を育てる。 島袋農園の島袋悟さんが、土づくりから収穫までの農作業についてのサポート。 月2回は「農の講座」を開催。収穫時期には農のフリーマーケット「産直マルシェ」を開催。 基本的な農器具は、農園で準備。 実習園（畑利用）は各5～6坪、2025年10月～2026年7月（10カ月間）までの利用。 ※8～9月は実習園の休園期間（土づくり期間）だが、無農薬の基礎講座などを開催。 ・秋冬期コース：10月～翌年2月（5カ月） 23,000円 ・春夏期コース：3月～7月（5カ月） 23,000円 ・年間コース：10月～翌年7月（10カ月） 45,000円 講座や実習は、第1と第三土曜日の14時～。 ※参加が難しい方でも講座内容は動画にて振り返りができるように対応。 ウェブチケット「ツクツク」でチケットを購入できる。</p>

【実施場所】



出典：ツクツクWebページ

図 3-5 日帰り型市民農園の参考事例（あたいぐあ農園ともしり）

場所	西原町津花波124-1、123-1
実施者	運営：西原町観光まちづくり協議会 運営・管理：比嘉博仁氏
実施目的	誰でも気軽に始められて、農業をもっと好きになってもらいたいという想いでスタートした、新しいカタチのシェア農園。
実施内容	経験豊富なアドバイザーが週3～4回常駐し、農園の管理（完全無農薬）を行う。 栽培方法の資料などを配布したり、講習会も開催する。 必要な農具などは無料でレンタル可能。 駐車場・駐輪場無料。 1区画：18㎡（約5坪） 利用料金：5,000円/月

【実施場所】

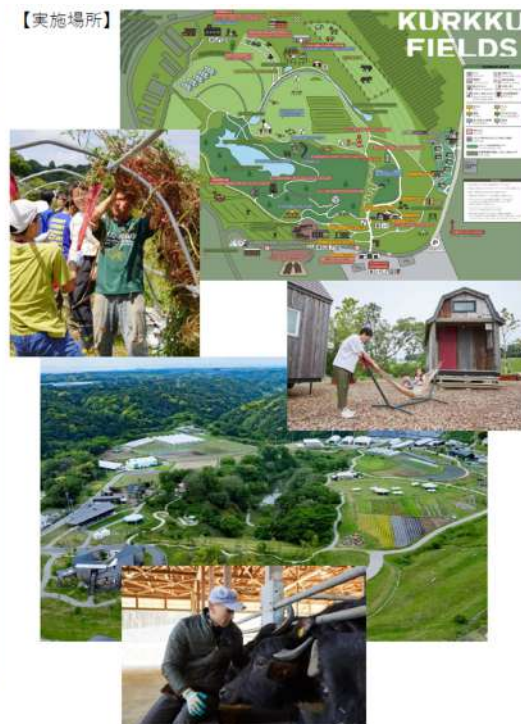


出典：さわりんガーデンビレッジHP、沖縄タイムスプラス、農林水産省HP

図 3-6 日帰り型市民農園の参考事例（さわりんガーデンビレッジ）

場所	千葉県木更津市矢那
実施者	株式会社KURKKU（木下グループ） 代表取締役社長 小林 武史
実施期間	2019年秋に開業。火・水曜日定休日（祝日は営業）
実施目的	「農業」「食」「アート」を事業の柱に据え、自ら資源循環型社会を体現しつつ、サステナブルな社会の在り方を提案する。更に自然の営み保護、働く場の提供、ライフスタイルの提案を今後も続けていく。
実施内容	一般入場料 500円(小学生300円)+保全料300円(小学生100円) 年間会員 1,000円(小学生500円)+保全料300円(小学生100円) ※保全料は会員登録後も都度支払う。 駐車場 無料(収容台数は普通車約350台) アクセス 最寄り駅「木更津」より路線バス30分+徒歩10分 【施設特徴】 ・30haの広大な敷地には物販と飲食、宿泊施設があり、農業も酪農も体験できる複合施設。 ・自然やアートに触れるフィールドツアーも多数ある。 ・環境配慮事業としてバイオジオフィルターによる排水ろ過システム設置、家畜の排泄物を用いた堆肥作り(堆肥は施設内循環型農業に利用)、家庭の生ごみを堆肥化させるコンポストバッグの販売と多岐にわたる。 【体験プログラム】 ・体験には「生きる力を養う学校」があり、サステナブルとは、SDGsとは…施設のテーマを学ぶコンテンツが用意されている。 ・一次産業から六次産業化をめざした取組に、教育プログラムとしての提供も行っている。

【実施場所】

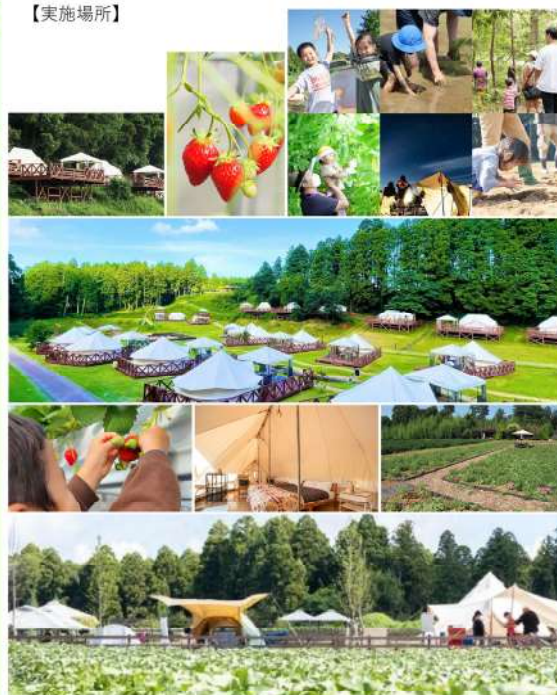


出典：クルックフィールズHP

図 3-7 滞在型市民農園の参考事例（クルックフィールズ）

場所	千葉県香取市(非市街化調整区域。主に農地の民有地)
実施者	株式会社ザファーム 代表取締役 武田 泰明 株式会社 和郷(農業法人・和郷グループ) 代表取締役 木内 博一
実施期間	2016年5月創業
実施目的	2016年に日本初JGAP認証農園に登録された、総面積10万㎡の農園×リゾート施設には年間約33万人が訪れる。全60品目100種類以上の野菜が栽培され、通年で野菜の収穫体験ができるので、宿泊プランには収穫体験が含まれる。BBQ、キャンプ、温泉すべて貸出品が充実しているので手ぶらで訪問、滞在が可能である。
実施内容	入場料・駐車場 無料 収穫体験(税込) 1袋2,000円 貸農園会員(月税込) 個人10,000円 アクセス ・路線バス(成田第2ターミナル-施設)約40分 ・高速バス(東京駅バスターミナル八重洲-栗源)約90分 【施設特徴】 ・貸農園会員では栽培から収穫まで、専門スタッフからの管理含むサポート、収穫代行サービスがある。他、施設内の割引等の優待が多数ある。(基本はスタッフが栽培管理した農作物の収穫体験が通年可能であり、日々畑作に利用者が通う内容ではない)。 ・宿泊施設はグランピング(全7種)、コテージ(全5種)があり、家族向け用、愛犬同伴用がある他、農園内にキャンプサイト(キャンプ設営やアウトドアセット貸出あり)がある。 ・宿泊の朝食用施設でもあるカフェでは農園野菜と地元食材が楽しめる ・ふるさと納税に宿泊利用券があるが、地域振興・観光施策による自治体連携があるのみで、基本は民間主導事業である。

【実施場所】



出典：ザファームHP

図 3-8 滞在型市民農園の参考事例（ザファーム）

場所	沖縄県国頭郡東村川田335-1
実施者	運営：NPO法人東村観光推進協議会
実施期間	2024.8～
実施内容	世界自然遺産「やんばる」+やんばる亜熱帯エリア（国立公園エリア）に佇む自然体験型宿泊施設。ウッドデッキのアウトドアリビングとホテルクオリティの寝室付の新しいタイプの客室。 【客室】ダブルルーム（8.51㎡、4,500円/名）16室とツインルーム（17.03㎡、6,750円/名）4室。可動式パーティションを設置しているため、パーティションを全て取り外して1棟まるごと利用できるコネクティングツイン（17.02㎡、6,750円/名）1室。ホテルではバーベキュー、焚火、星空観察ができる。 【アクティビティ】 ①亜熱帯エリア（国立公園エリア）では、マングローブカヌーツアー（ショートコース：大人7,000円、小人6,000円/名他）、やんばるジップライン（大人4,500円、小人3,500円/名）、バギーアドベンチャー（大人6,500円、小人4,500円、幼児500円/名） ②世界自然遺産エリアでは、秘境ツアーシャワークライミング（1～2名：27,000円他）、E-Bikeサイクリング（12,000円/名）などが体験できる。 他にもバイナッブル収穫体験や紅型（びんがた）体験、湿地ダム自然観察船、バヤオフィッシング、ナイトネイチャーウォッチなどもある。

【実施場所】



出典：ヤンバルエクスペリエンスホテル ヌンガニクHP

図 3-9 滞在型農園リゾート体験施設の参考事例（ヤンバルエクスペリエンスホテル ヌンガニク）

場所	三重県多気町ヴィソン672-1
実施者	(株)アクアイグニス、イオンタウン(株)、ファーストブラザーズ(株)、ロート製菓(株)からなる合同会社
実施期間	2021.7～
実施内容	東京ドーム24個分の敷地の「三重故郷創生プロジェクト」による商業リゾート。E23伊勢道「多気ヴィソンスマートインターチェンジ」出口から直接アクセスできる。敷地面積115ha。 スウィーツヴィレッジ（辻口博啓氏プロデュースエリア）、マルシェヴィソン（三重県産の海の幸、山の幸）、本軍エリア（三重大学・ロート製菓共同研究による菓子を研究した「本草鎮」を軸に美と健康を発信）、和ヴィソン（日本の伝統食材の工房・専門店）、農園エリア（キュービー(株)の協力により運営。パーマカルチャーを実践する敷地約9,000㎡のオーガニック農園・レストランや自給自足の術を学べるカリキュラムのある自給自足カレッジ）、サンセバスチャン通り（美食ストリート）、木育エリア（木育を通して体験・体験する施設）、アトリエヴィソン（器や調理道具をテーマにしたミュージアム）、スマートICエリア（バギーの乗車体験ができるエリア）、ホテルエリア（好み・用途に合わせて選べる宿泊施設）からなる。宿泊者にはホテル内レストランのみならず、様々なエリアにおける食の提案が行われている。VISIONは三重県のほぼ真ん中に位置し、伊勢神宮や世界遺産・熊野古道までのアクセスも良好。周辺観光も楽しめる。

【実施場所】

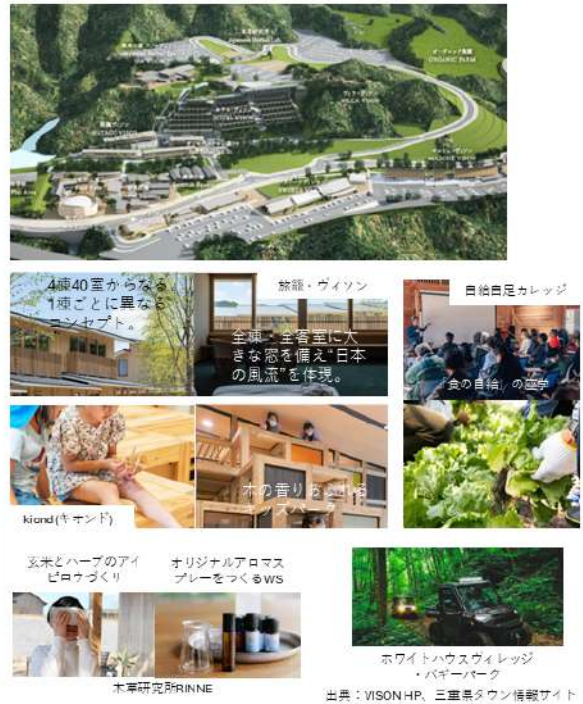


図 3-10 滞在型農園リゾート体験施設の参考事例（ヴィソン）

場所	沖縄県宮古島市下地来間156-71
実施者	BLANC（トレーラーハウスを活用して、日本全国の美しい大自然に自然共生型ホテルをつくる会社） 代表取締役CEO：山中拓也氏
実施期間	2024.12～（リニューアルオープン）
実施内容	宮古島の大自然を最大限活かすために、トレーラーハウス型の客室を採用。冷暖房・除湿機・冷蔵庫も完備。トレーラーならではのルーフトップバルコニーからは、視界を遮るものがなく、満天の星空を、プライベート空間で楽しめる。客室前のウッドデッキには水道も設置。レストランも併設している。 客室数：トレーラーハウス型客室15室 ルーフトップ・ウッドデッキ付/28㎡。ベッド2つ配置 【2BED CABIN】、4つ配置【4BED CABIN】がある。料金の1例：1泊限定ディナー・朝食付きプラン 4BEDCABIN 34,000円/大人2名1泊 【アクティビティ】 テントサウナ（10,000円/6時間）、星空鑑賞（2,500円/名）、サイクリング（2,500円/台 電動自転車）、シュノーケリングプラン（ウミガメシュノーケリングツアー6,900円/名他）、貸ボートツアー（釣りやシュノーケルもできる。半日ツアー60,000円/5名まで他。オプションにてドローン撮影も可能）、SUPツアー（7,900円/名他）、亜熱帯ジャングル&星空ナイトツアー（4,900円/名他）、コーヒー焙煎体験（3,000円/2名分）。シュノーケリング単体プラン以外にもパンブキン鍾乳洞、SUP、シーカヤック等の人気プランと組み合わせたプランも数種類ある。 敷地面積：3,305㎡

【実施場所】

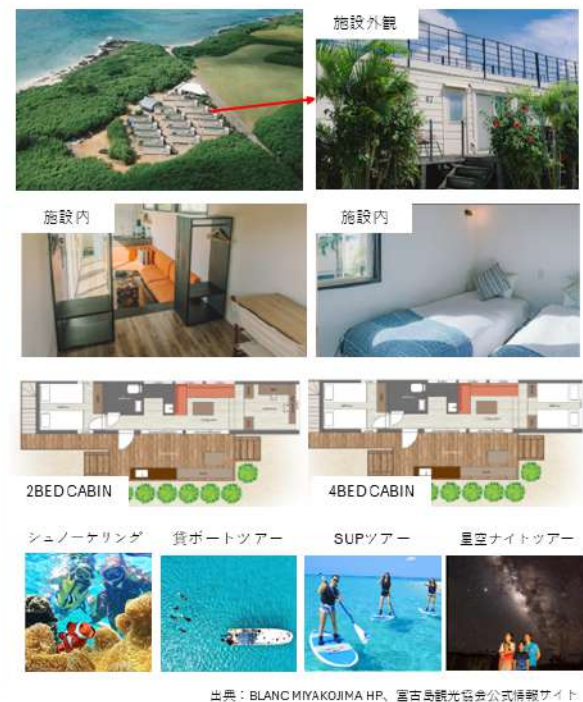


図 3-11 滞在型農園リゾート体験施設の参考事例（BLANC MIYAKOJIMA）

場所	沖縄県南城市知念山里1106
実施者	株式会社エイトポイント（本社：兵庫県淡路市、代表取締役社長：大森真氏）旧ロックスリーエンターテインメント株式会社
実施期間	2023.2～
実施内容	天井も高く開放感があり、アウトドアを楽しみつつ、ホテルと同じように快適に宿泊できる。冷暖機完備。テント内にシャワールーム、トイレがある。条件はあるが愛犬猫同伴可能。（ベットオプション料：5,500円） 客室数：6ドーム グランピングドームテント：幅7m、39㎡ 【スタンダード】グランピングドーム/4ベッド/禁煙 【アズール】グランピングドーム/4ベッド/禁煙 スタンダードより眺望の良い部屋 ●1泊2食付き・夕食BBQコース スタンダード：40,832円/大人2名1泊 アズール：44,632円/大人2名1泊（公式HP予約限定金額） ●1ヶ月以上前の子約の早割りプランもあるが、現在は空きなしとなっている。 【アクティビティ】 テントサウナ（5,500円/組）、プール（準備中）、焚火（2,000円）、花火、ヨガ（3,000円～）、マッサージ（準備中）、プロジェクターレンタル（1,100円/名）、カード・ボードゲーム、日帰りバーベキュー（手ぶら大人3,980円 小学生2,000円/名）、船釣り体験ツアー（手ぶら）、ストリーモ（特定小型の三輪電動キックボード：700円/時間） 敷地面積：約2,000㎡

【実施場所】



出典：エイトポイントリゾート沖縄HP、国土地理院地図

図 3-12 滞在型農園リゾート体験施設の参考事例（エイトポイントリゾート沖縄）

(2) 企業ヒアリングの実施

前項で抽出した参考事例を運営する企業に対して、ヒアリングを調整した。なお、ヒアリングを行った企業を以下に示す。

表 3-3 ヒアリング実施概要

ヒアリング対象	実施日程	ヒアリング内容
シェア畑うえのいだ	令和8年2月20日(金) 17:00~18:30	1. 各事業者の取組内容について (1) 事業への参画経緯 (2) これまでの事業で得た効果 (3) 事業を通じて地域の活性化のために取り組んでいる事項
ヤンバルエクスペリエンスホテル ヌンガニク	令和8年2月24日(月) 9:30~10:00	2. 第四または第五段階整備区域の方向性に関するご意見 (1) 実施内容の妥当性 (2) 民間が実施することでより効果が期待できる役割 (3) 導入機能・施設・取組の規模算定に参考となる事例 3. 本取組への関心の有無 (1) 本取組への関心、参画意欲、参画条件 (2) 参画等の検討に際し、村に提供を求めたい情報 4. その他 (1) 本取組への意見

表 3-4 ヒアリングで得た主な意見（シェア畑うえのいだ）

ヒアリング対象	主な意見
シェア畑うえのいだ	<ul style="list-style-type: none"> 親族の未利用地の活用という観点で本取組を開始した。 具体的なターゲットや全体像を定めず、まず実践してみるスモールスタートとし、利用者の利用状況等を見ながら段階的に規模を拡大してきた。 自治体と市民農園としての開設も協議したが、制度上の基準や運用上の制限が多いため、民営の貸農園という形態となった。 当施設では、循環型の農業というテーマを設定し、その考えに賛同いただける方を利用者としている。募集段階や面接時に、当施設の方針等を共有することで利用者の質がコントロールできている。 シェア畑の仕組みは都市部と同じものを考えており、手ぶらで来訪し貸出資材で作業する。 利用者は、那覇市近傍からの利用が多い。SNSで情報発信をしているので、そこを經由して申込がある。 県内で簡易に苗を確保できる環境もあるため、利用者のニーズに応じた栽培ができています。また、利用者から相談があった場合、播種や育苗、生育に関するアドバイスも行っている。

表 3-5 ヒアリングで得た主な意見（ヤンバルエクスペリエンス ヌンガニク）

ヒアリング対象	主な意見
ヤンバルエクスペリエンスホテル ヌンガニク	<ul style="list-style-type: none"> • 本事業は、観光振興計画において定められていた当該地域の魅力である観光体験を発信する目的で具体化検討が始まった。 • 特に、主要な観光資源であるマングローブカヤック事業者から「観光客が体験後に帰ってしまう現状を打開すべく宿泊施設を作りたい」という要望があったため、体験+宿泊という形で事業展開を考えた。 • 現在、開業2年で体験+宿泊を兼ねたツアー企画を増やしたものの、ガイドが人気+高利益率のツアープランを希望する傾向にあり、稼働率は問題ないが、当初の「ガイドツアー目当てに宿泊してもらおう」狙いからは課題が残る。 • 事業主体が、地域住民によって立ち上げられたNPO法人であったため、地域への理解促進は比較的容易であった。 • 用地確保は、未利用公有地を廉価貸与としている。指定管理者制度等でも無いため、事業期間等の期限はない。 • 地域の事業者を巻き込むにあたっては、事業者のメリットを提示し、協力関係を構築することが望ましい。 • 宿泊施設（トレーラーハウス型）は、200㎡未満の規模であるため、設置に関する手続きが容易に進められた。

3-1-3 ヒアリング結果を受けた今後の進め方

(1) トライアル・サウンディング等の実施に際して協力先となる地権者の抽出

企業ヒアリング結果のとおり、本地区における取組の具体化に向けては、スモールスタート（小規模で実施して、段階的に事業を拡大する方法）が望ましいと考えられる。

当該地区における需要確認として、今後トライアル・サウンディングの実施に向けた調整を行うにあたり、協力先となる地権者の抽出が必要である。

過年度実施した地権者アンケート調査において、本事業への賛意等の回答があった地権者を以下に示す。

表 3-6 第四段階・第五段階整備区域の地権者状況

	筆数	地権者数	連絡先不明	意向確認状況	
				意向確認済	本事業への賛意
第四段階整備	12	9	1	4	3
第五段階整備	6	3	0	3	2

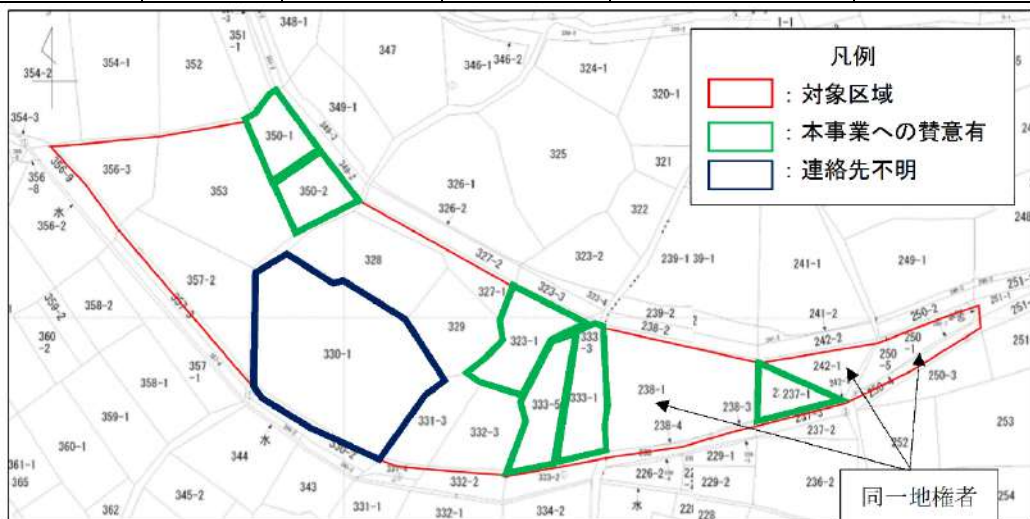


図 3-13 第四段階・第五段階整備区域の公図

(2) 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、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

第四及び第五段階整備の具体化に際しては、導入機能を踏まえた農振除外の必要性についても検証が必要である。

(3) 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。

(4) 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も視野に調整を行っている。

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。

3-1-4 事業実施に係る要求水準

(1) 施設設計に関する要求水準

設計を行う範囲は、敷地造成及び第四段階整備、第五段階整備にて整備する建物、農園施設、駐車場及び周辺の外構施設を対象とする。

施設の設計は、選定事業者の提案をもとに村との詳細協議により定める水準を満たすように設計を行う。設計業務の実施は事業者の責任で行い、以下の条件に従い進める。

- ・必要となる調査については、事業者の責任において関連する法令に基づき行うものとする。
- ・業務の進捗状況に応じて定期的に北中城村に報告を行うこととする。
- ・建築確認申請のほか、各種許認可の手続を事業スケジュールに支障がないように実施し、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを北中城村に提出することとする。

(2) 施設の建設に関する要求水準

工事を行う範囲は、敷地造成及び第四段階整備、第五段階整備にて整備する建物、農園施設、駐車場及び周辺の外構施設を対象とする。

工事の施工は、詳細協議により決定した設計水準を満たすように実施する。

工事の施工は、事業者の責任で行い、以下の条件に従い進める。

- ・各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計仕様に従い建設工事を実施するものとする。

- ・建設工事に必要な各種申請等の手続は、事業スケジュールに支障がないように実施する。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを北中城村に提出する。
- ・工事に必要な準備・調査等を十分に行之、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。
- ・北中城村が要求する場合は、工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、北中城村は工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・工事中の安全対策及び地域住民との調整等は、事業者において十分に行うこと。

(3) 維持管理に関する要求水準

選定された事業者は、第四段階整備及び第五段階整備にて整備する施設等の営業開始から事業期間終了までの間、本事業の施設として求められる利用者への良好なサービスの確保に努め、本事業の地域振興を担う施設として正常に機能するよう、関係法令等に基づく点検や適切な維持管理及び清掃等の業務を行う必要がある。

①対象施設

維持管理業務は、第四段階整備及び第五段階整備の全てを対象とする。

- ・第四段階整備及び第五段階整備の施設全般について、定期的に現場を巡回して点検（劣化、破損、腐食、変形等）を行う。
- ・施設に異常があったときは、迅速な修理・修繕等により、劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つよう、正常化に向けた措置を行うこととする。
- ・第四段階整備及び第五段階整備全般について、適宜、清掃、植栽の剪定・刈り込み、除草、害虫防除及び施肥を行うこととする。なお、周辺の環境に悪影響を及ぼすことがないよう、薬剤散布又は化学肥料の使用を極力避けることとし、やむを得ない場合は関連法令を遵守し、環境等に十分配慮して使用することとする。

②利用可能な日数及び時間について

道路休憩施設としての駐車場及び休憩等施設（トイレ・休憩スペース）については、年中無休・24時間利用可能とする必要がある。

地域振興施設等の年間運営日数、運営時間は、事業者の提案をもとに北中城村と事業者の協議により決定する。

③サービス水準の維持について

仕様書、協定書及び事業計画書に基づくサービス水準（施設の管理業務や企画事業実施の内容等）を維持するため、北中城村と事業者が協議のうえ、具体的な手段や確認方法等について別途協議により定めることとする。

(4) その他

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道路計画

- ・本敷地の接道となる村道大城・登又線については、将来的な拡幅計画（幅員 9m）がある。村道荻道・登又線から県営中城公園入口付近までの区間は、基本設計が完了しており、現在、道路整備に向けた地権者調整等が進められている。
- ・道路については、「開発行為の技術基準」を踏まえ、「道路に関する技術的細目」より設置を図る。

②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。

③雨水排水計画

- ・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。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

3-1-5 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 3-7 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	●	
	地域振興施設 建築基本設計（設備含む）	●	
	地域振興施設 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）	●	
	地域振興施設、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）	●	
	地域振興施設建築工事（設備含む）	●	
	地域振興施設 什器、備品等調達設置	●	
地域振興施設 維持管理業務		●	
地域振興施設 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 3-8 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		●		

リスクの種類	リスクの内容	リスク負担		
		選定事業者	村	
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	●		
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	●	

※1 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、提案内容の変更及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。

※2 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。

3-1-6 活用が想定される補助メニューの整理

本事業において活用が想定される補助メニューを以下に示す。

(1) 第四段階整備にあたり活用が想定される補助金・交付金等

表 3-9 第四段階整備で活用が想定される補助メニュー

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

(2) 第五段階整備にあたり活用が想定される補助金・交付金等

表 3-10 第四段階整備で活用が想定される補助メニュー

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	<p>(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))</p> <p>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</p> <p>[担当：農村振興局整備部地域整備課]</p>	都道府県、市町村、JA、農林漁業者の組織する団体等	1/2 等

3-2 第四段階、第五段階の区域における地権者説明会に向けた検討・準備

3-2-1 地権者説明会の考え方

本事業に関する理解醸成及び事業実施に係る参画意向把握を図る観点から地権者を対象とした説明会を継続することが考えられる。

第四段階、第五段階の地権者に向けた説明内容として、以下を設定した。

■説明内容の構成

- ①本事業の全体像
- ②本地区の進め方
- ③現時点の検討成果
- ④今後の進め方
- ⑤本事業の情報発信の取組み

3-2-2 第四段階、第五段階の地権者説明会の資料の作成

前項の整理を踏まえ、地権者説明会の資料を作成した。

具体的な作成資料を以下に示す。

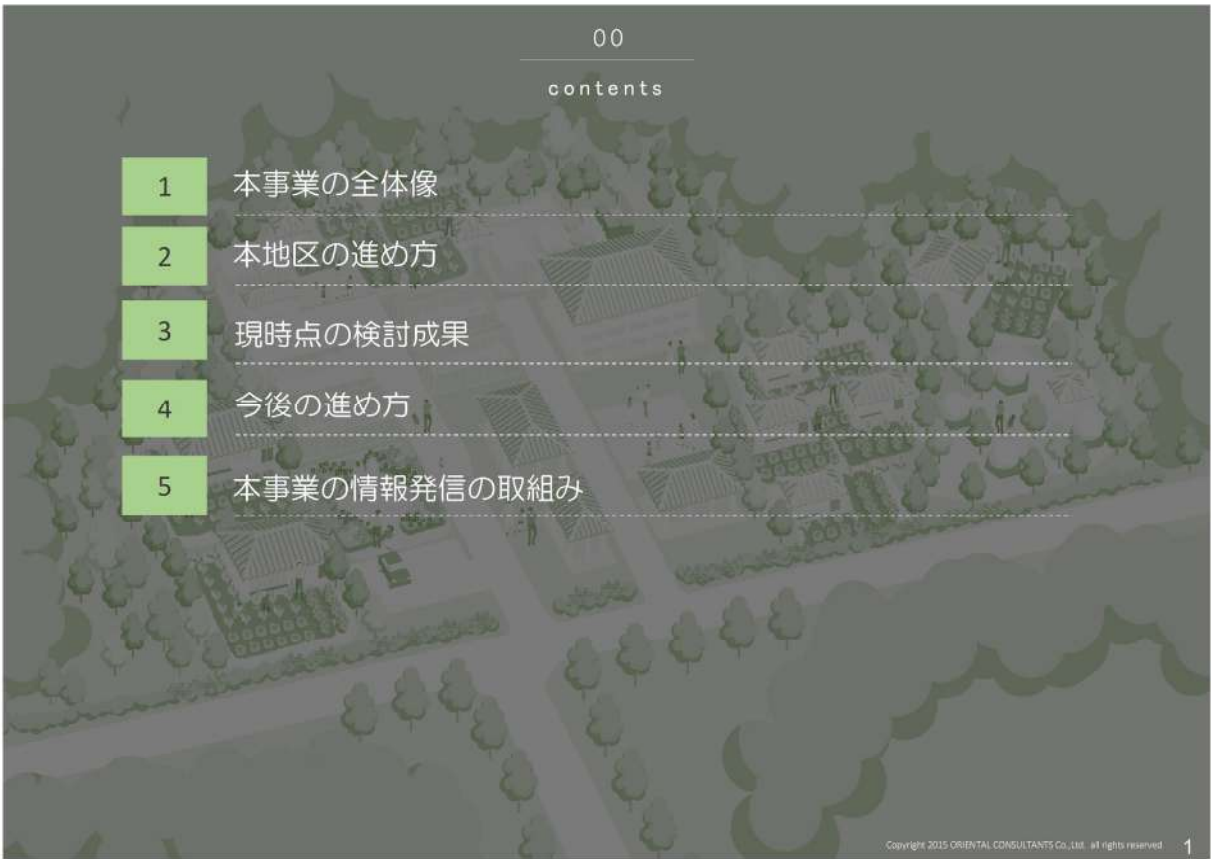


図 3-14 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（1/23）

本事業の全体像

事業の背景

分散型エネルギーインフラプロジェクト・マスタープラン(2016年度調査)において、本事業の核となる「北中城みらいづくり」のビジョンが整理された。

■北中城みらいづくり

(マスタープランのビジョン)

- 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)を持続する。
- 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。
- 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る。



本事業の全体像

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。



図 3-15 第四段階、第五段階の地権者説明会資料(2/23)

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。



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。



図 3-16 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（3/23）

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。



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提供し、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



図 3-17 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（4/23）

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。



事業の全体像

整備対象地（荻道・大城地区）

県営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いる。

特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遊休地と農園利用地が混在している。 ・ 県営中城公園に近接している。 ・ 北中城ICから県営中城公園へのアクセス路に接し、車でのアクセスが良い。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

将来都市構造(都市マス)



図 3-18 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（5/23）

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、2019年度の段階的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	樫物工場、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



参考資料：事業区域（約12ha）空撮（令和3年8月7日撮影）



図 3-19 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（6/23）



関係者による協定締結及び調整会議の実施

1. 協定締結式

- 2023年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。

開催風景



2. 調整会議

- 2023年11月15日、村役場にて関係者による調整会議を実施した（2025年2月現在、通算15回開催）。
- 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。

2023年(令和5年) 11月29日 水曜日 地 域 16

しましま 中部

農を活かし地域再生

北中城 民間や自治会と協定

「北中城」北中城村の「農を活かし地域再生」計画を推進するため、村内の地権者や関係者、自治会、企業や医療法人、自治会協会の協力を得て、民間や自治会と協定を結んだ。事業は秋田、大城地区にまたがる遊休地など約7万平方メートルを、分譲した。現地に建設を進める考えで、2024年度に完成予定。2025年度までに完成予定。2025年度までに完成予定。

出典：沖縄タイムス

図 3-20 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（7/23）

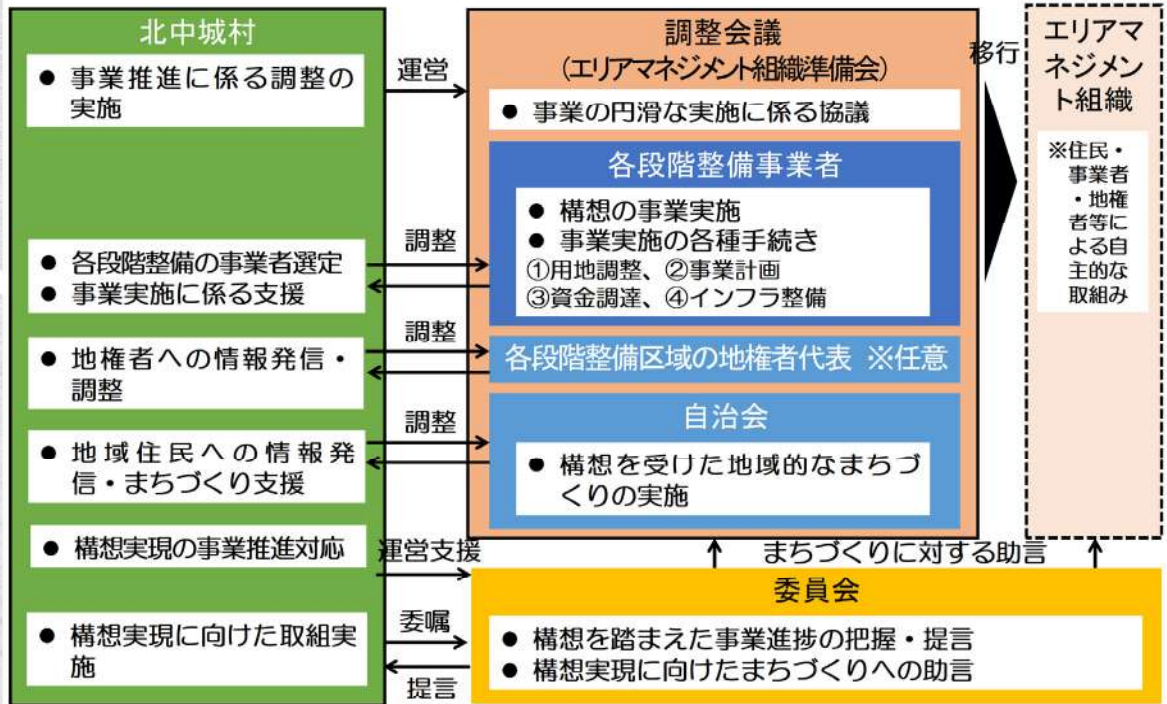
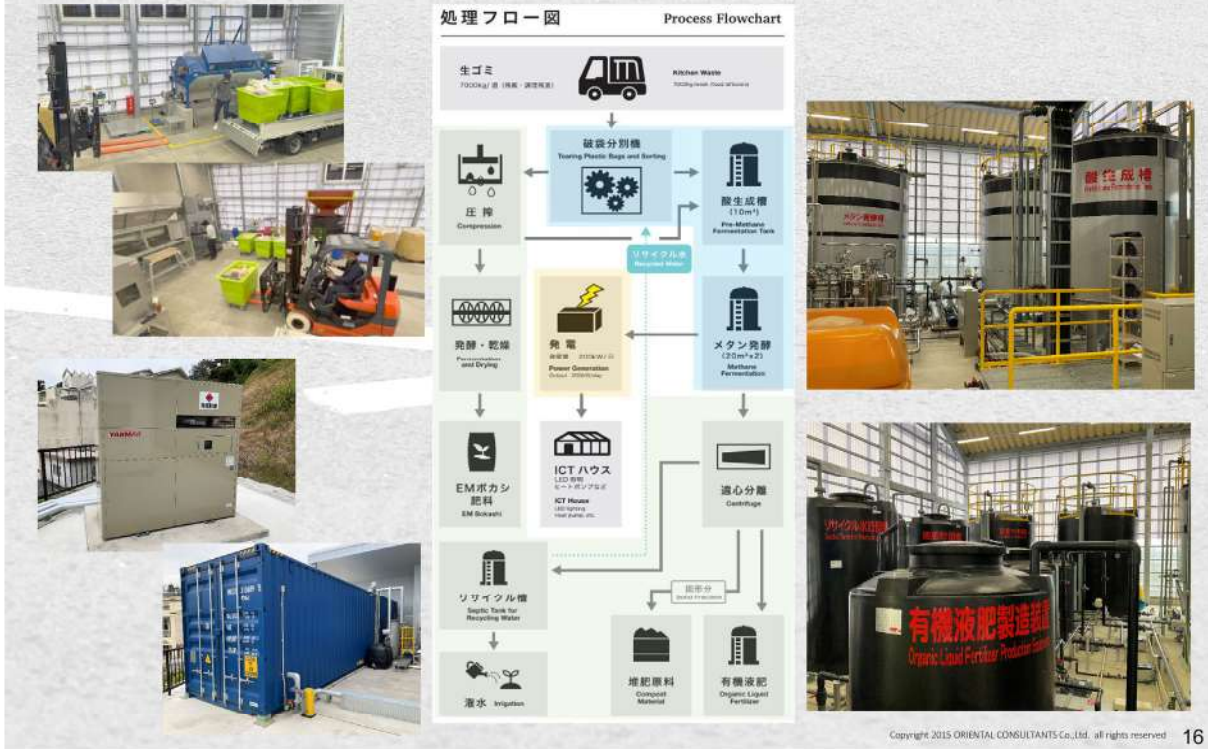


図 3-21 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（8/23）

参考資料：第一段階整備の進捗状況（2025年4月から事業開始）

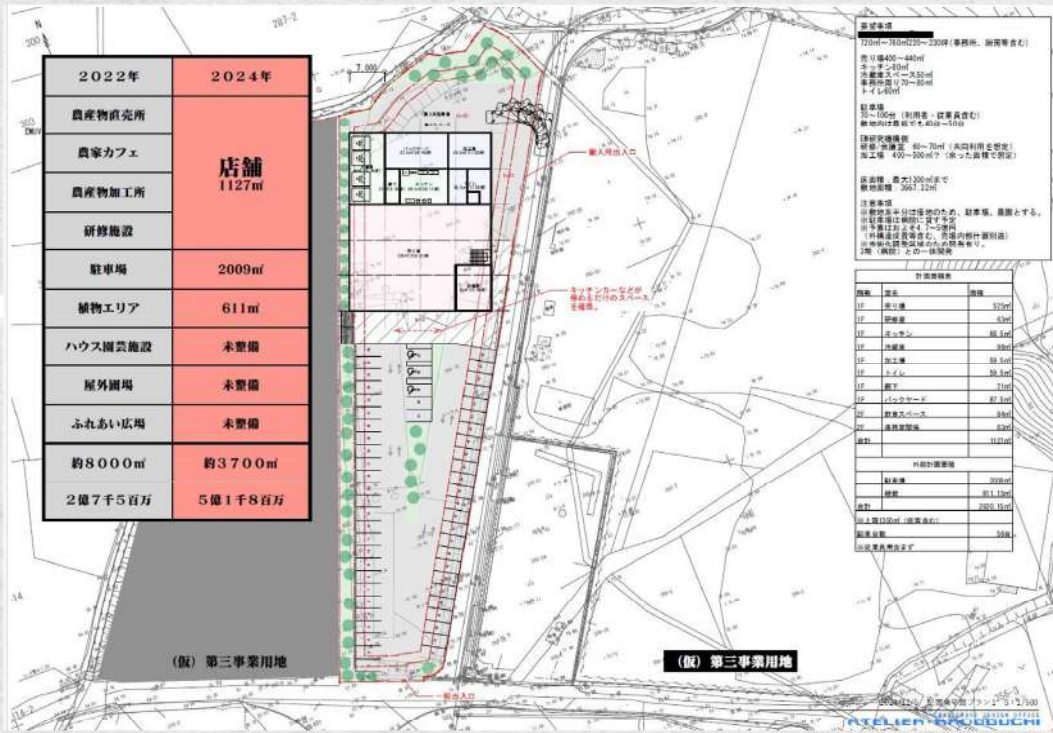


参考資料：第一段階整備の進捗状況（2025年4月から事業開始）



図 3-22 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（9/23）

参考資料：第二段階整備の進捗状況



参考資料：第三段階整備の進捗状況

実施概要

- 第三段階整備の事業者を選定 2023年3月20日
- 2023年以降、地権者調整及び開発申請等の事業計画及び施設計画の具体化を検討中



平面計画(現時点案)



施設イメージ(当初案)

図 3-23 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (10/23)

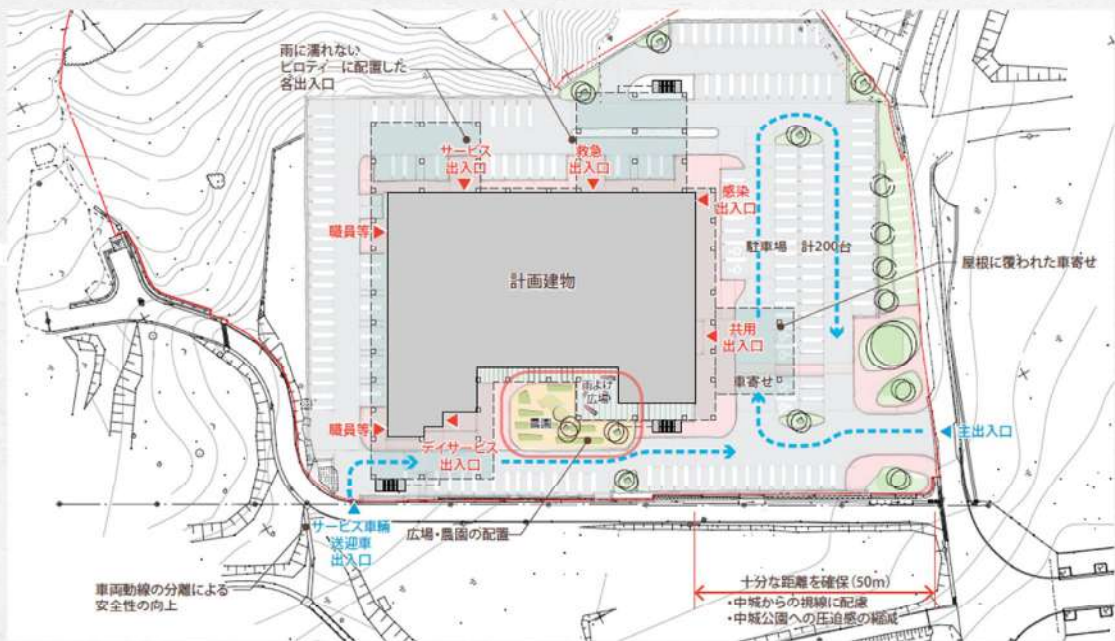
実施概要



施設イメージ(現時点案)

Copyright © 2020 ORIENTAL COMMUNITY Co., Ltd. All rights reserved. 20

実施概要



施設配置イメージ(現時点案)

Copyright © 2020 ORIENTAL COMMUNITY Co., Ltd. All rights reserved. 21

図 3-24 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (11/23)

実施概要

■2024年以降、病院整備までの期間を活用した農を活かした取り組みを実施中



開設までの取り組み(コスモス・ひまわり作付)



開設までの取り組み(遊農くらぶ)



各段階整備の進捗を踏まえた「北中城みらいづくり」の具体化

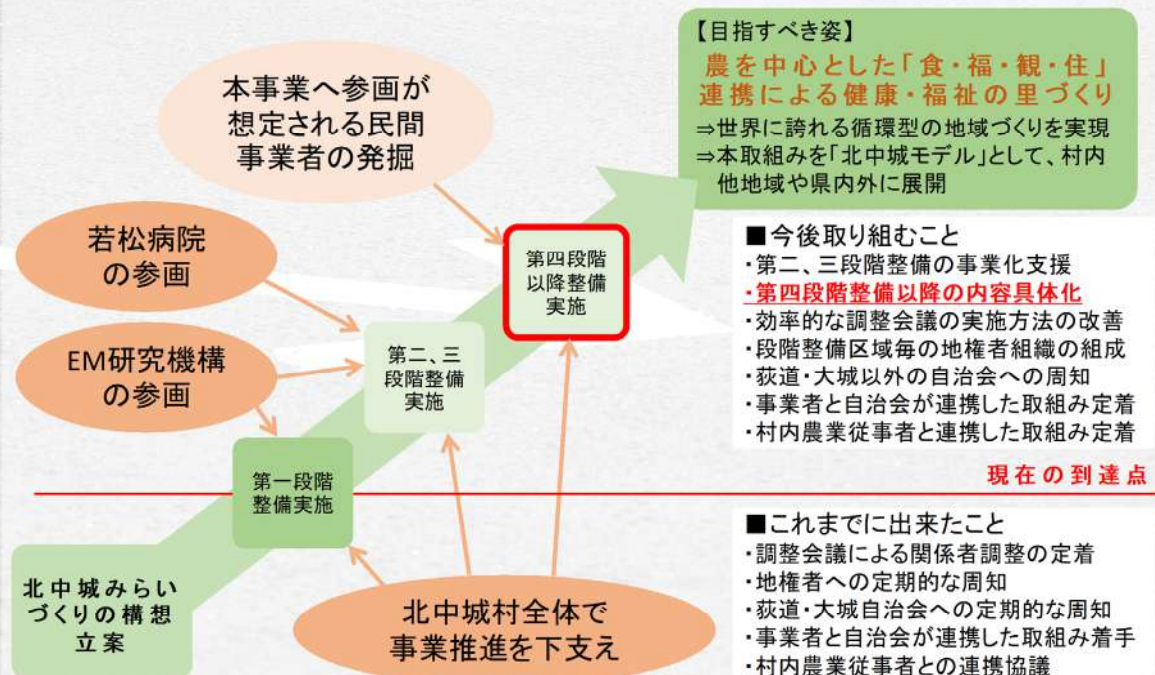


図 3-25 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (12/23)

本地区の進め方

第四段階整備の実施内容

■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。

- 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（村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）



第四段階整備：約1.1ha

第五段階整備の実施内容

■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に資する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と考えていく。



第五段階整備：約0.4ha

Copyright © 2018 URBAN FARM CONSULTANTS CO., LTD. All rights reserved. 24

参考資料：第四段階で想定される貸農園を実践している事例

県内における資源循環をテーマとした貸農園の事例

事業名	シェア畑 うえのいだ
場所	沖縄県那覇市首里石嶺町
実施者	うえのいだ 代表：玉城貞氏
実施期間	2018～
実施目的	実践してきた「あつまる」「たがやす」「くらす」「つくる」プロジェクトの1つ、「たがやす」。農業を使わない、発酵を活用した循環型農業を追求すると共に「心地良い街の自然と畑」を目標に保全型のurbanfarmを目指している。
実施内容	区画割りされた畑で野菜作りを楽しむ畑のレンタルサービス。 A区画：約80cm×3.5m×14区画 1区画：3,000円/月 空きなし B区画：約80cm×3.5m、約80cm×5m×合わせて13区画 1区画：3,000～4,000円/月 空きなし C区画：約60cm×3.5m レイズドベッド畑（※1）×8区画 1区画：5,000円/月 1区画空きあり D区画：約80cm×3.5m×15区画 1区画：3,000円/月 1区画空きあり 鎌、スコップ、鎌、剪定ばさみ、セルトレイ、支柱など自由に使える。 トイレ・休憩スペース併設。森の畑のウッドデッキやブランコで自由に遊べる。 水道設置あり。普段の水やりはうえのいだで代行する。 おすすめプラン ● 畝の草取りプラン…畝まるごと草刈り：1,500円/回 ● 耕運畝立てスタートプラン…初心者用に特性発酵液肥、鶏糞、EM堆肥によるもの。1畝（1区間）：2,000～2,800円/回 ● 年間追肥プラン…いつでも気づいた時に、小屋の鶏糞で追肥ができる。追肥（鶏糞）：シェア畑利用料+200円 太陽の光を透す蓋がついており、ニオイと虫が発生しにくいコンポスト（キエーロ）を使い、生ごみから土作りも行っている。

【実施場所】



（※1）レイズドベッド畑

出典：うえのいだHP

Copyright © 2018 URBAN FARM CONSULTANTS CO., LTD. All rights reserved. 25

図 3-26 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（13/23）

参考資料：第四段階で想定される福祉農園を実践している事例

Park-PFIを活用した福祉農園の事例

事業名	京田辺クロスパーク
場所	京田辺市興戸小モ詰7番3
実施主体	京田辺市
実施期間	2025.3~
実施内容	敷地面積：2.2ha 駐車台数：60台 京田辺市の公園で初めて農体験ができる公園。整備・管理運営には民間資金とノウハウを活用するPark-PFI（公募設置管理制度）を導入。 コンセプト：子どもから高齢者、障害のある人などすべての市民が交流する緑の拠点づくりをめざす。公園の管理や運営に障害のある人が関わることで、将来の社会的自立に向けた就労訓練・支援の場として活用する。 【施設概要】管理棟多目的室、露地栽培による農体験施設、多目的用途、ビニールハウス(トレファーム®)芝生広場、砂場、プレーパーク 【農体験プログラム】 露地栽培による農体験：体験コース（市内在住550円、市外在住1,100円）、3ヶ月連続プログラム・グループで作業シェア（市内在住4,400円、市外在住8,800円）、6ヶ月連続プログラム・グループで作業シェア（市内在住11,000円、市外在住22,000円） グリーンハウスで農体験：1回単位での体験（550円）、3ヶ月プログラム（8回6,600円）、1ヶ月からのプログラム（1ヶ月3,300円） みんなの働くプロジェクト「みんプロ」（京田辺市内の全7つの福祉団体が構成）に一括賃貸されている産直市場棟では、公園内のグリーンハウスで収穫された新鮮な野菜を提供するカフェもある。

【実施場所】



公園地帯に係る種別別について
※利用可能なエリアは、公園利用規定で定められています。

種別	利用種別	標準料(税込)	備考
遊歩道(1日1区)	9時~17時	550	1,100
	17時~21時(夜間)	1,100	2,200
遊歩道(1日2区)	9時~17時	1,100	2,200
	17時~21時(夜間)	2,200	4,400
多目的室A(1区)	17時~21時(夜間)	5,500	11,000
	9時~17時(昼間)	11,000	22,000
多目的室B-C(2区)	17時~21時(夜間)	11,000	22,000
	9時~17時(昼間)	22,000	44,000
芝生広場(1区)	9時~17時(1区)	5,500	11,000
	17時~21時(1区)	11,000	22,000
砂場(1区)	9時~17時(1区)	1,100	2,200
	17時~21時(1区)	2,200	4,400



出典：京田辺クロスパークHP、京田辺市観光協会ウェブサイト、京田辺みんなの働くプロジェクトHP

参考資料：第五段階で想定されるグランピングを実践している事例

アクティビティと連動した宿泊施設の事例

事業名	ヤンバルエクスベリエンス ヌンガニク
場所	沖縄県国頭郡東村川田335-1
実施者	運営：NPO法人東村観光推進協議会
実施期間	2024.8~
実施内容	世界自然遺産「やんばる」+やんばる亜熱帯エリア（国立公園エリア）に行む自然体験型宿泊施設。ウッドデッキのアウトドアリビングとホテルクオリティの寝室付の新しいタイプの客室。 【客室】 ダブルルーム（8.51㎡、4,500円/名）16室とツインルーム（17.03㎡、6,750円/名）4室。可動式パーテーションを設置しているため、パーテーションを全て取り外して1棟まるごと利用できるコネクティングツイン（17.02㎡、6,750円/名）1室。 ホテルではバーベキュー、焚火、星空観察ができる。 【アクティビティ】 ①亜熱帯エリア（国立公園エリア）では、マングローブカヌーツアー（ショートコース：大人7,000円、小人6,000円/名他）、やんばるジップライン（大人4,500円、小人3,500円/名）、バギーアドベンチャー（大人6,500円、小人4,500円、幼児500円/名） ②世界自然遺産エリアでは、秘境ツアーシャワークライミング（1~2名：27,000円他）、E-Bikeサイクリング（12,000円/名）などが体験できる。 他にもパイナップル収穫体験や紅型（びんがた）体験、福地ダム自然観察船、バヤオフィッシング、ナイトネイチャーウォッチなどもある。

【実施場所】



出典：ヤンバルエクスベリエンスホテルヌンガニクHP

図 3-27 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（14/23）

先進事例の事業者へのヒアリング結果

■貸農園実施事業者へのヒアリング

- 親族の未利用地の活用という観点で本取組を開始した。
- 具体的なターゲットや全体像を定めず、まず実践してみるスモールスタートとし、利用者の利用状況等を見ながら段階的に規模を拡大してきた。
- 自治体と市民農園としての開設も協議したが、制度上の基準や運用上の制限が多いため、民営の貸農園という形態となった。
- 当施設では、循環型の農業というテーマを設定し、その考えに賛同いただける方を利用者としている。募集段階や面接時に、当施設の方針等を共有することで利用者の質がコントロールできている。
- シェア畑の仕組みは都市部と同じものを考えており、手ぶらで来訪し貸出資材で作業する。
- 利用者は、那覇市近傍からの利用が多い。SNSで情報発信をしているので、そこを經由して申込がある。
- 県内で簡単に苗を確保できる環境もあるため、利用者のニーズに応じた栽培ができています。また、利用者から相談があった場合、播種や育苗、生育に関するアドバイスも行っている。

■体験提供を基本とした宿泊施設の実施事業者へのヒアリング

- 本事業は、観光振興計画において定められていた当該地域の魅力である観光体験を発信する目的で具体化検討が始まった。
- 特に、主要な観光資源であるマングローブカヤック事業者から「観光客が体験後に帰ってしまう現状を打開すべく宿泊施設を作りたい」という要望があったため、体験+宿泊という形で事業展開を考えた。
- 現在、開業2年で体験+宿泊を兼ねたツアー企画を増やしたものの、ガイドが人気+高利益率のツアープランを希望する傾向にあり、稼働率は問題ないが、当初の「ガイドツアー目当てに宿泊してもらおう」狙いからは課題が残る。
- 事業主体が、地域住民によって立ち上げられたNPO法人であったため、地域への理解促進は比較的容易であった。
- 用地確保は、未利用公有地を廉価貸与としている。指定管理者制度等でも無いため、事業期間等の期限はない。
- 地域の事業者を巻き込むにあたっては、事業者のメリットを提示し、協力関係を構築することが望ましい。
- 宿泊施設（トレーラーハウス型）は、200㎡未満の規模であるため、設置に関する手続きが容易に進められた。

提供したい「体験」の絞込みや最初から作りこまない「スモールスタート」が望ましい

整備効果を高める各段階整備の組合せ

	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	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第四 (農園等)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第五 (宿泊)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第六 (住宅)</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第四 (農園等)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第五 (宿泊)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第六 (住宅)</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第四 (農園等)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第五 (宿泊)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">第六 (住宅)</div> </div>
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	

今後の検討においては、案3を基本に「第六段階(西地区)」と「第四～第六段階(東地区)」の2地区について具体化検討を進める。

第六段階(西地区)の具体化

- 地権者意向及び敷地条件等を踏まえ、望ましい事業手法の精査、具体的な整備イメージの整理

第四～六段階(東地区)の具体化

- トライアル・サウンディング等を実施に向けた取り組み事項や実施イメージ等の整理

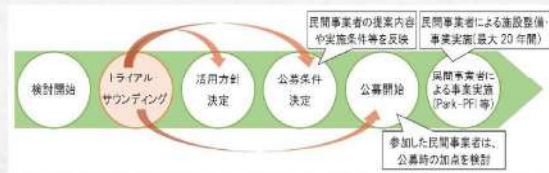
図 3-28 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (15/23)

第四～六段階(東地区)の検討内容

- ・第四段階で予定していた市民農園等は、事業性に課題があること、隣接する県営中城公園にはキャンプ場が整備されるなど類似機能整備等を踏まえ、令和5年度に実施範囲及び実施内容の見直し、将来を見据えた需要等の把握手法としてトライアル・サウンディングの活用を委員会です承された。
- ・今年度は、**本地区周辺の課題及びニーズの整理を通じて実施内容の更新を図り、需要把握等の手段として次年度以降にトライアル・サウンディングを実施するための企画や調整事項を整理する。**
- ・トライアル・サウンディングの検討と並行して、先行地区（第一～第三段階整備）の取組み状況を踏まえた活用方法も検討する。例）先行地区で不足する駐車場利用 など

▼トライアル・サウンディングの制度概要

- ❖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・サウンディングの県内実施例

実施場所：21世紀の森公園
周辺エリア(名護市)

【令和3年度】

実施期間：約2か月

参加：5事業者

※県内外の事業者が参加

【令和4年度】

実施期間：約1か月

参加：7事業者

※県内外の事業者が参加



地権者の情報の収集・整理状況(10月16日時点)

- 自治会聞き取り、アンケート送付及びかわら版送付により新たに把握した地権者状況を以下に示す。

- ・一定程度連絡先不明者、意向未回答者が残るため、今後**勉強会への参加者を通じた働きかけ**により意向把握を進める。

段階	人数	① 地権者数 ※1	② 連絡先 不明者 ※2	連絡先 不明の 割合 (②/①)	③ 意向 確認済 ※3	意向確認 済の割合 (③/①)	④ 賛成者 人数	賛成者の 割合 (④/③)
第4段階		9	1	11%	4	44%	3	75%
第5段階		3※4	0	0%	3	100%	2	67%
第6段階(東)		25※4	3	12%	12	48%	9	75%
第6段階(西)		18	3	17%	7	39%	6	86%
合計※5		55	7	13%	26	47%	20	77%

※1 村を除いた人数。ただし、建設省、沖縄県農業開発公社等公的機関またはそれに準ずる機関は地権者数に含む

※2 登記簿上の所有者住所宛に郵送したアンケートが宛名不明で返送される又は住所不明につきアンケート等の郵送を実施できていない地権者の数

※3 令和3年度アンケート回答、令和6年度アンケート回答、村への連絡及び個別訪問で把握できた件数の合計

※4 区域外であることが判明した土地の地権者及び区域内が確認中の土地の地権者は除外

※5 同一地権者は段階ごとに1名ずつカウント(重複カウント)

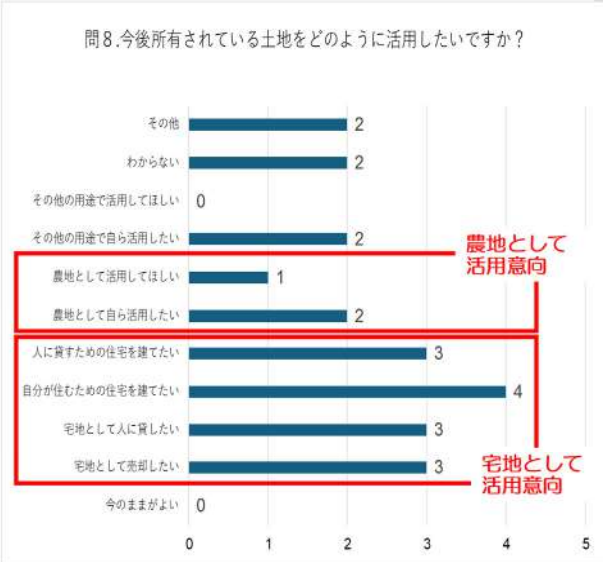
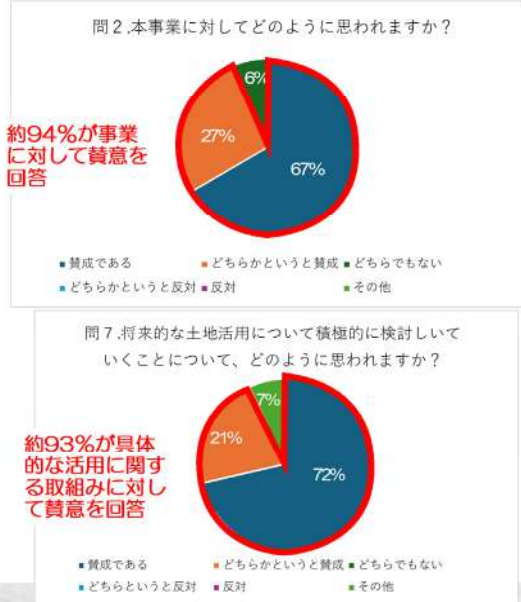
図 3-29 第四段階、第五段階の地権者説明会資料(16/23)

現時点の検討成果

第四段階整備以降の地権者の意向把握

■第四～第六段階（東地区）整備以降の区域における地権者（37名）の意向把握状況（回答数15名、約41%）を以下に示す。

- ・各地権者から一定程度の本事業に対する賛意を把握した。今後は、各段階整備区域に対する具体的な取組みについて情報発信等を基に実施内容の合意形成を図っていく。



現時点の検討成果

トライアル・サウンディングの実施に向けた検討

■第四～第六段階整備（東地区）における実施内容の具体化に向け、事業化に向けた必要条件を整理することを目的とし、トライアル・サウンディングを実施する。

<トライアル・サウンディング>

- ・対象地の暫定的な利用を通じ、本地域のポテンシャルの再確認、認知度向上、地元事業者団体との連携強化、**集客に伴う賑わい創出の可能性を検証し、実際の集客性や採算性を確認**することで、具体的かつ実現性の高い提案に結び付け、本事業の公募への参画を促すことを目的とする。

現在の対象区域の中で機能移転・集約等を含む利活用の在り方、公民連携による人流と賑わいの創出に資する機能整備、周辺地域との連携や既存市街地への周遊促進を図ることを目指し、事業化に向けた必要条件等を整理・分析

<今後ご相談したい事項>

- ・具体的な**実施場所**の調整
- ・具体的な**実施内容**の調整

⇒次年度以降も地権者様と意見交換の中で内容の具体化を想定



図 3-30 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (17/23)

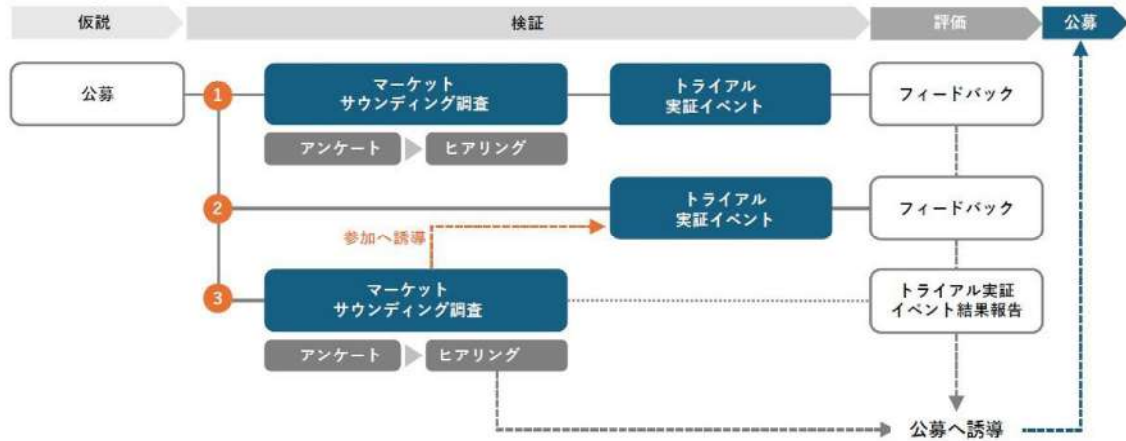
現時点の検討成果

トライアル・サウンディングの進め方(案)

■トライアル・サウンディングや補足的な調査(マーケットサウンディング調査)は、将来的な公募に向けた仮説・検証・評価のために実施する。現在は、「仮説」を立てる段階である。

<仮説の検討>

・地権者様のご意向や本事業全体の方向性、社会経済情勢等を踏まえた「やりたいこと」や「あるべき姿」を意見交換の中で整理



今後の進め方

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
- ・第四段階整備以降は、**地権者リストの確定**及び検討が先行している**第六段階(西地区)の事業手法の確定**、第四～第六段階(東地区)は、地権者意向や周辺動向等を踏まえた実施内容の条件整理を進め、**事業内容の具体化・見直し**を行う必要がある。



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(市民公園・福祉公園・滞在型市民公園・自己活用施設等)									
実施内容の更新									
土地の確保(地権者意向調査)						試験的に行の実施			土地の確保
サウンディング実施									
事業者確定、資金確保、事業計画策定							事業者選定	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)								2029(令和11)年度実施想定	
開業・運営								2032(令和13)年度実施想定	
事業内容の具体化・見直しを実施									
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)									
実施内容の更新									
土地の確保(地権者意向調査)						試験的に行の実施			土地の確保
サウンディング実施									
事業者確定、資金確保、事業計画策定							事業者選定	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)								2029(令和11)年度実施想定	
開業・運営								2032(令和13)年度実施想定	
事業内容の具体化・見直しを実施									
第六段階(西地区)整備(優良田園住宅整備)									
実施内容の更新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							事業者選定	事業計画(優良田園住宅整備計画)策定	
施設の詳細設計									
造成工事・インフラ整備								2029(令和11)年度以降の実施想定	
事業手法の確定及び地権者意向醸成に注力									
第六段階(東地区)整備(優良田園住宅整備)									
実施内容の更新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								2029(令和11)年度以降の実施想定	
造成工事・インフラ整備								2029(令和11)年度以降の実施想定	
建築工事(住宅整備)								2032(令和13)年度以降の実施想定	
事業内容の具体化・見直しを実施									

図 3-31 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (18/23)

参考資料：第一～第三段階整備の事業スケジュール（予定）

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

- ・第一段階整備は、発電設備の仮稼働・事業開始に向けた**更なる自治会や村内団体・企業等の連携強化・情報発信**を行い、事業開始を地域活性化に繋げる必要がある。
- ・第二・第三段階整備は、**事業計画をとりまとめ、事業実施に向けて活用する補助メニューの見通しや許可等に係る対応事項・スケジュールを明確化**し、沖縄県や庁内の関係部局との調整を行い、事業着手に向けた見通しをつける必要がある。



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									
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（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									
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（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									
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									

今後の進め方

地権者説明会の実施

- ・地権者に対し本事業への理解・参加意欲醸成に向けた取組み（説明会、かわら版配布）を進める。
- ・地権者説明会は、事業内容が異なるため第四～第六段階（東地区）と第六段階（西地区）で内容を変えて実施する。
- ・実施場所は、「荻道自治会 公民館」を想定。

■実施内容

第四～第六段階 （東地区）	令和7年 3月13日	①開会の挨拶 ②開催の経緯 ③勉強会資料の説明 ・事業の全体像 ・本地区の進め方 ④質疑応答 ⑤今後の進め方 ・連絡先に関する情報提供のお願い ⑥閉会の挨拶
第六段階 （西地区）	令和6年 11月12日	①開会の挨拶 ②開催の経緯 ③勉強会資料の説明 ・事業の全体像 ・第六段階整備（西地区）の整備方針 ・優良田園住宅について ・基盤整備の手法 ・土地区画整理の概要 ・先進事例の紹介 ④質疑応答 ⑤今後の進め方 ・連絡先に関する情報提供のお願い ・地権者組織の立ち上げに向けた準備会の設置 ⑥閉会の挨拶

■第六西地区実施結果

- 出席者：7名
 主な意見：
 ・土地区画整理事業では、都市計画法第29条の適用除外となるため、何でも建てられることになってしまう。農と関連したものを目指すのであれば何かしらの制限をかける必要があるのではないか。
 ・優良田園住宅になった流れは理解したが、なるべく制限をなくす方向で手法を検討してほしい。
 →地区計画の指定を検討中

実施風景



図 3-32 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（19/23）

本事業の情報発信の取組み

地権者の情報整理・情報発信

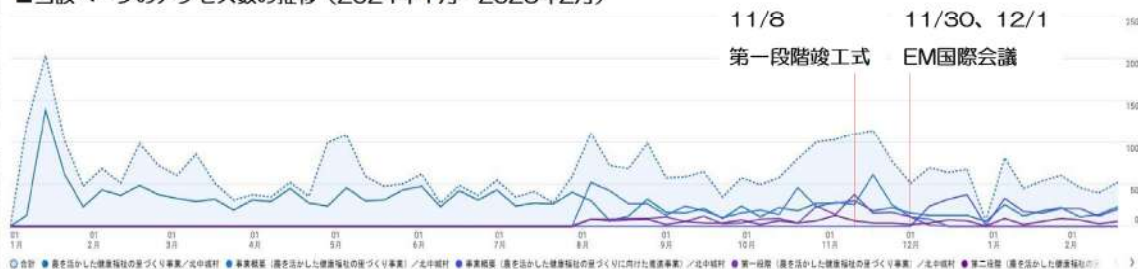
- ・各段階整備区域の地権者情報について更新作業を継続して進めている。
- ・本事業の進捗について、定期的な情報発信（かわら版）を実施している。
- ・これまでに第7号まで作成し、発送済み。**※かわら版は村HPにも公開中**

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（2024年1月）した。
- ・その後、各段階整備等の取組み状況を順次追加し、内容の充実を実施予定である。

■当該ページのアクセス数の推移（2024年1月～2025年2月）



出典：北中城村ホームページ

※アクセスQRは下記のとおり



ページタイトル	表示回数計 (2/8時点)	表示回数計 (8/29時点)	表示回数計 (2/18時点)
農を活かした健康福祉の里づくり事業	278	1,181	1,645 (前回比：約1.4倍)
事業概要	77	184	718 (前回比：約3.9倍)
第一段階整備（バイオガス発電施設等）	42	225	634 (前回比：約2.8倍)
第二段階整備（農産物直売所等）※			152
第三段階整備（医療施設・福祉施設）	23	191	142
萩瀬自治会	16	105	157
大城自治会	11	101	124

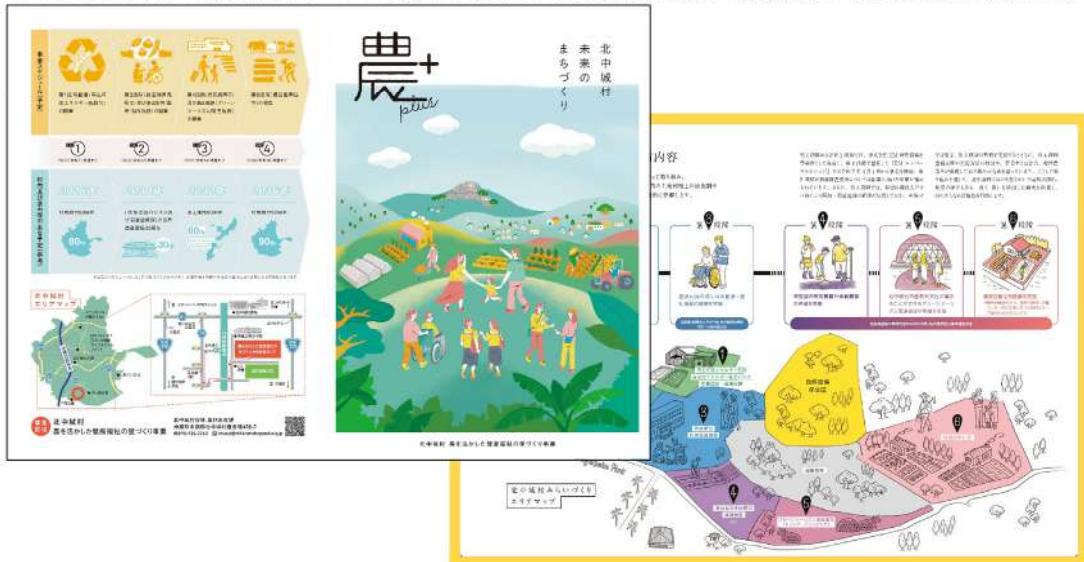
※第二段階の紹介ページは、9月以降に作成したため以前の表示回数はない

図 3-33 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（20/23）

本事業の情報発信の取組み

村民・県民向けの情報発信資料の作成

- これまでに事業推進と平行した意向醸成・情報発信を実施してきた。
- 第一段階整備の開業を受けた多くの視察受入を情報発信の機会と捉え、視察時の本事業の紹介資料としてパンフレットを作成した。
- 本パンフレットは、上記以外にもイベントや説明会で配布し、村民等の意向醸成・情報発信を図るための活用を想定する。



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

概要		
参加イベント	第20回スーシグワ-美術館	荻道自治会総合展示・即売会
日時	令和7年11月2日(土)～3日(日) 10:00～16:00	令和7年11月29日(土)～30日(日) 10:00～16:00
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> • 「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 • かわら版配布 • 第一段階整備取組紹介資料配布 • ガーデナー養成講座チラシ配布 	
結果	説明対応 136名(2日:69名、3日:67名)	108名(29日:61名、30日:47名)
	配布 33通(かわら版) 68冊(紹介資料) 32通(養成講座チラシ)	20通(かわら版) 42冊(紹介資料) 14通(養成講座チラシ)



図 3-34 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (21/23)

自治会向け視察の実施

概要

日時	・令和6年12月8日（日）10：00～12：00
参加者	・25名（菟道自治会：12名、大城自治会：13名）
実施内容	①プラント内で概要説明、②ハウス見学、③学童農園見学、④圃場見学
質問等	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の処理量などについて：各自治会のゴミもいけるのか。 ・非常時の電力共有について：災害時には支援いただきたい。 ・野菜の育て方のレクについて：講習会とかを実施いただくことは可能か。

等

実施風景



実施風景



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co.,Ltd. all rights reserved 42

自治会向け説明会の実施

	菟道自治会	大城自治会
実施時期	・令和7年2月21日（金）	・令和7年2月20日（木）
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・各自治会の説明会では、各段階整備事業者と協働で事業進捗・今後の見通しに関する情報提供を行う。 ①第一段階整備の事業開始に向けた対応状況の共有 ②第二・第三段階整備の整備内容について情報共有 ③第四段階整備以降の実施内容について情報共有 	

菟道自治会



大城自治会



Copyright 2015 ORIENTAL CONSULTANTS Co.,Ltd. all rights reserved 43

図 3-35 第四段階、第五段階の地権者説明会資料（22/23）

本事業の情報発信の取り組み

村主催イベントにおける情報発信

概要	
イベント	・北中城村農産物フェア
日時	・令和7年2月22日（土） 9：00～16：00
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
主な意見	・荻道・大城以外の自治会も施設見学をお願いすることは可能か ・村内で村の産品を売る場所ができることは望ましい。

実施風景



北中城村農林水産物フェア × JAおきなわ北中城支店まつり

JA共済の地域貢献

9:00～	オープニングセレモニー	12:30～	パネルトーク
9:00～	子育てこども園	13:20～	Kaika Haha
10:30～	吾妻こども園	13:45～	チームハピネス
10:40～	子どもサンシャインサータル	14:15～	お楽しみ抽選会(第1回)
11:05～	Kaika Haha	15:00～	バンド (Azy)
11:30～	お楽しみ抽選会(第2回)	15:40～	閉会式

出店者一覧

- 北中城村農業者委員会
- JA北中城支店（総合生産部・女性部）
- 北中城村さとうきび生産者同対策協議会
- JA共済連（ドライビングシミュレーター）
- 北中城村農工商
- 荻道中城漁業協同組合北中城支所
- （一社）北中城村観光協会
- 第一農薬（株）
- 外務省肉がさ（株）

時間：9:00～16:00
会場：北中城村中央公民館
北中城村字仲原435

共催：北中城村農林水産物フェア実行委員会
JAおきなわ北中城支店まつり実行委員会
お問合せ：事務局/北中城村役場農林水産課
☎098-935-2260（内線426）

R7 2.22 (SAT)

イベント会場にてお買い物をした3つのシールを集めよう！集めたシールを会場内の観光協会ブースに提示すると抽選券がもらえて「お楽しみ抽選会」に参加ができます。

※景品がなくなり次第終了となります

イベントスタンプラリー
令和7年2月22日（土）親子参加
当日特製に1枚のシールがもらえます

参考資料：対象地周辺航空写真



図 3-36 第四段階、第五段階の地権者説明会資料 (23/23)

3-3 第六段階整備（西地区）の事業の進め方検討

3-3-1 これまでの経緯及び検討の進め方

第六段階整備（西地区）の具体化に向けては、市街化調整区域における地区計画策定に必要な手続きについて県と協議を行い、市町村独自のガイドライン策定に向けた庁内・県との協議を実施した。

（１）第六段階（西地区）整備に関する調整の経緯

- ・第六段階（西地区）は、市街化調整区域に位置し、これまでの検討では、土地区画整理事業により道路・公園等の基盤整備を実施し、優良田園住宅の供給を図ることとしている。
- ・市街化調整区域における土地区画整理事業の組合設立の認可には、土地区画整理法第 21 条第 2 項により都市計画法第 34 条各号のいずれかに該当すると認められる必要がある。そのため、2024 年 8 月 15 日に沖縄県都市計画・モノレール課と都市計画法第 34 条第 10 号による開発許可について協議を実施した。
- ・その結果、第 34 条第 10 号の前提となる市街化調整区域における地区計画の策定については、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下、「県ガイドライン」という。）」における地区計画の分類に当地区が該当しないこととされた。
- ・そのため、村による「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下、「村ガイドライン」という。）」を策定することが基本的な方向性として共有された。

（２）第三段階整備に関する調整の経緯

- ・第三段階整備の基盤整備は、都市計画法第 34 条 14 号又は 10 号による開発許可を想定している。
- ・第三段階整備における施設整備においては、世界遺産である中城城址のバッファゾーンという敷地特性を踏まえ、遺産影響評価を予定している。当該評価を受けた施設整備に求められる事項の実現性を担保する都市計画制度として、地区計画及び条例化が想定されている。

（３）検討の進め方

- ・前項までの状況を踏まえ、以下に示す手順で検討を進めた。

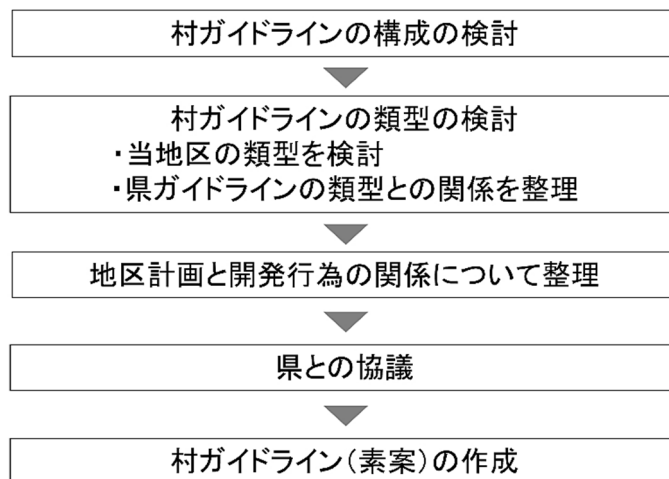


図 3-37 検討の進め方

3-3-2 県都市計画・モノレール課との協議内容の整理

市町村独自のガイドライン策定に係る調整事項を整理の上、県との協議に用いる資料を作成した。具体的な作成資料を以下に示す。

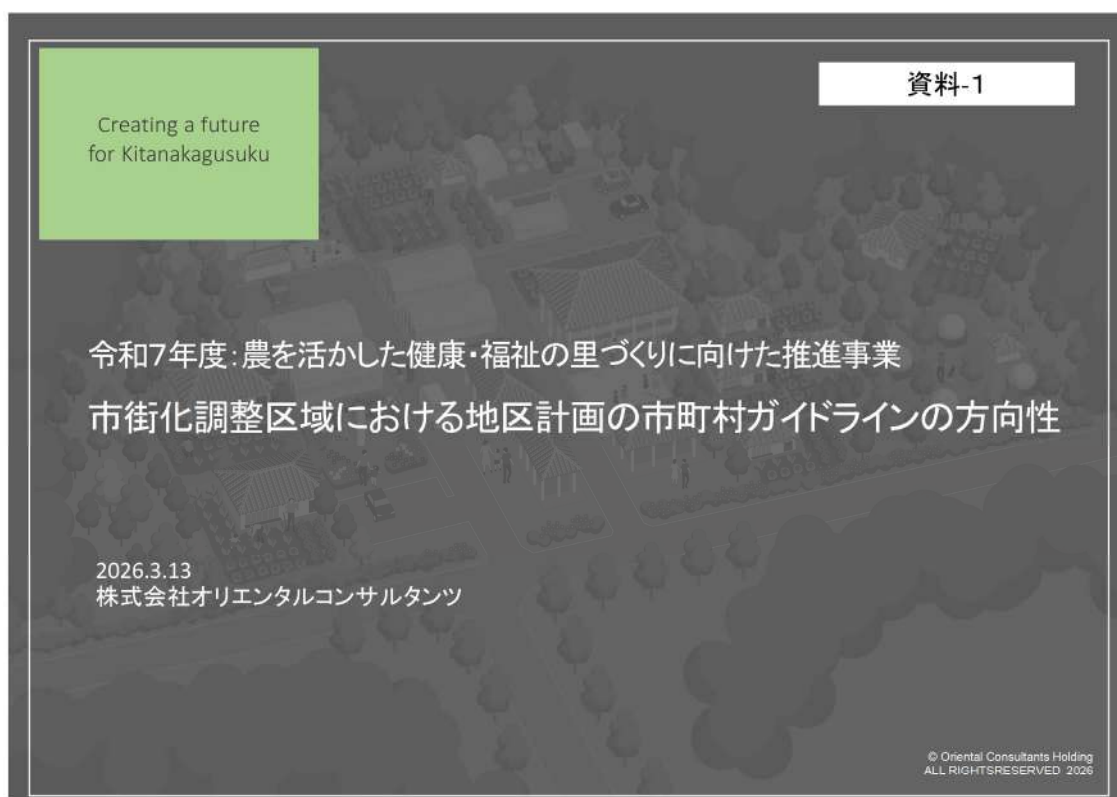
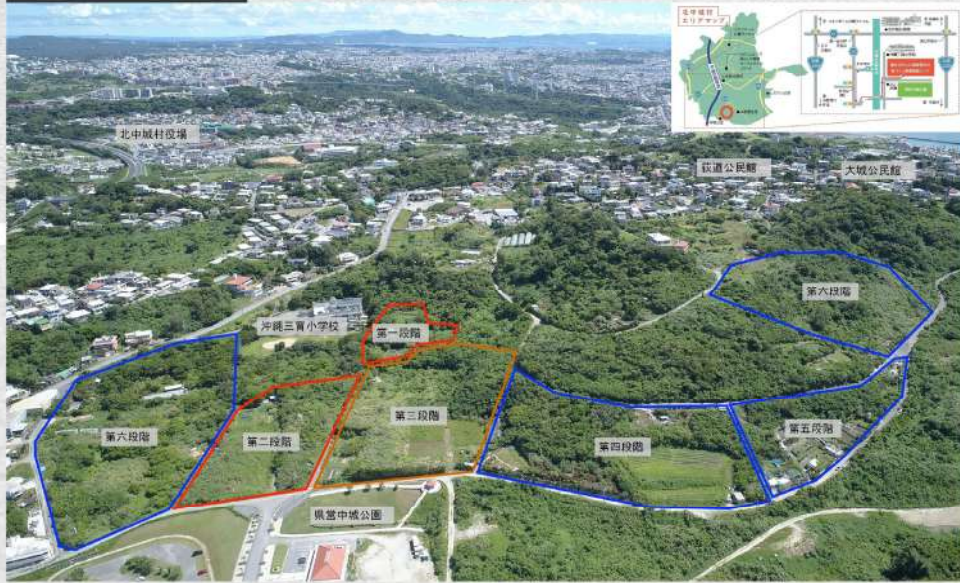


図 3-38 県都市計画・モノレール課との協議資料（1/6）

事業概要

整備対象地の位置



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

事業概要

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	稲物工場、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

図 3-39 県都市計画・モノレール課との協議資料（2/6）

地区計画の必要性和これまでの経緯

< 第六段階(西地区)整備 >

- ・第六段階(西地区)は、市街化調整区域に位置し、これまでの検討では、土地区画整理事業により道路・公園等の基盤整備を実施し、優良田園住宅の供給を図ることとしている。
- ・市街化調整区域における土地区画整理事業の組合設立の認可には、**土地区画整理法第21条第2項により都市計画法第34条各号のいずれかに該当すると認められる必要がある**。そのため、2024.8.15に沖縄県都市・モノレール課と都市計画法第34条第10号による開発許可について協議を実施した。
- ・その結果、第34条第10号の前提となる市街化調整区域における地区計画の策定については、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン(以下、「**県ガイドライン**」という。)」における地区計画の分類に当地区が該当しないこととされた。
- ・そのため、村による「市街化調整区域における地区計画ガイドライン(以下、「**村ガイドライン**」という。)」を策定することが基本的な方向性として共有された。

< 第三段階整備 >

- ・第三段階整備の基盤整備は、都市計画法第34条14号又は10号による開発許可を想定している。
- ・また、第三段階整備における施設整備においては、世界遺産である中城城址のバッファゾーンという敷地 特性を踏まえ、遺産影響評価を予定している。当該評価を受けた施設整備に求められる事項の実現性を担保する都市計画制度として、地区計画及び条例化が想定されている。

本日の協議のポイント

- ・村ガイドラインの構成について意見を伺う。
- ・当地区の類型(案)の考え方について意見を伺う。
- ・参考として県ガイドラインの類型との関係について整理。
- ・事業化に向けて地区計画と開発行為の関係について共有化
- ・以上について、県と方向性について合意した上で、村ガイドライン(素案)の作成に着手する。

村ガイドラインの構成の検討

村ガイドラインの類型の検討

- ・当地区の類型を検討
- ・県ガイドラインの類型との関係を整理

地区計画と開発行為の関係について整理

県との協議

村ガイドライン(素案)の作成

図 3-40 県都市計画・モノレール課との協議資料 (3/6)

村ガイドラインの構成(案)

1. 市街化調整区域における地区計画のガイドライン策定の主旨
 - ・都市計画マスタープランと整合した活用可能な地区計画の基準を示すことを目的とする。
2. 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方
 - ・県ガイドラインの基本方針に準拠
3. 地区計画の策定にあたっての留意点
 - ・必要最小限の区域とすること
 - ・上位計画・関連計画等との整合
 - ・事前協議及び同意の必要性
 - ・開発の実現性の確保 等
4. 対象外とする区域
 - ・農用地区域、地すべり防止区域、土砂災害危険区域、森林地域等
5. 地区計画の類型
 - ・(仮称)都市計画マスタープラン適合型
 - ・集落等保全型など県ガイドラインの類型から追加
6. 地区計画の手続き
 - ・パプコメ、16条・17条の手続きについて市民向けに説明

県ガイドラインにおける「地区計画の分類」

<地区計画の分類>

- 1) 大規模型(20ha以上、又は5ha以上で既成市街地又はこれに準ずる既存集落から500m以内)
- 2) 一体的土地利用型(住宅市街地開発の区域と一体的な0.5ha以上の住宅地開発)
- 3) 集落等保全型(住宅が無秩序に集合・点在し不良な街区の形成のおそれがある区域)
- 4) 幹線道路誘導型(幹線道路沿道で非住居系の建築物が点在するなど、開発のおそれがある区域)
- 5) 非農用地活用型(土地改良事業により非農用地として設定された区域)
- 6) 住宅団地保全型(線引き以前に整備された良好な住環境を有した既存住宅団地)

県ガイドラインにおける市町村ガイドラインの留意点

- ・市町村は、地域の実情を踏まえ、市町村都市計画審議会の意見を聞いた上で、本ガイドラインを参考に当該市町村のガイドラインを策定し、運用することが出来る。
- ・村ガイドラインの策定上の留意点
 - 1) 都市計画法を含む関連法令に即し、都市計画運用指針等を踏まえて作成する。
 - 2) 県ガイドラインを参考とし、市町村の実情に応じたルールづくり。
 - 3) 都市計画マスタープランを踏まえ、地域特性、周辺土地利用との整合、地域連帯感に十分配慮。
 - 4) 県との包括的な協議の実施、市町村都市計画審議会の意見の聴取。

図 3-41 県都市計画・モノレール課との協議資料（4/6）

村ガイドラインにおける類型（案）

	（仮称）都市計画マスタープラン適合型 ※赤字は村オリジナルの規定	県ガイドラインの類型 （大規模型・住居系5ha以上）	備考
基本的な考え方	本村の都市構造上、計画的な都市的土地利用が求められる地区として都市計画マスタープラン等に位置づけがなされている地区で、その目的に沿って適正な土地利用を実現する。	地域住民の居住や新規住民の積極的な導入及び定着のための住宅市街地の開発区域において、周辺の景観、営農条件などの調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行うことを目的とする。	
規模	産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha以上	産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha以上	県の記述と同じ
区域の要件1	都市計画マスタープランの集落エリアに隣接又は近接した地区であること。	地区全体が、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地、若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）との境界線からの距離が概ね500m以内であること。	
区域の要件2	開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道などの公共公益施設があること。	開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道などの公共公益施設があること。	地区南側の村道は拡幅予定であり、小学校等の公共公益施設が立地し、集落エリアに隣接しているため、満たされていると認識。
区域の要件3	市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。	市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。	農業の拠点機能を担うため市街化区域内では実施が困難である。

北中城村都市計画マスタープランにおける位置づけ

■整備方針図（南部地域） 出典：北中城村都市計画マスタープラン（令和元年9月・北中城村）



図 3-42 県都市計画・モノレール課との協議資料（5/6）

地区計画と開発行為の流れ（案）

地区計画と開発行為の流れ(案)

- ・各段階の地区整備計画は、事業化検討を経て、詳細設計が策定でき次第、段階的に都市計画決定を行うことを想定。
- ・但し、地区計画の方針と地区全体に関わる制限事項や地区施設等については当初段階で都決。
- ・当初段階での都決と農用地の除外については、今後要協議。

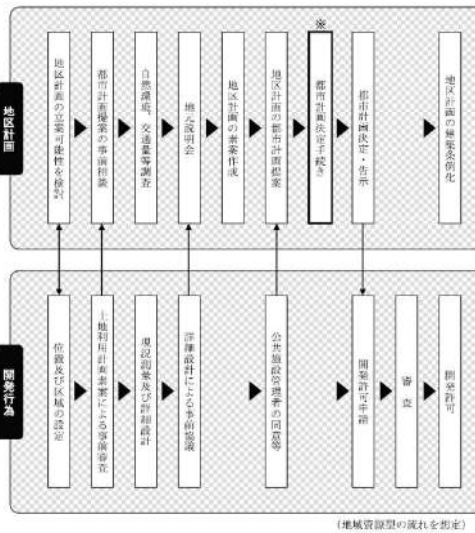


出典：北中城村土地利用計画図

参考事例

VI 地区計画と開発行為の流れ

都市計画法第34条第10号の規定により開発行為を行う場合、地区計画を定めるための手続きと開発許可の手続きが必要になりますが、流れは次のとおりです。



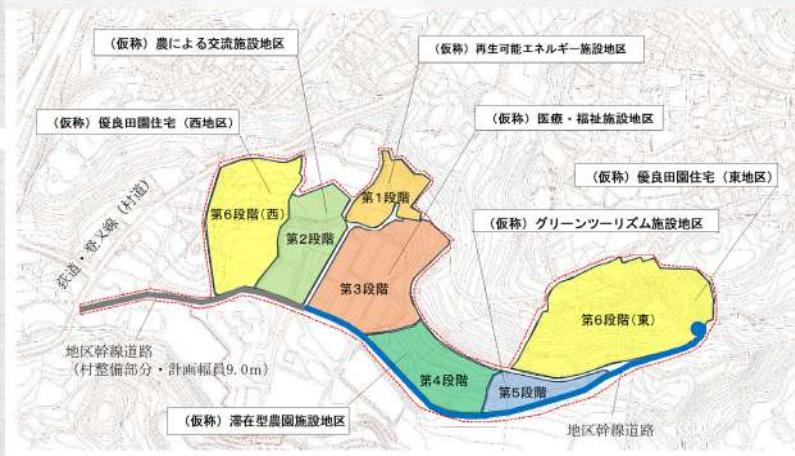
出典：市街化調整区域における地区計画の運用基準(令和6年3月・千葉市)

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

地区計画と開発行為の流れ（案）

地区計画の区域及び地区整備計画の単位(案)

- ・第1～6段階を地区計画の区域とする。
- ・地区整備計画は各段階毎に事業化の進捗にあわせて策定



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

図 3-43 県都市計画・モノレール課との協議資料（6/6）

3-3-3 本事業区域全域を対象とした地区計画の検討

市町村独自のガイドラインの策定を受けた地区計画のたたき台を検討した。地区計画として指定すべき事項は、県ガイドラインで定められた項目を網羅したものとして整理した。

今後、具体的な指定内容について、関係者と協議の上、整理していく必要がある。

各項目の整理の考え方を以下に示す。

表 3-11 地区計画で定める事項の設定の考え方

対応事項	作業方針
<整備・開発・保全の方針>	
①名称	・事業の名称を地区の名称とした。
②位置	・ライカム地区の記載を参考とし「～の各一部」とした。
③面積	・地区内の登記地積の合計を各地区の面積として記入した。
③ 地区計画の目標	・第1節は、ライカム地区の地区計画と同じ。 ・第2節は、ライカム地区の地区計画と同様に周辺立地環境、アクセスについて記載。 ・第3節は、事業の目標を村ホームページより転記・編集した。
④ 地区施設の整備の方針	・ライカム地区の地区計画と同様に北中城村都市計画マスタープランの位置づけを記載。 ・幹線道路となる大城・登又線の拡幅整備について方針を記載。 ・区画道路・公園・緑地等については、各拠点機能に必要な地区施設として記載。
⑥建築物等の整備方針	・県ガイドラインに従い、定めるべき項目を8項目、できる限り定める項目を2項目として記載。
⑦土地利用に関する方針	・各地区の名称は新たに起案。方針は事業計画等より作成。
<地区整備計画>	
⑧地区区分・地区の面積	・第一～第六段階毎に地区を区分 ・地区の面積は、今後、精査の上、記入。
⑨建築物等の用途の制限	・事業計画以外の用途を制限。
⑩容積率・建ぺい率	・優良田園住宅地区以外は、北中城村の用途地域の指定のない地域の規定通り 60/200 とした。 ・優良田園住宅地区は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令により 30/50 とした。
⑪建築物の敷地面積の最低限度	・優良田園住宅地区以外は、沖縄県開発許可の都市計画法第34条11号及び12号に関する運用基準から 150㎡以上とし、施設用途毎に適切に規定する。 ・優良田園住宅地区は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令により 300㎡とした。
⑫壁面の位置の制限	・優良田園住宅地区以外は、施設用途毎に適切に規定する。 ・優良田園住宅地区は、中城村優良田園住宅地区基本方針により、道路境界より 2m、隣地境界より 5m とした。
⑬建築物の高さの最高限度	・優良田園住宅地区以外は、施設用途毎に適切に規定する。 ・優良田園住宅地区は、中城村優良田園住宅地区基本方針により、10m とした。
⑭建築物等の形態又は意匠の制限	・優良田園住宅地区以外は、施設用途毎に適切に規定する。 ・優良田園住宅地区は、中城村優良田園住宅地区基本方針と同じ規定にした。
⑮緑化率の最低限度	・優良田園住宅地区以外は、施設用途毎に適切に規定する。 ・優良田園住宅地区は、中城村優良田園住宅地区基本方針と同じ規定にした。
⑯壁面後退区域における工作物の設置制限	・一般的な記述とした。
⑰垣または柵の構造の制限	・ライカム地区と同じとした。

具体的な作成資料を次頁に示す。

計 画 書

那覇広域都市計画 地区計画の決定（北中城村決定）

都市計画（仮称）農を活かした健康・福祉の里地区計画を次のように決定する。

告示日 令和●年●月●日（北中城村告示第 55 号）

名 称	(仮称) 農を活かした健康・福祉の里地区計画
位 置	沖縄県中頭郡北中城村字萩道、大城の各一部
面 積	約 11.9ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>北中城村是那覇広域都市計画区域の北端にあり、中部広域都市計画区域にも接する。中城湾を見渡せる眺望、貴重な斜面緑地、中城城等の歴史遺産があり、交流拠点としての可能性が高い地域である。</p> <p>(仮称) 農を活かした健康・福祉の里地区は、北中城村の南部地域に位置し、北側の県立中城公園に面した緑豊かな傾斜地で形成された丘陵地である。本地区は、北中城ICから県営中城公園へのアクセス路に接しており、良好なアクセス条件を有している。また、地区周辺には、世界遺産である中城城跡地、国指定重要文化財に指定された中村家住宅などが立地し、伝統的な景観や地域資源を有する地域にある。</p> <p>本地区では、北中城村の基幹産業である農業を最大限活かし、農業従事者の高齢化及び担い手育成不足、耕作放棄地の解消に向け、農を中心とした「住・福・食・観」連携による健康・福祉の里づくりとして、以下の4つのテーマに関する取り組みにより、「北中城みらいづくり」の実現を目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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) 村内外に北中城村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
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>本地区は、北中城村都市計画マスタープランにおいて、「農を活かした地域活力の創出」する地区として位置づけられており、再生可能エネルギー、医療、交流、住宅、農業、観光等の拠点機能の導入が求められている。導入機能に必要な地区北側の萩道・登又線から円滑に拠点機能にアクセスできるよう大城・登又線を拡幅整備し、あわせて既存集落の確実な2方向避難を可能なものとし、防災性の向上を図る。また、拠点機能に必要な区画道路・公園・緑地等の公共施設を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>建築物等について、次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最限度 3 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 建築物の高さの最高限度 6 壁面の位置の制限 7 建築物等の形態又は意匠の制限 8 緑地率の最低限度 9 壁面後退区域における工作物の設置制限 10 垣又はさくの構造の制限

図 3-44 地区計画（たたき台）（1/8）

<p>土地利用に関する方針</p>	<p>本地区を特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「再生可能エネルギー施設地区」 <ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギー施設、植物工場、園芸ハウス、学童農園などの集積を図る地区とする。 2. 「農による交流施設地区」 <ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギー施設から産出される堆肥・液肥を活用し、周辺の農家とも連携した体験・観光型農園、農産物直売所、農家レストラン等の施設が立地する地区とする。 3. 「医療・福祉施設地区」 <ul style="list-style-type: none"> ・医食同源の核となる医療・福祉施設、及び農業体験による健康増進施設が立地する地区とする。 4. 「滞在型農園施設地区」 <ul style="list-style-type: none"> ・農園と宿泊機能が一体となった農園リゾート体験施設が立地する地区とする。 5. 「グリーンツーリズム推進地区」 <ul style="list-style-type: none"> ・グランピングなどの施設が立地する地区とする。 6. 「優良田園住宅地区（西地区・東地区）」 <ul style="list-style-type: none"> ・北中城村の自然と農に触れる暮らしを体験できる住宅が立地する地区とする。
-------------------	--

図 3-45 地区計画（たたき台）（2/8）

地区整備計画	地区区分	地区の名称	再生可能エネルギー施設地区	農による交流施設地区	医療・福祉施設地区
		地区の面積	約 5.0ha	約 7.9ha	約 15.6ha
	建築物等の用途の制限	各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。 1 可燃性ガスの製造工場(バイオマス発電施設に限る) 2 一般廃棄物処理施設 3 堆肥舎又は水産物の増殖場若しくは養殖場 4 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの	各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。 1 田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、当該農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店又は自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 2 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの	各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。 1 病院 2 老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの	
	容積率(用途地域による)	200%	200%	200%	
	建蔽率(用途地域による)	60%	60%	60%	
		ただし、建築基準法第53条第3項第2号が適用される場合の建蔽率は上記の建蔽率に指定の数値を加えたものとする。	ただし、建築基準法第53条第3項第2号が適用される場合の建蔽率は上記の建蔽率に指定の数値を加えたものとする。		
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	150㎡	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から●m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から●m以上後退した位置とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から●m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から●m以上後退した位置とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から●m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から●m以上後退した位置とする。	
	建築物の高さの最高限度	—	—	—	
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。	

図 3-46 地区計画 (たたき台) (3/8)

緑化率の最低 限度その他	—	—	—
壁面後退区域 における工作 物の設置制限	<p>壁面後退区域には、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの</p> <p>2 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの</p>	<p>壁面後退区域には、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの</p> <p>2 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの</p>	<p>壁面後退区域には、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの</p> <p>2 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの</p>
垣または柵 の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。</p> <p>3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。</p>	<p>道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。</p> <p>3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。</p>	<p>道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。</p> <p>3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。</p>

図 3-47 地区計画（たたき台）（4/8）

地区区分	地区の名称 (用途地域)	滞在型農園施設地区 (一)	グリーンツーリズム施設地区 (一)	優良田園住宅 (西地区) (一)
	地区の面積	約 10.8ha	約 0.4ha	約 1.6 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。 1 ホテル又は旅館 2 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの	次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。 1 多目的用途膜建築物 2 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの	次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。 1 住宅 2 集会所 3 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 4 前各号の建築物に附属する建築物(建築基準法別表第2(イ)項第十号による)
	容積率(用途地域による)	200%	200%	50%
	建蔽率(用途地域による)	60%	60%	30%
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	150 m ²	300 m ²
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から●m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から●m以上後退した位置とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から●m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から●m以上後退した位置とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から2m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から5m以上後退した位置とする。
	建築物の高さの最高限度	—	—	10m 階数は地階を含めて3階以下
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。	建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色等派手なものは避け、周囲の自然環境との調和に配慮する。 建築物の外観は、農村

図 3-48 地区計画 (たたき台) (5/8)

			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。
緑化率の最低限度	—	—	20% ・敷地内において、10坪程度の家庭菜園の設置に努めること。
壁面後退区域における工作物の設置制限	壁面後退区域には、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの 2 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの	壁面後退区域には、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの 2 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの	壁面後退区域には、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの 2 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの
垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。

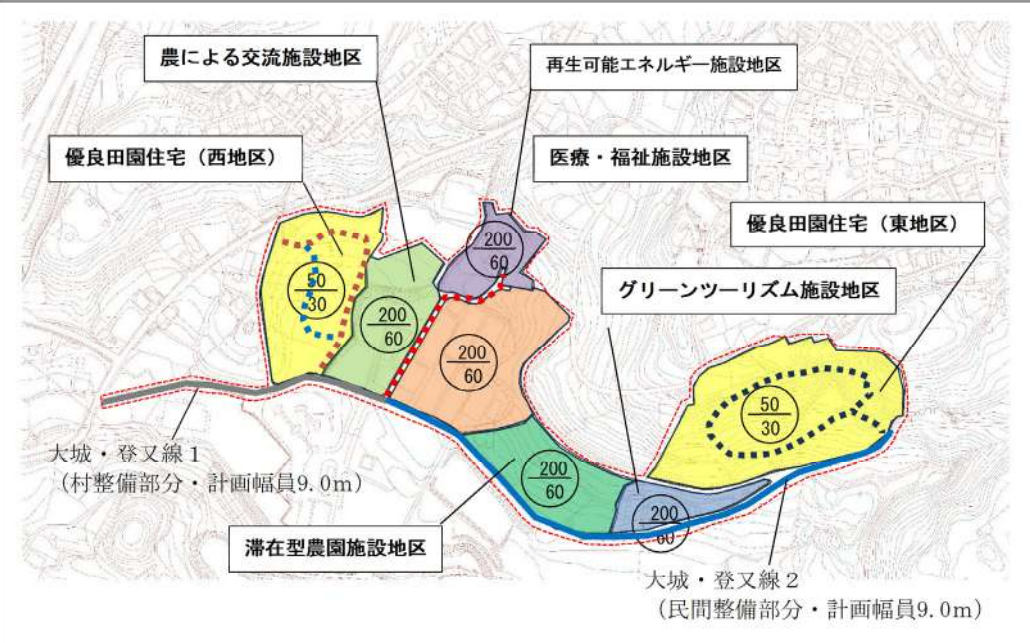
図 3-49 地区計画（たたき台）（6/8）

地区整備計画	地区区分	地区の名称 (用途地域) 優良田園住宅 (東地区) (一)
	地区の面積	約 2.8 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。 1 住宅 2 集会所 3 市長が公益上やむを得ないと認めたもの 4 前各号の建築物に附属する建築物(建築基準法別表第2(イ)項第十号による)
	容積率(用途地域による)	50%
	建蔽率(用途地域による)	30%
	建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から2m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から5m以上後退した位置とする。
	建築物の高さの最高限度	10m
		階数は地階を含めて3階以下
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、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。 建築物の外観は、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。
	緑化率の最低限度	20% ・敷地内において、10坪程度の家庭菜園の設置に努めること。
	壁面後退区域における工作物の設置制限	壁面後退区域には、建築物、施設、工作物(地下工作物を除く。)を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するもの 2 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの
	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。

図 3-50 地区計画(たたき台)(7/8)

那覇広域都市計画地区計画の決定（北中城村決定）

（仮称）農を活かした健康・福祉の里地区
計画図



凡例	地区の名称	容積率	建ぺい率	
	再生可能エネルギー施設地区	200%	60%	今回決定区域
	農による交流施設地区	200%	60%	
	医療・福祉施設地区	200%	60%	
	滞在型農園施設地区	200%	60%	
	グリーンツーリズム施設地区	200%	60%	
	優良田園住宅（西地区・東地区）	50%	30%	

	凡例	地区施設の名称	幅員	備考
幹線道路		大城・登又線1	9.0m	(村整備部分)
		大城・登又線2	9.0m	(民間整備部分)
区画道路		区画道路1 (イメージ)	6.0m	(民間整備部分)
		区画道路2 (イメージ)	6.0m	(民間整備部分)
		区画道路3 (イメージ)	6.0m	
		区画道路4 (イメージ)	6.0m	

図 3-51 地区計画（たたき台）（8/8）

第4章 事業推進に係る意向醸成・情報発信の実施

4-1 地権者への情報共有

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」の作成・郵送を3回実施した。なお、送付先は、全地権者とした。

また、地権者との調整状況や対応状況、連絡不通者の確認結果等を地権者情報整理簿に反映した。地権者へ郵送した「かわら版」を次頁以降に示す。

表 4-1 かわら版の発行状況

	発行時期	主な記載内容
第5号	令和7年9月	<ul style="list-style-type: none"> ・【健康・福祉の里プロジェクトとは】 ・「北中城村 EM ユニバーサルビレッジ」(第一段階整備)は4月1日より本運用で開業しました ・農業を活用した通いの場のモデル事業「遊農くらぶ」をスタートしています ・様々なイベントで、本事業に関する情報を発信していきます ・【村からのお知らせ】 ・【もっと知りたい方へ】
第6号	令和8年1月	<ul style="list-style-type: none"> ・【健康・福祉の里プロジェクトとは】 ・各自治会イベントにて地域の皆様に本事業についての情報発信を行いました ・本事業に関連した取組や情報発信が拡大しています ・本事業を紹介するパンフレットを作成しました ・【村からのお知らせ】 ・【もっと知りたい方へ】
第7号	令和8年3月	<ul style="list-style-type: none"> ・【健康・福祉の里プロジェクトとは】 ・ユニバーサルビレッジ(第一段階整備)の開業から1年になります! ・本事業を通じた地域や団体と連携した取組が拡大しています! ・第三段階整備の取組が進んでいます! ・【村からのお知らせ】 ・【もっと知りたい方へ】



【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4つのテーマに関する取り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。
- 具体的な施設整備等は、4つのテーマに基づき、6段階に分けて進めていきます。
- 現在、第一～第三段階整備の事業者が決まり、第一段階整備ではバイオガス発電施設等の運用が開始しています。



第一段階整備で建設した発電所の建物です。生ゴミを活用した発電を行っています。

■本事業で達成すべき4つのテーマ

- 1) 村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



「北中城村 EM ユニバーサルビレッジ」(第一段階整備)は4月1日より本運用で開業しました

- 第一段階整備では、「北中城村 EM ユニバーサルビレッジ」が今年1月に試験運用を開始し、4月からは本運用で開業しました。同施設は、バイオガス発電と有機肥料の製造を行うバイオサイクルセンター、生成された電力や有機肥料等を活用して野菜等を栽培する高密度エネルギー栽培ハウス、モデル圃場、学童農園等の設備を備えています。
- 今年1月の試験運用から8月末までの間に、村内から排出される再生可能資源(生ゴミ)約145トンを活用し、約13,500kwhの電力に変えエリア内循環しています。これは約1,200世帯/日分の電力に相当し、CO₂の削減にもつながっています。
- あわせて、発電した電力を活用して、北中城村産の肥料の製造も開始しました。製造及び販売の資格も所得し、村内の農家様への供給も行っています。今後は村民の皆様にも気軽にご利用いただけるよう準備を進めています。



- 開業前から実施していた「視察受入」と「教育連携」もご好評を頂いています。1,400名を超える視察者が先進地事例として県内外そして海外から北中城村に訪れられており、全国的に注目されています。教育連携においても、隣接する三育小学校様と農業・環境・食育などをテーマに月1～2回程度、当施設や農場を活用して農を活かした授業を継続しています。



図 4-1 かわら版第5号 (表面)

農を活かした健康福祉の里づくり事業

発行日: 2026年1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4つのテーマに関する取り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。
- 具体的な施設整備等は、4つのテーマに基づき、6段階に分けて進めていきます。
- 現在、第一～第三段階整備の事業者が決まり、第一段階整備ではバイオガス発電施設等の運用が開始しています。



第一段階整備で建設した発電施設です。生ゴミを活用した発電を行います。

■本事業で達成すべき4つのテーマ

- 1) 村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



各自治会イベントにて地域の皆様に本事業についての情報発信を行いました

- ・ 2025年11月1日、2日には大城地区で開催された「第20回スーヅグラー美術館」及び、2025年11月29日、30日には菰道公民館で開催された「第38回総合展示即売会」にて、ご来場の皆様に本事業についてご紹介しました。
- ・ 当日は、事業概要のパネル展示及び各種パンフレット等の配布を行うとともに事業区域の将来模型を展示し、本事業の経緯や取組状況についてスタッフが説明しました。
- ・ 各回において寄せられた主な意見は、以下のとおりです。



■各回の主な意見

大城地区	・みどりを残した開発の方向性はよいと思う。 ・模型があると整備のイメージがしやすい。
対応人数 136名	・もっと村民に対して説明の機会を設け、本事業の周知をしてほしい。 ・市外の人でも本事業を応援できる具体的な方法があるとよい。 など
菰道地区	・病院とグランピング施設が隣接することのメリットを分かりやすく伝えてほしい。
対応人数 108名	・買い物が不便なので、日用品が手に入る場所ができることは望ましい。 ・隣接する中城公園や中城城址も歩いて回る健康づくりに資する取組を検討してほしい など



図 4-3 かわら版第6号 (表面)

本事業に関連した取組や情報発信が拡大しています

- 村福祉課と医療法人アガベ会(第三段階事業者)が協力の下、2025年7月より農業を活用した通いの場のモデル事業「遊農くらぶ」を実施しています。これまでに6名が週2回(月・水)活動に参加いただいております。活動内容は参加者と意見交換の上、ジャガイモ・サツマイモ・島らっきょう・ニンニク・ニラ・玉ねぎ・ミニトマト・島唐辛子・春菊・人参などの野菜づくりに励んでいます。今後の取り組みなどもゆんたく会などを行いながら実施しています。利用者からは、「ここで育てるのが楽しくて、家でも苗を植えました」や「耕したり、野菜をつくり、みんなで話しながらやると楽しい」といった意見が寄せられています。
- EM研究機構(第一・第二段階事業者)が「北中城村 EM ウェルネスガーデナー養成講座」として、農薬や化学肥料を使わない花や野菜の栽培を学べる講座を2025年11月から全3回(各月1回)で2コース(平日コース、休日コース)実施しました。参加者は39名(定員40名)と関心が高く、受講者アンケートでは約96%が「非常に満足」及び「満足」と回答し、「ガーデニングやプランターを始めるきっかけになりました」や「もっと土について学べる機会があれば、是非参加したいです」といった意見が寄せられています。



畑作業の様子



取組の様子



座学の様子



実地研修の様子

本事業を紹介するパンフレットを作成しました

本事業に興味のある方に本事業を紹介するパンフレットを作成しました！



村役場やEMユニバーサルビレッジ(第一段階整備)にて配布を予定しております！



北中城村
未来の
まちづくり

北中城村 農を活かした健康福祉の里づくり事業

【村からのお知らせ】

- 第一～三段階整備は、事業者により検討が進められています。村としては、第四～六段階整備についても、地権者のみなさまの意見を聞きながら、事業を進めたいと考えております。
- 地権者の皆さまには、アンケート等にご協力いただけるようお願いいたします。

【もっと知りたい方へ】

- 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、第一～六段階整備の詳しい計画を知ることができます。



図 4-4 かわら版第6号(裏面)



発行日: 2026年3月
 編集・発行: 北中城村役場 農林水産課
 住所: 北中城村字真舎場 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4つのテーマに関する取り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。
- 具体的な施設整備等は、4つのテーマに基づき、6段階に分けて進めていきます。
- 現在、第一～第三段階整備の事業者が決まり、第一段階整備ではバイオガス発電施設等の運用が開始しています。

■本事業で達成すべき4つのテーマ

- 1) 村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



ユニバーサルビレッジ(第一段階整備)の開業から1年になります！

- ユニバーサルビレッジの各施設は、国の補助を受けて建設され、2025年4月から本格稼働しています。
- 本施設では、バイオガス発電や有機肥料の製造が行われているほか、生成された電力や肥料を活用し、最新のEM技術を取り入れた農業を実践しています。
- 2025年度の1年間で、約272,655kgの生ごみの受入れ、約13,500kwhの発電を行っています。本取組を受けたCO₂の削減量としては、約9,180kgとなります。
- 2025年4月から2026年2月までの期間に、69組(524名)が当施設に視察に来ています。
- バイオガス発電を行うバイオサイクルセンターでは、発電とあわせて有機肥料(EMボカシ肥料)の製造を行っています。
- 本事業で製造した有機肥料は、2026年4月から全国でネット販売を開始します。



図 4-5 かわら版第7号 (表面)

本事業を通じた地域や団体と連携した取組が拡大しています！

- ユニバーサルビレッジでは、学童農園を設け、隣接する三育小学校と連携の下、環境学習を通じて有用微生物(EM)・食育・資源循環・エネルギー生産について学ぶ取組を実施しています。
- 学童農園を活用し沖縄の野菜を育てる農家(ハルサー)体験にも取り組んでいます。
- 学童農園では、オクラやサツマイモ、ジャガイモ、トマトなどの季節に応じた様々な品目の栽培・収穫を行っています。
- 来年度は、活動の拡大や環境意識の定着等を目指し、花き類の栽培にチャレンジすることや保護者様との連携に向けた取組を予定しております。



第三段階整備の取組が進んでいます！

- 医療福祉・健康増進施設(第三段階)では、施設計画の具体化が進み、病院や老健施設をはじめ、地域交流のためのスペースやリハビリ等で活用する農園の確保が検討されています。
- 第三段階整備の用地は、世界遺産である中城城址に隣接することから、施設整備に係る配慮点を把握・調整する手続きとして、世界遺産影響評価を行う予定です。
- 施設整備のイメージ動画を村ホームページにて公開しております。以下のQRコードから該当ページにアクセスの上、ご視聴ください。



施設イメージ動画の公開先

- 施設整備に向けた取組と平行して、村福祉課と協力の下、2025年7月より農業を活用した通いの場のモデル事業「遊農くらぶ」を実施しています。
- 来年度も本取組は継続を予定しています。さらに、村福祉課より「健康維持・増進」「生きがい・社会参加」「地域貢献」を目的に、畑で島とうがらしを栽培しコーレーグースを生産する企画の検討も進められています。



【村からのお知らせ】

・北中城村広報誌「広報きたなかぐすく(2026年3月号)」において、「農を活かした健康・福祉の里づくり事業」の特集記事が掲載されています。



【もっと知りたい方へ】

・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～第六段階整備の詳細な計画を知ることができます。



図 4-6 かわら版第7号(裏面)

4-2 自治会及び住民との意見交換の実施

本事業区域に位置する荻道地区及び大城地区の各自治会が主催するイベントにおいて、ブースを設置し、緑化模型やパンフレットを活用して、本事業の内容や進捗状況、今後の連携について周知を図る取組を実施した。

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 4-2 参加した自治会イベントの概要及び実施結果（大城自治会）

		概 要
参加イベント		・第20回大城スーヅグッワー美術館
日時		・令和7年11月2日（土）～3日（日）10：00～16：00
実施内容		<ul style="list-style-type: none"> ・「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 ・かわら版配布 ・第一段階整備取組紹介資料配布 ・ガーデナー養成講座チラシ配布
結果	説明対応	136名（2日：69名、3日：67名）
	配布	33通（かわら版） 68冊（紹介資料） 32通（養成講座チラシ）



図 4-7 事業概要の説明パネルの設置風景・説明風景（大城公民館）



図 4-8 事業概要の説明パネルの設置風景・説明風景（大城公民館）

表 4-3 参加した自治会イベントの概要及び実施結果（荻道自治会）

		概 要
参加イベント		・荻道自治会総合展示・即売会
日時		・令和7年11月29日（土）～30日（日）10：00～16：00
実施内容		<ul style="list-style-type: none"> ・「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 ・かわら版配布 ・第一段階整備取組紹介資料配布 ・ガーデナー養成講座チラシ配布
結果	説明対応	108名（29日：61名、30日：47名）
	配布	20通（かわら版） 42冊（紹介資料） 14通（養成講座チラシ）



図 4-9 事業概要の説明パネルの設置風景・説明風景（荻道公民館）



図 4-10 事業概要の説明パネルの設置風景・説明風景（荻道公民館）

表 4-4 イベントでいただいた主な意見

	意見
大城自治会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一段階はよい取組である。 ・ 今後の事業の進捗を楽しみにしている。 ・ 個人的には第一段階での発電量が不十分なのであれば、村外からも生ごみを受け入れていいと思う。 ・ みどりを残した開発の方向性はよいと思う。 ・ 団体ではなく個人として第一段階の視察に行きたい。 ・ 模型があると整備のイメージがしやすい。 ・ パチンコ屋、競馬場・競艇場等の賭け事を行う施設、清掃工場等の迷惑施設は、区域内に建てないでほしい。 ・ もっと村民に対して説明の機会を設け、本事業の周知をしてほしい。 ・ 区域内に図書館があると、楽しく時間が過ごせるのでよい。読谷村の図書館には子どもが遊べるスペースやスターボックスがあり、ゆったり滞在できる。 ・ 土地の買取価格が地権者に伝わっていないまま事業が進んでいる。このことが地権者に伝わらないと、今後地権者を説得できないのではないかと。また、各段階の整備は村が直接行うのか民間事業者が行うのか地権者に伝わっていない。これらのことに地権者は不安を感じていて、他の地権者が相談に来ることがあるが、答えられないでいる。これらのことを説明会では丁寧に説明してほしい。 ・ 学校は第一段階に視察に来ているのか。那覇市内から中城公園へ小学生の遠足（引率）で来るが、それと併せて第一段階の視察ができるとよい。第一段階はよい取組なので、児童にもみてほしいと思う。また、本事業を応援したいので、市外の人でも本事業を応援できる具体的な方法があるとよい。
荻道自治会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 病院とグランピング施設が隣接することのメリットを分かりやすく伝えてほしい。 ・ 買い物が不便なので、日用品が手に入る場所ができることは望ましい。 ・ 隣接する中城公園や中城城址も歩いて回る健康づくりに資する取組を検討してほしい。 ・ いつ頃に整備が完了しそうなのか周知してほしい。 ・ 荻道・大城地区と事業区域は高低差があるため、移動支援策（カートとか）を検討してほしい。 ・ 荻道地区から事業区域までは、高低差があるため、ロープウェイのような仕組みを検討してはどうか。移動手段が観光資源になるような取組が望ましい。 ・ 地権者向けの勉強会を充実した方がよい。これまでの1回/年では少ないと思う。 ・ 取組紹介の資料配布もよいが、説明会を開催して、地域の方や村民と意見交換するようにしてほしい。 ・ EM 活性液や生成物の使い方講座を実施してはどうか。 ・ 本地区で買い物ができるとしたら、日用品が買えるとよい。 ・ 模型が分かりやすいので説明会とかで活用して説明してほしい。 ・ 第六段階整備区域の隣接地の地権者としては、自分の土地も区域に追加してほしい。

4-3 村民への理解の醸成

4-3-1 パンフレットの構成の検討

本事業の周知を目的としたパンフレットを作成した。なお、パンフレットの掲載内容の整理にあたっては、周知の対象（ターゲット）の明確化及び周知すべき情報を検討し、それを踏まえたレイアウトイメージを複数案立案し、推進委員会等での意見を踏まえながらB案「中綴じ案」に決定した。

A 農を活かした健康・福祉の里作りに向けた推進事業パンフレット
仕様：A4 サイズ仕上がり観音折 8 ページ

航空写真 (右)	事業スケジュール アクセス	表紙	航空写真 (左)
〈課題〉 ≡ ≡ ≡			村長あいさつ ZZ

展開図

ポイント

- 観音折りのメリット
航空写真とイメージバースを大きく見せることができるので、事業の概要を端的に説明するためのパンフレットとして使いやすい。
- 利用シーン
事業者への説明や視察での配布

株式会社EM 研究機構
写真

事業代表インタビュー

都市模型画像 (イメージバース)

事業の全体像と各段階事業内容

事業の全体像

医療法人アガベ会
写真

事業代表インタビュー

B 農を活かした健康・福祉の里作りに向けた推進事業パンフレット
仕様：A4 サイズ中綴じ 8 ページ

本事業をイメージする様々な写真（できれば新規撮影）を組写真にしてレイアウトします。

表紙	P1	P2	表 4
	農を中心とした未来のまちづくり	ごあいさつ ZZ	事業スケジュール アクセス
	P P P P P P P		
	P P P P P P P		
	P P P P P P P		

「導入」
村長のごあいさつのページでは、本事業を共有できるような写真（村民の笑顔や事業の内容を異メードできる北中城村の写真など）を導入イメージとして配置します。

「導入」
村長のごあいさつのページでは、本事業を共有できるような写真（村民の笑顔や事業の内容を異メードできる北中城村の写真など）を導入イメージとして配置します。

（イメージ）

ポイント

- 中綴じのメリット
ページをめくる = 「ストーリーを紡ぐ」ことで事業を端的に説明する以上の「共感」を期待。
- 利用シーン
事業者への説明や視察での配布 + 村民向け

航空写真

〈農 × 食〉

ZZ

都市模型画

〈農 × 福〉

ZZ

〈農 × 観〉

ZZ

〈農 × 住〉

ZZ

各段階事業内容
（フローチャートなどでわかりやすくデザイン）

Interview

Interview

Interview

「各段階事業内容」
各段階ごとの事業の取り組みをわかりやすいフローチャートなどのデザインを制作して紹介します。

「事業者インタビュー」
EM 研究機構 比嘉社長、アガベ会 涌波理事長のインタビューを掲載します。

図 4-11 パンフレット構成案

4-3-2 パンフレットの作成

前項までの検討内容を踏まえ、パンフレットを作成した。
パンフレットの掲載内容を以下に示す。

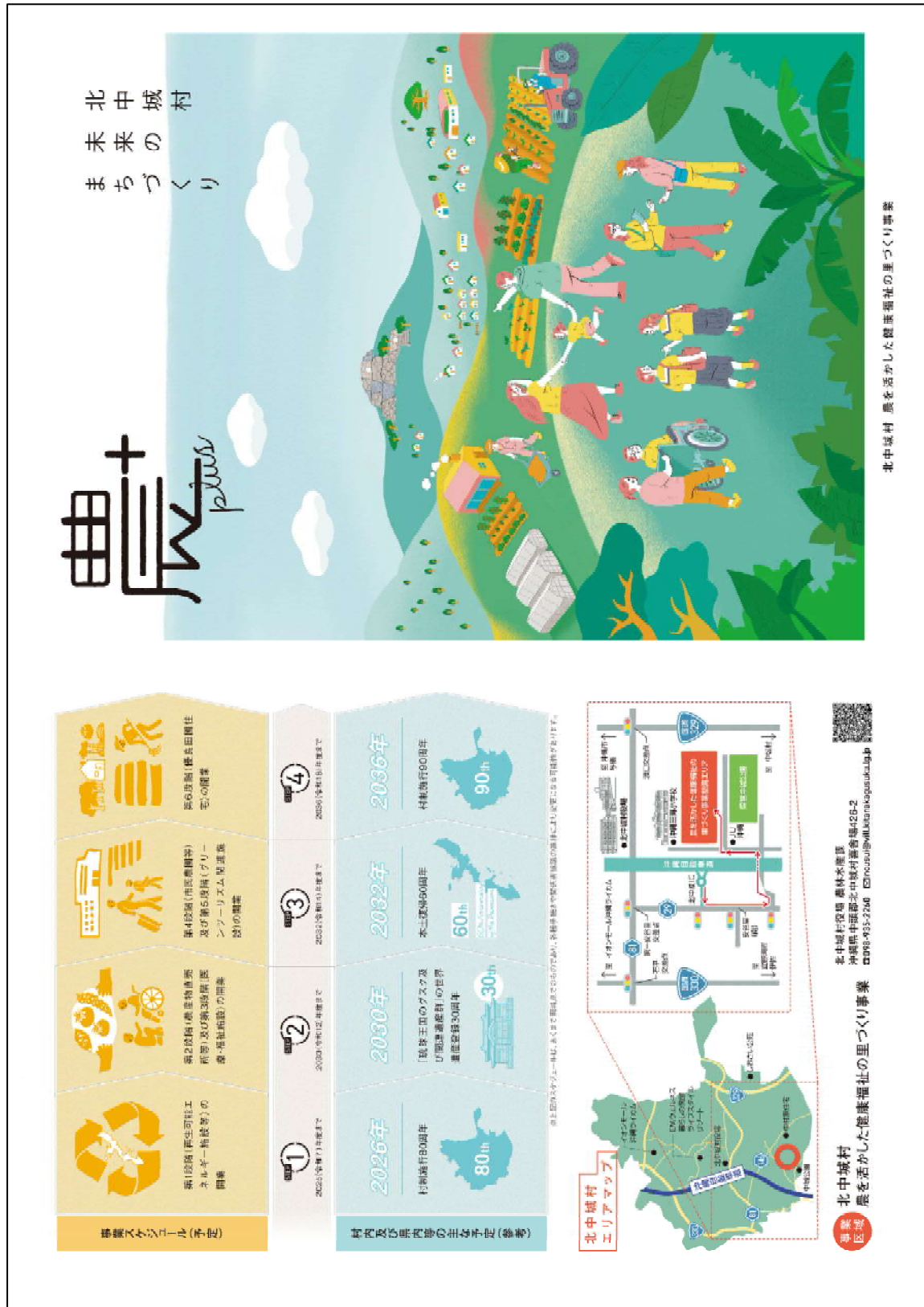


図 4-12 パンフレット表紙・裏表紙



北中城村の未来づくりに向けて

村民自らを中心となっており、賑わいのあるまちと誇らし、
 地産地消や循環可能なエネルギーインフラを構築し、
 誰もが健康で安心して暮らせる、北中城村らしい「農と住」が調和するまちづくり。
 次世代に向けて、北中城村の未来のために、できることはもう始まっています。

ごあいさつ

本村は、豊かな自然と温暖な気候に恵まれた環境
 のもと、「農」を基盤とした地域づくりを推進し
 ています。農業は単なる生産活動にとどまらず、次
 人と人をつなぎ、地域に活力をもたらす重要な役
 割を担っています。本村では、「農」を通じて

健康と福祉の調和を図り、誰もが安心して暮らせ
 る村づくりを進めたいと考えています。北中城村
 らしい豊かな自然と調和する環境整備を基盤、次
 世代へ受け継がれる地域の安を担ってまいります。

北中城村長 瓦巻 孝利



図 4-13 パンフレット(1/3)



農を
中心とした「食・福・観・住」連携による
健康・福祉の里をつくります

中津市農園（イメージ）

本事業は、農を中心とした「食・福・観・住」の連携による4つのテーマに据える取り組みを6段階に分けて段階的に進めることで、「北中農村の未来づくり」の実現を目指します。

食 村の農業産物やエネルギーの過剰消費
6次産業化商品

村内で採出される再生可能資源（三つ葉）を活用し、電気や内装、液肥に交換する再生可能エネルギー（バイオガス）の活用、農産物加工や販売プラットフォームなど、初産地産品を推進し安全、安心で持続可能な人々にやさしい暮らしを実現します。



福 農を活かした心身の健康増進

医療・福祉施設を誘致し、質の高い医療サービスを提供することで、地域住民の健康と福祉に貢献します。さらに、高齢者の農業体験や健康増進活動を通じて暮らしの心から健康増進を図ります。



観 村内外に北中農村の魅力を伝える
観光・体験型農場

グリーンツーリズムの推進を図り、河内郡の市町村間や他郡県など、市内外に北中農村の魅力を伝える観光エリアをつくることで、地域の魅力を広げ、観光がもたらげる地域社会と住民に与える価値を拡大します。



住 農を中心とした
人と人との交流ある村での暮らし

農村部の中でとりまき生活を送ることを目指す「農田回生性」のほか、子育て世代の移住や高齢者への移住や老後の生活を営みやすくすることを目標とします。



図 4-14 パンフレット(2/3)

事業の段階的な整備内容

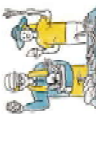
事業の実施には、事業者と地域、村が一体となって取り組む、整備内容や事業者の参画時期を考慮するとともに、事業区域内の土曜利用上の状況調査や地域者の意向等を踏まえ、5つの区域にそれぞれ段階的に整備します。

第1段階



町生可部上ノルギーセンター、調空
成エネルギーセンター、学業
施設等整備をパッケージで実施
事業者・村が一体として実施
町民参加型

第2段階




農産物直売・調理スタジオ、
体験・観光型研修を実施
事業者・村が一体として実施
町民参加型

第3段階




医療関係の施設となる医療・福祉
施設等の整備を実施
事業者・村が一体として実施
町民参加型

第4段階




滞在型の市民農園や体験農園
の整備を実施
事業者・村が一体として実施
町民参加型

第5段階



北中城村の自然や文化に慣れ
ることが出来るグリーンタワー
と民間連携型の整備を実施
事業者・村が一体として実施
町民参加型

第6段階



農産物直売等集客施設
・観光型直売施設
・体験型直売施設
・グリーンタワー
の整備を実施
事業者・村が一体として実施
町民参加型

北中城村の事業区域内には、5つの事業区があり、それぞれ異なる整備内容を実施します。

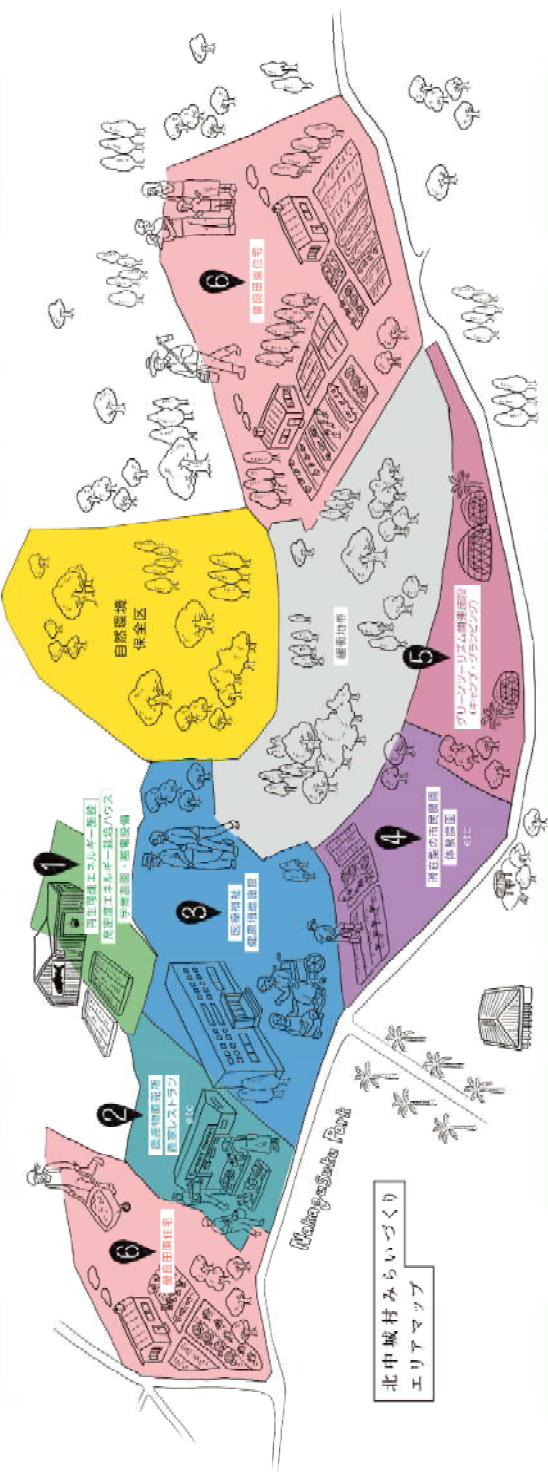


図 4-15 パンフレット(3/3)

4-3-3 村広報誌への掲載記事の作成

パンフレット掲載内容を基本に、村広報誌における特集記事の作成を支援した。
作成支援を行った村広報誌の特集記事の内容を以下に示す。



図 4-16 村広報誌表紙



完成予想図（イメージベース）

農を活かした健康福祉の里づくり事業

本村は、豊かな自然と温暖な気候に恵まれた環境のもと、「農」を基盤とした地域づくりを推進しています。農業は単なる生産活動にとどまらず、人と人をつなぎ、地域に活力をもたらす重要な役割を担っています。本事業では、「農」を通じて健康と福祉の調和を図り、誰もが安心して暮らせる持続可能なまちづくりを目指します。北中城村らしい豊かな自然と共生する環境整備をすすめ、次世代に誇れる地域の姿を創出していきます。



2 | 2026.3月号 広報きたなかぐすく

図 4-17 村広報誌（1/6）



整備対象地 / 菟道・大城地区 (2026年1月撮影)

農を中心とした「食・福・観・住」連携による 健康・福祉の里をつくります

本事業は、農を中心とした「食・福・観・住」の連携による4つのテーマに関する取り組みを6段階に分けて段階的に進めることで、「北中城村の未来づくり」の実現を目指します。

食

村の農産物やエネルギーの地産地消6次産業化商品

村内で排出される再生可能資源（生ごみ）を活用し、電気や堆肥、液肥に変換する再生可能エネルギー施設のほか、農産物直売所や農家レストランなど、地産地消を推進し安全・安心で持続可能な人にやさしい暮らしを実現します。



福祉

農を活かした心身の健康増進

医療・福祉施設を誘致し、質の高い医療サービスを提供することで、地域住民の健康と福祉に貢献します。さらに、高齢者の農業体験や健康教室などを通して農を活かした心と体の健康増進も図ります。



観光

村内外に北中城村の魅力を伝える観光・体験型の場

グリーンツーリズムの関連施設、滞在型の市民農園や体験農園など、村内外に北中城村の魅力を伝える観光エリアをつくることで、地域の雇用を生み出し、賑わいのある地域社会と活力に満ちた産業を持続します。



住

農を中心とした、人と人との交流ある村での暮らし

豊かな自然の中でゆとりある生活を送ることを目的とした「優良田園住宅」のほか、学童農園など北中城村らしい暮らしの場をつくる事で、都市部から北中城村への移住や老後の生活を豊かにすることを目指します。



図 4-18 村広報誌 (2/6)

事業の段階的な整備内容

事業の実施には、事業者と地域、村が一体となって取り組み、整備内容や事業者の参画時期を考慮するとともに、事業区域内の土地利用上の法規制や地権者の意向等を踏まえ、6つの区域に分けて段階的に整備します。

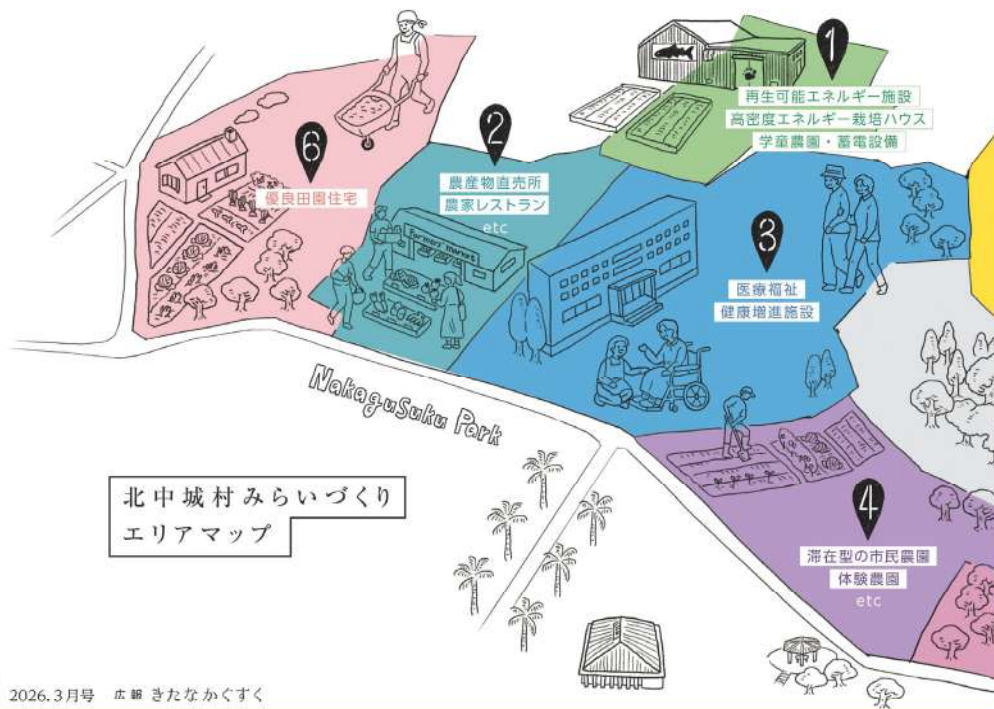


図 4-19 村広報誌 (3/6)

第1段階および第2段階では、株式会社EM研究機構を事業者として決定し、第1段階で整備した「EMユニバーサルビレッジ」では令和7年4月1日から事業を開始、第2段階の農産物直売所については開業に向けた準備が進められています。さらに、第3段階では、特定医療法人アガベ会による医療・福祉施設の新設が決定しており、今後村

では第2、第3段階の整備を支援するとともに、第4段階整備以降の実施方法の検討や、事業者と自治会、村内農業者が連携した取り組みの定着を図っています。こうした取り組みを通して、北中城村における生きがいや雇用の創出、長寿の源でもある「食」「農」を活用した観光を推進し、村のさらなる活性化を目指します。

第4段階 福 観 住



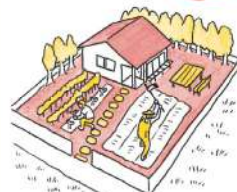
滞在型の市民農園や体験農園の整備を実施

第5段階 観



北中城村の自然や文化に触れることができるグリーンツーリズム関連施設の整備を実施

第6段階 住



優良田園住宅整備を実施
※優良田園住宅とは、自然と調和した暮らしを一定の基準に基づき整備する一戸建ての住宅のことです。

各段階整備の事業内容を具体化次第、順次事業者公募を実施予定



図4-20 村広報誌(4/6)

第1段階

北中城村 EM ユニバーサルビレッジ

EMユニバーサルビレッジは、「農を活かした健康・福祉の里づくりに向けた推進事業」の第1段階整備事業として、株式会社EM研究機構が取り組むプロジェクトです。令和6年11月8日に竣工式を終え、同月13日から試験運用が開始、令和7年4月より本運用を開始しています。全国的にも先進的な施設として注目されており、自治体関係者をはじめ多くの視察団がEMユニバーサルビレッジへ訪れています。



【バイオサイクルセンター】

村内で排出された生ごみを、電力や肥料に変換する施設です。ここで作った電力は、施設内や高密度エネルギー栽培ハウスで使い、施設内のエネルギー循環を促進しています。災害時には非常用電源として活用することも可能。電力の地産地消を実現する「日本初」の取組みかつ循環型社会のモデルケースとして注目されています。



【高密度エネルギー栽培ハウス】

バイオサイクルセンターで作られた電力と肥料を使い、ICT有機溶液土耕栽培[※]という最新の方法で野菜を育てています。ここで育てられた野菜は、EMウェルネス 暮らしの発酵ライフスタイルリゾートで提供されるほか、第2段階で計画されている農産物直売所での販売予定です。地産地消を目指す新しい農業のカタチです。

※ ICT有機溶液土耕栽培：センサーで日光や土の状態をチェックし、最適な量の水と水分を自動で与える栽培方法



【学童農園】

EMユニバーサルビレッジに隣接する沖縄三育小学校の児童達が、環境や農業を実体験で学ぶ場所です。給食で出た生ごみを電気に変え、そのエネルギーを農業に活かす「食のサイクル」を自分達で実践します。発電やごみ処理と教育がひとつになった、未来の社会をつくるための新しい学びの場です。



【ビオスクエア】

村の豊かな自然に囲まれた、誰でも自由に利用できる憩いの広場です。環境に優しい設計で作られた開放感のあるテラスからは、北中城村ならではの美しい緑を見渡せます。見学の合間に休憩したり、地域住民が集まる場としても活用できます。美しい景色を眺めながら、心も身体もリフレッシュできる、村の新しい癒しスポットです。



【有機農業圃場】

約900平方メートルの広々とした畑で、環境に優しい農業を実践しています。バイオサイクルセンターで作られた肥料を使い、自然の力を引き出す農業を肌で感じられる場所です。ここで収穫された新鮮な野菜は、第2段階で整備する農産物直売所で販売予定です。「村の資源で育った野菜を村で食べる」という地球にも体にも優しいサイクルを目指しています。

第3段階

農業を活用した通いの場のモデル事業「遊農くらぶ」がスタート

高齢者の皆さんが農業を通して元気に過ごし、地域のつながりを作る取り組みがスタートしています。単なる野菜作りだけでなく、外に出て仲間と交流することで、心身ともに元気な「生きがい作り」を目指すモデル事業です。

現在は利用者とボランティアが協力し、ゴーヤーや鳥らっきょうなど旬の野菜作りに励んでいます。参加者の体調に合わせてながら休憩をとり、おしゃべりを楽しむ「ゆんたく会」も大切にしています。土に触れ、笑い合う時間は、参加者の皆さんにとってかけがえのないひとときになっています。

楽しみながら、旬の野菜を一緒に作ってくれるボランティアを募集しています。農業経験は一切問いません。農業に興味のある方はどなたでも大歓迎です。



問い合わせ：福祉課 ☎098-935-2263



事業区域 北中城村
 農を活かした健康福祉の里づくり事業

北中城村役場 農林水産課
 沖縄県中頭郡北中城村喜舎場426-2
 ☎098-935-2260 ✉nousui@vill.kitanakagusuku.lg.jp



図4-22 村広報誌(6/6)

第5章 事業推進に係る意向醸成・情報発信の実施

5-1 開発許可及び農振除外等に係る関係機関との意見聴取等の実施

5-1-1 開発許可及び農振除外等に係る関係機関との意見聴取等の実施

本事業推進に係る開発許可及び農振除外等について、県の関係部署（住宅課、農政経済課、都市計画・モノレール課、建築指導課、企画調整課）に対して調整（相談、助言など）を実施した。

具体的には、第六段階（西地区）の取組推進に向けた市街化調整区域における地区計画の策定に関する対応事項について、県都市計画・モノレール課と調整を実施した。

調整内容を以下に示す。

県：優良田園住宅の場合、土地区画整理事業が難しいということか。

OC：優良田園住宅は上物の話であり、優良田園住宅だから土地区画整理事業が難しいということはない。基盤整備手法は開発行為もしくは土地区画整理事業と考えているが、地権者の活用意向を反映しやすい土地区画整理事業を想定している。開発行為の場合は全面買収が必要となる。上物が優良田園住宅なのは、農振青地の解除が目的とするからである。

県：以前の県との協議では「市街化調整区域では土地区画整理事業はできない」という整理がされたかと思うが、今回は市街化調整区域で地区計画を整備すればできるということか。

OC：私どもの理解としては、土地区画整理法第21条2項で都市計画法第34条各号に相当することが認められれば、土地区画整理事業は可能と認識している。

県：「市街化調整区域での土地区画整理は難しい」と言われた事実を言っているのだが、その後市街化調整区域で地区計画を指定して都市計画法第34条10号であれば、可能だと言われたのか。

OC：当方がそういう見解を持っているというだけで、県に市街化調整区域での土地区画整理が可能だということを確認した訳ではない。

県：市街化調整区域の地区計画の前に、市街化調整区域で土地区画整理事業が実施できるのかを確認するのが先ではないか。

OC：ご指摘の通りだが、2024年8月の協議においては、土地区画整理事業を前提として開発許可相当が必要ということで協議させていただいており、10号か14号かについては、まずは10号で協議させていただくということで話をしてきた。

県：市街化調整区域での土地区画整理が可能かという点について、都市計画・モノレール課の市街地整備班との協議が先である。そこでクリアとなってから地区計画の協議となる。

OC：仮に協議の結果、土地区画整理事業ができない場合は開発行為による基盤整備となる。

県：土地区画整理事業で基盤整備したいのではないのか。

OC：それも地権者と合意している訳ではなく、土地区画整理事業が適当であると考えているだけである。

県：市街化調整区域での土地区画整理が可能かを確認しないとテーブルにもあげられない。仮に土地区画整理事業が可能であれば、村ガイドラインで地区計画を定めることを24年に推奨されたのか。

OC：推奨されたということではなく、それしかないよねということである。

県：県ガイドラインでは村ガイドラインによる運用を認めている。しかし、マスタープラン型を認めてしまうと、都市計画マスタープランに位置付ければ市街化調整区域はどこでも開

発が可能となる。枠を広げないことが重要である。ここの類型の赤字の書きぶりが問題となるが、都市計画マスタープランに位置付けられ、既存集落に隣接・近接していればよいというが、都市計画マスタープランでここは集落と書かれていればその周りは開発可能となる。逆に北中城村として他から開発したいとなった時に大丈夫なのか？

村：市街化調整区域での地区計画で村ガイドラインが必要となるのは、この農福の地区1ヶ所だけと考えている。

県：村ガイドラインを策定する場合は、ここに特化したガイドラインとしていく必要があるのではないかと。仮に次にどこかで開発が起こる場合は、村ガイドラインを見直し、追加していくという形が考えられる。

村：村内には県ガイドラインの類型により地区計画を策定し、開発を予定している集落があるが、そのような場合は、県ガイドラインでみるのか、村ガイドラインに県の類型を記載しておくのか。

県：村ガイドラインの最初の書き方の問題であると思う。例えば、特化したもの以外に関しては県ガイドラインに準拠するといった記載しておくのではないかと。市町村のガイドラインは県よりも厳しいのか緩和が多いのか？

OC：どちらかというとも緩和が多いと思われる。事例においても「県に準じる」といった書き分けを行っているものもある。

県：他に波及しないよう特化した書き方しておく必要がある。その前に土地区画整理事業が可能かを確認すること。

OC：了解した。仮に開発行為になった場合の事前協議はどこになるか。

県：建築指導課になる。

県：この地区は集落等保全型にも該当しないのか。

OC：既存集落の定義が一体的土地利用型のように支所などがある集落だとすると該当しない。そもそも乱開発の防止という点で目的が異なっている。

OC：市街化調整区域において土地区画整理を実施した事例は県内にはないのか？

県：八重瀬町友利にて実施されたことがあるのではないかと、後ほど情報提供する。

県：優良田園住宅を建設する際にはどのような認可手続きになるのか？

OC：地区計画が指定されているので、建築確認申請の前に届出を行うことになる。

村：地区計画がない場合は、個別に開発許可により建築することになるが、やはり地区計画があった方が運用しやすいだろう。

OC：地区計画に合致していても、その前にこれは優良田園住宅であるという申請と認可のステップが必要と考えるが、詳細については調べてみる。

県：優良田園住宅の認可も村が行うことになるのではないかと。

県：このようなゆとりがある集落はあってもよいと思うが、ここで優良田園住宅を開発してもニーズがあるのか。

OC：ニーズとしては自己居住用で優良田園住宅の建築条件がついた宅地として売却すれば買手はいる。デベロッパーへのヒアリングによれば北中城村は人気があり東京向けなど県外ニーズはあると考えている。一方で、村には村民が住宅を確保できないという課題もあることから、優良田園住宅としながらも、どのような開発計画としていくか検討が必要となる。

県：入口は優良な住宅地としてスタートしても、転売の中で分割されるなど環境が悪化しないよう違反指導について対応できるようにする必要がある。

県：斜面地で造成に費用がかかるのではないか。

OC：指摘の通り、西側から東に向かって相当の高低差があり、宅地効率が悪く減歩率などを考慮すると宅地価格をかなり上げる必要があると思う。

県：第4段階もかなり急斜面である。第3段階の病院の開発行為は協議を進めているのか。

村：進めている。

県：第6西の面積はどのくらいあるのか、第2段階とあわせると3haを超えるのか。

OC：第6西は登記簿ベースで約1.6haである。第2段階は0.8haなのであわせても3haは超えない。

5-2 庁内の事業推進に係る意見聴取等の実施

5-2-1 本事業に係る各課へのヒアリングの実施

本事業に係る各課の取組状況や本事業との関係について、ヒアリングを実施した。

ヒアリングの実施概要を以下に示す。

表 5-1 庁内各課ヒアリングの実施概要

	日時	実施概要
福祉課	令和7年 8月21日 (木) 13:00～ 13:40	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農を活かした健康・福祉の里づくり事業進捗の共有について 2. 第三段階整備と連動した取組に係る調整状況や見通しについて 3. 第一段階整備による社会福祉協議会と連携した取組や見通しについて 4. その他、村による農福連携の取組や見通しについて 5. 『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について
上下水道課	令和7年 8月22日 (金) 10:00～ 10:40	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農を活かした健康・福祉の里づくり事業進捗の共有について 2. 第三段階整備（若松病院の移転）に伴う当該区域の上下水の処理に係る調整状況や見通しについて 3. 他の段階整備区域が事業化した際の上下水の処理に係る想定や見通しについて 4. 『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について
企画振興課	令和7年 8月22日 (金) 9:00～ 9:40	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農を活かした健康・福祉の里づくり事業進捗の共有について 2. 第一段階整備の開業に伴う北中城村としての情報発信や観光事業への展開に係る調整状況や見通しについて 3. 農を活かした健康福祉の里づくりの村内他地域への情報発信に向けた取組について 4. 『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について
生涯学習課	令和7年 8月22日 (金) 11:00～ 11:40	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農を活かした健康・福祉の里づくり事業進捗の共有について 2. 第三段階整備に伴う世界遺産バッファゾーンへの配慮に係る調整状況や見通しについて 3. 他の段階整備区域が事業化した際の世界遺産バッファゾーンへの配慮に係る想定や見通しについて 4. 『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について
建設課	令和7年 8月26日 (火) 9:30～ 10:30	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農を活かした健康・福祉の里づくり事業進捗の共有について 2. 北中城村の中部広域都市計画区域への編入の調整状況や見通しについて 3. 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 4. 村道登又線整備の見通しについて 5. 『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について
教育総務課	令和7年 8月26日 (火) 11:00～ 11:40	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農を活かした健康・福祉の里づくり事業進捗の共有について 2. 第一段階整備事業への学校給食残渣の集荷に関する現状や見通しについて 3. 『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について

5-2-2 庁内関係各課ヒアリングの主な意見

ヒアリング結果を以下に示す。

■福祉課ヒアリング結果

OC : 遊農くらの取組みについて伺いたい。

村福祉課 : 補助金は介護保険のインセンティブを使っている。これは毎年変動するので一定額が必ず入るものではないが、介護予防に資するものであれば利用できる。今回若松病院から「農地を使った活動を出来ないか」と提案を受けた折、村福祉課としては介護の「要支援」の認定を受けている方々の活動場所として、デイサービス以外の選択肢を持ちたいという考えがあった。本人たちの趣味活動の場を考えた際に、畑仕事や園芸といった要望があったため本年度、実証的な位置づけとして始まったという背景がある。

OC : 今回、実証的に初めて取り組まれたということか。

村福祉課 : 村としてはそうである。宜野湾市にて介護予防の取組はあったが、北中城村にニーズが無かったため、北中城村の方向性に合致させた取組を進めている。

OC : 今回、村の取組という形に変えたということで、参加される方は村福祉課の方で選定等はあるか。

村福祉課 : ある。介護保険の要綱上、補助金を出す上で村福祉課が参加者を選定して案内するという形と、高齢者がボランティアで参加する場合には関与していない。参加するにあたり活動費として1,000円を徴収している。

村農水課 : 対象者は要支援者ということになるか。

村福祉課 : フレイルという「虚弱の高齢者」に近いと思うが、認定であれば要支援1・2、要介護1～5の範囲にあたる。要支援1・2は具体的に、地域包括支援センターが担当する方と、認定は受けないが事業対象者として何かしらのサービスが必要な方が含まれる。身体状況を把握した上で本人のニーズに合わせて行うので、厳密にはただ行きたいから行くといった仕組みにはなっていない。

OC : 応募のあった方々の中から、村で判断・選定ということか。

村福祉課 : 応募というよりは、こちらが担当しなければならない虚弱な高齢者の方々の中から希望者を案内する形である。実際は参加人数が少なく1グループ分しか稼働はしていないが、週に1回・2グループ、各グループ10人、合計20人で来年2月までの活動を予定している。

OC : 承知した。

村農水課 : 取組について、今年度を契機に今後も同じような補助が続くようであれば継続するつもりはあるか。それとも建築が始まったら難しいかもしれないが、できる間はやりたいという考えか。

村福祉課 : 私たちとしては、補助金は介護予防であれば事業内容は不問のため、モデル的な形でやっている。今後も継続するかは今年度末に検討する予定である。ただし、予算的なことを考えると他の事業にも充てたいというところもある。介護予防は他にも複数あり、以前は同じ金額で事業が2、3個出来たところを、今回は全額この事業

に利用しないと人件費が賄えない。実際には、健康医療予防がこれだけでは足りないことが悩みである。

村福祉課：若松病院も今後の農福のまちづくりに向けて何かしたいということで、予算 80～90 万円で出来るようにしてくれている。本当はもっと見積が高いのを圧縮してやってもらっているのですが、今後も同じ金額では難しいため、自分たちとしても何かしら財源があるとよい。

議事：その他、村による農福連携の取組みや見通しについて

OC：農福連携事業だと、県内等でも実施されている「車いすの方々や障害者の方々においても就業の場を提供する」ということで、主にハウス等を使った事業を作る可能性もあると思うが、村内での取組や村における農福連携の位置づけを伺いたい。特に先行されているソルファコミュニティが観光農園を含みつつ事業展開していると聞く。

村福祉課：私たちは「少し弱った高齢者が元気になる仕組み」という形で取組んでいるので、実際に快復した方が活動の場としてソルファコミュニティが利用できないかを、人の連携や就労の場という形で今考えている。介護保険でも、就労支援、コーディネーターを置いて取組むことも可能であるため、ソルファコミュニティのような場所で高齢者が出来る範囲のものを模索するが課題もある。

村福祉課：ソルファコミュニティとしては、受け入れるイメージはついているが、少し弱っている方々は運転免許を返納しており移動の手段がないため、そういった所で課題が出てくるのではないかというお話であった。

OC：該当の取組だけでなく、前後の移動手段も一体化した支援を作らなくてはいけないため、それを誰が手当てするのか含め仕組みを考える必要があるということか。

村福祉課：そうである。

OC：村の中で、障害者の方だけでなく高齢者の方々の福祉的な取組みに対する方針や目標設定はあるか。

村福祉課：介護保険の分野の高齢者でいうと、高齢者がどのような状態になっても地域で住んでよいという形になるが、高齢者でも活動できる場をたくさん増やしていきたいという所が大きくある。高齢になり足が悪くならないよう、介護サービスだけではなく軽作業も出来たらよい。本人たちも希望するが、すべて移動がネックで活動に行けないため、送迎も含まれたサービスに行ってしまうという背景がある。今回の遊農くらぶも送迎が課題となるため、介護のサービスに近いが、送迎をセットにしてやることで、月額 1,000 円の利用料を徴収してやっている。ボランティアの方 3 人については徴収していない。

議事：第一段階整備による社会福祉協議会と連携した取組みや見通しについて

OC : 第一段階整備の「生ごみを活用してエネルギーを作り、残渣を再発酵させて資源に変えていく」という事業では、社会福祉協議会と連携するなかで実際に活動できるものの一つとして、農業資材のパッキングを始めている。地域を包括的にケアするという観点での取組みや場づくりが始まっている中で、村の立ち位置や関わりなどあれば伺いたい。

村福祉課 : 特に深くは関わっていない。パッキングについては今回初めて知った。

OC : 本事業の目指すところとして、ただ事業者側が儲かればよいということではなく、地域として人々が暮らしやすく、場をつくる事ができるといった話があったため、EM 研究機構が社会福祉協議会と2年くらい議論され、その中で今できる事としてパッキングに落ち着いたと伺っている。今回の遊農くらぶも実証的にやっているということであったが、利用者アンケートや実際に元気になられた方の活動が広がったことなどをうまくまとめつつ、この地区での取組みに反映させられればよい。

議事 : 『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について

OC : この事業については今後どう育て、村内に波及させるかが課題である。村内や地域の方々が知らないというのはおかしな話なので、そこをどう広げていけるのかという所も含め、(1)(2)(3)のあたりについても伺いたい。

村福祉課 : 第一段階のEM 研究機構の施設ができ、職員が研修・視察に行くなど、職員間の認知は進んでいる。知己にしているEM 研究機構の社員とは前に少し話したが繋がりが少ない。若松病院が村福祉課と連携して始まった遊農くらぶのこともあるので、事業者と繋がれる取組みがあるとよいのではないかと。実証しながら事業の効果を見ていくことも含め、もう少し事業者と繋がれるとよい。

OC : この取組みをきっかけに、事業者や地元だけでなく、広く他団体なども巻き込みながらさらに広げられればよい。委員会の場においても、課題となっている取組みの前後の移動補助や継続していくための原資についてなどもお話いただき、委員会で知恵出しができればよいのではないかと。

村福祉課 : 発展途中の事業というイメージが強かったが、若松病院のお話をいただいて場所を見て、今後しっかり関わっていかないと村福祉課が取り残されそうである。

村農水課 : 取組み自体が周りから注目されているのに村福祉課が知らない事があってはよくない。事業者のやる気はあるが、行政の誰も相談に乗ってあげてないという事態になりかねない。

OC : 第一段階が開業したことを受け、かなりの視察受け入れを行っている。処理するのにお金がかかる地域のごみを再資源化し、さらに地域に還元できるものに変える取組みに関しては世界の潮流に乗っている部分もある。村がやっている事は対外的に広げていくものになるし、視察に来た方も「周辺ではどんな事をやっているか」という話に及ぶため、北中城の根本にある「健康長寿の里」という宣言も含め、何をやっているのかを示せる取組みを今後、模索できればよいのではないかと。

村福祉課：例えば、年に2回ごみを村民が少しずつ集めて堆肥化させるイベント等は村民の周知になるのではないかと。社会福祉協議会でふれあいクリーンアップを元々やっているの、環境の意識づけの中での村民を交えた動きも委員会で話ができるのではないかと。

OC：もう始動しているの、今後はどう周囲の目に触れさせるかということであり、情報発信ツールだけではなくイベント等を通じて「ごみ→電気」の連動した取組みになっていることを見せることができるとよい。

村農水課：農だけでなく、緑化の部分でも要介護の方々に何ができるのかを提案していただくと助かる。

村福祉課：遊農くらすの土地を耕さなくてはいけない部分が出てくるが、そういう場合、耕すことに協力いただけるものなのか。

村農水課：主体がどちらになるかによるが、主体が村内であれば、所有するトラクターを内部で利用する場合、文書で出してもらうことになるのではないかと。時期的なこともあり、調整が必要である。

村福祉課：今すぐではないが、人数が増えてきているため、田畑を隣に約20m×5mほど広げたい。他に、農の指導を含め委託も検討している。

村農水課：工夫次第である。内部で先に話を固めておけば対応できるのではないかと。

OC：現在、若松病院と事業を行うにあたって何をどのくらいやるのかがわかるような仕様書があれば共有いただきたい。

村福祉課：承知した。

■上下水道課ヒアリング結果

議事：第三段階整備（若松病院の移転）に伴う当該区域の上下水の処理に係る調整状況や見通しについて

OC：特に水を多く使用する病院が移転するというので、上水道の引き込みや浄化水の下水処理など、村上下水道課で既に相談を受けていることや議論の終わっている事など、状況を共有いただきたい。

村農水課：以前ヒアリングした際には下水道の整備計画に当該区域はないという回答を受けている。

村上下水道課：病院が移転した際に、水道管は引き込めず事業者負担になることは確定している。その際の懸念点は、排水管自体の大きさがφ50mmであるため、新たに整備する病院がどのくらいの規模で受水槽を設置するか確定しないことには議論の余地はないと考える。もし病院側がφ50mmの水道管を引き込むと、周辺住宅の水圧不足が懸念される。

村農水課：県営中城公園の管理棟の上水道はどこから配管を引き込んでいるのか。

村上下水道課：中城村と北中城村側で2つに分けている。上地区は中城村から、下地区（管理棟やトイレ等）は北中城村から取っている。

村農水課：施設としては規模が大きくないため、影響は小さいと思われる。

村上下水道課：トイレと手洗い場くらいで水の量としてはさほどない。

村農水課：実際引き込みはφ25mmくらいで一般家庭くらいの大きさか。

村上下水道課：そうである。

村上下水道課：現在の若松病院は、台帳ではφ13mmになっているが実際はφ50mmと聞いている。φ50mmより大規模になると変わってくるのか、気になる。

OC：若松病院も現在、設計事務所を決め具体的な整備イメージに向けて動き出しているが、その上での相談はまだ来ていない状況か。

村上下水道課：そうである。それを踏まえてこの口径では不足となった場合はどうするか。例えば、第一段階については沖縄三育小学校のところから水道引き込みをし、沖縄三育小学校の敷地内を通って第一段階に繋いでいる。φ50mmを希望されたため、沖縄三育小学校のφ75mmから引き込みを行っているが、どういう形で行うかは要検討事項である。それに関して、第六段階、第五段階でさらに建物が建つ場合は一切整備がされていないため、水道課で対応するのは厳しい。ただ水道課としては給水を拒むことはできないため、給水はするが自己負担となる。

OC：元の排水管が耐えきれぬのかというところで、その改修についての協議は、計画者が早めに相談に行き、協議になるか。

村上下水道課：そうである。

OC：承知した。前面道路については改修の予定があるが、水道課としては現時点以上の部分を改修する予定はないということか。

村上下水道課：そうである。

OC：承知した。

議事：他の段階整備区域が事業化した際の上下水の処理に係る想定や見通しについて

OC : 第四段階以降についても、具体化した際にその都度協議となる。下水処理について先ほどの話では、敷地内で処理をした後は側溝に落とすという話であったが、今回の施設の規模感を考えると、現状の側溝で足りるのか懸念がある。そういったところの配慮をしているかどうかについて、事業者側に尋ねるのは、引き込みの相談があった時にされるものなのか。

村農水課：浄化槽については、保健所との協議になる。

村上下水道課：以前、第二段階、第三段階の整備の水道に関して、両者負担で水道本管を伸ばすという話が出た覚えがある。

OC : この先どうするかについては保健所を通じて指導を受けるところと理解する。

議事：『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について

OC : 本事業は、様々な事項が並行して動いているが、省内で関係課の協議体を持ち方針を決められるような組織の検証をしているので、それに向けて、村上下水道課としての要望やご指摘があれば伺いたい。

村上下水道課：道路整備について、都市計画法でどういう区域にしようとしているのかは決まっているのか。単純に農振除外だけで調整区域で道路整備するが公衆用道路にして、公道か私道かといった部分は、今後第五段階、第六段階となった時に明確に分かった方がよいのではないか。あくまで調整区域、白地のままで終わり私道として整備するとなった時、私道内に村上下水道課が本管を入れるのは厳しい。それを都市計画法で、市街化区域になるのであれば整備することも考えられるのか、何とも言えない。村上下水道課としての現状は、今ある水道管の更新に力を入れているという状況である。新設で水道管を伸ばしていくということは現状考えていない。逆に都市化・コンパクト化していく時代である。今回、水道管を延ばしていくことになって市街化区域で整備するとなったとしても、全体的な県から買える水の量にも上限があるため、できない可能性もある。2030年度に向けての動きとなってくると、県との協議も出てくる。

村農水課：3年ほど前に排水計画の全体見直しを行う前に、若松病院が移動してくる話をし、使える水量について相談したが、更新した計画にそれが載っているのかを確認いただきたい。

村上下水道課：県企業局に村として使う水の上限を決めている。

村農水課：軍用地の返還の話も出てくるので、ある程度更新していかなくては行けないが、話を持って行った時点で更新がされているかどうかを確認いただきたい。

村上下水道課：排水担当ではないので詳細は不明だが、県企業局では山里タンクの排水量が上限を迎えており、排水を増やすのは難しいと聞いたことがある。県の排水計画上でもこれ以上増やされたら困るという話も聞いたことがある。

村農水課：配水池は今、山里だけか。

村上下水道課：ほぼそうである。美咲地区が石川浄水場からである。

村農水課：タンクの増量などについては、こちらから上げていかなければ対応はしないということか。沖縄市自体の開発もやっている。

村上下水道課：宜野湾市も色々な開発していてこちらも山里タンクから行っている。
既存の病院の建物は、移転した後どうなるのか。

OC：明確なところはまだ出ていないが、移転するという建付けがある手前、市街化調整区域内の建替えなので、今の施設を残すことは出来ないはずである。後利用が何かなどは配置計画でどの機能を持っていくかの話であるため、後々出てくるのではないか。

村上下水道課：老健施設が残る可能性はあるか。

OC：第二段階の用地まで使ったレイアウトになれば、全て持っていけるかもしれないという話が出てきているようで、全て動かす可能性もある。

村農水課：今使っている分が、下で使えることになるので、ポイントにはなる。

村上下水道課：移転の場合は、現施設の面積を超えることはできないのか。

OC：そこは要協議である。病院の病床数について、国内では全体的に減らす方向に動いているため、建替え時に病床数を減らした場合、それに応じた補助をつける等のインセンティブがある。それらを鑑み、事業費の事業フレームをどうするのかを検証されている。増やす議論はなかったように思うので、床面積が増えてくる可能性があるとする、建替えに伴う病院建設に関する基準等の見直しに伴う面積増などが考えられるが、まだ細かいところは出てきていない。

村農水課：今、第一段階整備区域に引込管を設置しているφ75mmを本事業区域に隣接する地区まで延長することは可能か。

村上下水道課：事業者の負担になるのであればφ50mmを造形・入替えという形になる。

村農水課：工事の際は、周辺は断水になるのか。地域説明会を開く必要はあるか。

村上下水道課：それはない。最終接続の時だけ断水になるので、説明会も必要ない。

村上下水道課：整備時に道路を大きくするという事はあるか。

村農水課：将来的に、第六段階の西側エリアで市街化調整区域における地区計画があり、被せられるのであれば、周辺環境の整備としてやらざるを得ないという可能性はある。
本当は、計画と連動して整備ができれば綺麗ではある。

村上下水道課：個人的な意見ではあるが、村道のラインの上にある若松病院の前までは同じようにφ50mmが来ている。上と下がループでつながれば、水の量は賄えるのではないか。第五段階・第六段階の事業者が決まり、第二段階・第三段階と一緒に引っ張るという案もあるのではないか。物理的にφ50mmからφ50mmの水道管を分岐して引っ張ることは難しく、φ50mmより小さい口径でないと水道管を取り出す分水栓を付けることができない。もしφ50mmにφ50mmを付けるのであれば、断水をして切断とT継手の設置をすることになるが、整備後に何か問題があった場合、その度に断水をしなくては触れない状態になる。不断水工法という仕切り面を設置して横にふる方法もあるが水量が足りないだろう。造形・入替えが地域住民に一番影響を及ぼさない方法ではないか。

- 村上下水道課：第三段階ができた際、農道を延ばして出入口とつなげるといった予定はないか。
- OC：勾配がきつく、物理的に付かない。
- 村農水課：第一段階は学校用地から通している形になっているが、今回も同様にφ75mmから同じルートを通す方法はできないか。
- 村上下水道課：そもそも第一段階のものをここから取ったメーターは沖縄三育小学校の入口にある。その理由が、民地内を自分達は管理しないからである。病院ができてここにメーターを設置し民地内で何かあった時は、病院側がすべて修理などの手配をしなくてはいけなくなるのがネックである。
- 村農水課：民地内に埋込むものについては、施主と地権者間で調整が取れていれば、どのような埋め方したとしても両者の調整となるのか。
- 村上下水道課：そうである。
- 村農水課：素人考えではあるが、そういう方法もあるのではないかと考える。
- 村上下水道課：物理的にはできるかもしれない。管理体制がしっかりしていればよいだろう。
- 村農水課：学校用地なのであれば同様にその辺りの地権者を洗って、EM研究機構の第一段階の敷地の一部を活用し、道路の部分に行ければ回せる可能性もあるのではないか。
- 村上下水道課：それはφ50mmを引っ張る前提の話であり、そもそもはφ50mmではない場合どうするかという話ではないか。
- 村農水課：例えば、徳洲会同様のφ100mmというのは無理か。
- 村上下水道課：無理である。そもそもそれに見合った建物を設計計画しているのか。
- 村農水課：水圧は問題ないのか。
- 村上下水道課：受水槽なので中に関しては問題ない。
- 村農水課：受水槽をどこに置くかにもよるかもしれないが、下であればポンプを用いて自分で上げればいいだけの話である。
- 村上下水道課：イオンモール沖縄ライカムのマンションでφ50mmである。
- OC：若松病院には継続的に計画の具体化と併せて諸条件を村に共有するよう伝える。
- 村上下水道課：第二段階はどういう状況で水はどうするのかということは動いているのか。
- 村農水課：2022～2024年に施設配置の計画を変更しているが、物価高騰の影響で総建築費が大きく上がっており、現在も農山漁村の補助金・交付金を活用して整備をしていきたいと調整をしているが、投資回収が怪しくなっていないかと指摘され、事業計画自体が見直しになっており、施設の詳細部分まで至れていない。
- OC：EM研究機構も第一段階をやっており、上下水を引くことについてどういう状況かということは理解もされているので、バランスを取れるのではないか。施設の的にも作業等で水を大量に使う施設ではない。
- 村農水課：計画自体の見直しが図られているところで、医療施設の駐車場としての活用というところに施設配置が再検討される可能性もある。
- 村上下水道課：これぐらいの規模であれば、第一段階から分岐して引くことも可能ではあるが、本来は第一段階と第二段階が個別で引っ張ることが条件である。賃借して撤退して別の方に変わった場合、メーターが1つだと料金はどう分けるのかと問題化する可能性もある。

り、「水量が足りるから分岐しましょう」という簡単な話でもない。本来は1建物につき1メートルが基本である。

OC : 承知した。

村農水課 : 次の排水計画の見直しはいつか。10年に1度か。

村上下水道課 : 5年に1度だった覚えがある。自分の担当外のため詳細はわからない。

村農水課 : 先ほど言った、前回見直した時のデータを資料として提供していただくことは可能か。

村上下水道課 : 県に提出するものだと単純に何m³増やしたいということだけである。

村農水課 : 村全体の数字を出していくのではないか。

村上下水道課 : 料金担当との確認にもなると思うが、今やっている排水計画は県に村から出している最大値が決まっており、それを超える場合のみ県と要協議ということになっているだけで、現在は範囲内のため協議に至っていない。村の最大計画21,600 m³/日であったと記憶しており、現在19,000 m³/日くらいなので、あと少しは可能であるという状況である。それを超える要望があれば県と要協議であるが、県側も山里の問題でこれ以上出来ないと言われた場合、どうするのかという問題になってくる。

村農水課 : 普天間の軍用地の返還のこともあり、県はある程度予防線を張っているはずであるが、周辺の開発の話も含めての話である。

村上下水道課 : 現在、キャンプ瑞慶覧地区の再開発が動いており、そこで供給量が大幅に増えるという事で防衛課が協議されている。それでも県からは「これ以上水は出せない」と言われている状況であると聞いている。

村農水課 : 若松病院に施設規模も含め、使用計画を確認しなくてはいけない。

村上下水道課 : 具体的にするにも費用が発生するので、若松病院も動けない部分もあるとは思いますが、具体性がないと判断に困る。

村農水課 : 既存施設から単純に移動ならプラス何%といった情報があればベターである。その辺のところを情報として提供してほしい。

OC : 承知した。

■企画振興課ヒアリング結果

議事：第一段階整備の開業に伴う北中城村としての情報発信や観光事業への展開に係る調整状況や見通しについて

OC : 第一段階整備としては、施設が出来たことを受けて、県内外から多くの事例視察の申し出が来ていると報告を受けている。県外から来た場合については、施設を見るだけでなく、付随して周辺も見たいという問い合わせもあるとのこと。それを踏まえ、村として施設視察と絡めてどこを見てもらうように誘導していったらいいのか、一連の物語性をもった体験として、どんなパッケージとして打ち出すかなどの考えがあれば伺いたい。併せて、村企画課とEM研究機構で別途協議されている事があれば共有いただきたい。

村企画課：EM研究機構と話をしているのは、昼食やカフェを案内したいということがあり、現在調整を進めているところだが、大阪万博のスタンプラリーを安谷屋カフェ群としてやっており、それをきっかけにEM研究機構と村内飲食店の関係性を構築していき、昼食をご案内できないかということで、今きっかけを作っているところである。視察の申し込みがあるということなので、北中城周遊ツアーを作っており、ウェルネスファーマーやきくらげ体験、着物の着付けなど、2泊3日でEM研究機構のホテルに泊まる周遊ツアーとなっているが、屋外の体験が多く雨の日が弱いため、対策として「農を活かした健康・福祉の里づくり」の事業の部分を入れられないかという話をEM研究機構と相談しているところである。9月28日、大阪万博に村企画課と村観光協会とEM研究機構とで参加を決めており、EM研究機構としては「農を活かした健康・福祉の里づくり」の施設や「EMウェルネス暮らしの発酵ライフスタイルリゾート」の紹介をし、村としては北中城周遊ツアーや健康長寿に対する紹介をしてくる予定である。

村農水課：周遊ツアーの販売は、観光協会のサイトに載せるのか。

村企画課：周遊ツアーは旅行会社に依頼する予定である。「EMウェルネス暮らしの発酵ライフスタイルリゾート」が旅行商品等の販売が可能な旅行業を保有しているため、そこを基本に調整していたが、外国人やインバウンドの対応が難しいため、ツアーデザイナーに依頼し、個人と日本人の旅行団体は「EMウェルネス暮らしの発酵ライフスタイルリゾート」、外国人や団体はツアーデザイナーで取り込むことになっている。大阪万博でお客様を引っ張ってくるから作ってほしいと要望し、作ってもらった。

村企画課：EM研究機構との調整のなかで、村観光協会も利益を出して欲しいということで、カフェの昼食をやってほしいとの協議をしたが、マンパワーがないということであまり乗り気ではなく周遊ツアーの話になった。

村農水課：村観光協会は、何名体制なのか。

村企画課：局長含め、6名体制である。カフェとのつながりが弱そうなので、周遊ツアーやスタンプラリーを進めながら話をしながら、村観光協会とも共有しながらできればよいかと思っている。

- 村農水課：インバウンドを見越して受け入れが厳しいというお話なのか、国内だけ見ても今はツアーの組成は難しいということか。
- 村企画課：周遊ツアーはほぼ完成していて、あとは客を入れるだけである。
- 村企画課：それが直接村観光協会に利益が流れたらいいという話が前段階であったが、村観光協会側が乗り気でない為ツアーが組めないなどがある。周遊ツアー以外にも大城・荻道地域でまちづくりと観光ガイドをやっており、いらしたお客様に大城・荻道の沖縄らしい地域を案内できるコンテンツはある。
- 村農水課：将来的には、観光ガイドがEM研究機構の第一段階の取組（バイオマス発電）の説明ができるとうい。
- 村企画課：プロモーションを組み、EM研究機構と講習をしながらもよいのではないか。
- 村企画課：昨年度の村祭りの際に、EM研究機構と組んで、食物残渣を持っていき、クリーンなイメージでの祭りは出来たが、祭りでは皆食べ切ってしまう、思いのほか残渣が出ず、EM研究機構は事業紹介などして下さってはいたが、残渣の量がなかった。
- OC：周遊ツアーのルートや受け入れ人数等、概要がわかる資料を共有していただきたい。他、村の中で健康長寿に関わる食を出している飲食店等も情報があれば共有いただきたい。
- 村企画課：村内で健康長寿に関する食の取組を最も実施しているのは「EM ウェルネス 暮らしの発酵ライフスタイルリゾート」ではないか。
- OC：健康長寿は暮らし方もそうだが、「食べているものに起因するのではないか。北中城村ではそういうものは何処にあるのか」と問いがあった場合に紹介できる情報はあるか。
- 村企画課：周遊ツアーは、健康と長寿がコンセプトになっており、呼吸を整えたり、急がずゆっくり過ごしてもらおう内容になっている。その中で「EM ウェルネス暮らしの発酵ライフスタイルリゾート」に泊まり、食事でも発酵食品が含まれ、きくらの腸活も入れている。
- OC：祭りの話があったが、委員長もかなり関心を持っており、一般村民に本事業の取組を知ってもらうには、資料での説明よりも自分達の暮らしが本事業に関連することが目に見えることが大事なのではないかという点を気にされていた。そういう意味で、先ほどお話のあったイベント以外で生ごみを集めてみようなど、デモンストレーション的にやってみるといった事をやった事はあるか。
- 村企画課：先ほど話した祭りくらいであるが、連携してカフェで食事という話になるのであれば、カフェで出た生ごみを持っていくこともできるのではないか。
- OC：EM研究機構も生ごみを使って新たな物を作っているのだから、巡る場所にも関連していて「ここのごみは先ほどエネルギーに変えていたごみですよ」と言えるくらいまで持っていきたいとお話されていた。
- 村企画課：回収作業について個々の事業者も含めると大変なため、可能かは不明である。
- OC：資料 p7 にある農×観のタイトルの部分について、ここに書いてある事業の中のひとつで、若松病院やEM研究機構が実施される取組を通じて、地域の特徴を出した先に「農×観光」として村内外に魅力を伝える体験の場にしていこうというステージ

を想定している。ここに付随するものとして、宿泊などの滞在、北中城村で時間を多く過ごしていただく事をどう盛り込めるかが検討事項となっており、北中城村の観光の動向や状況の中で、もう少し滞在時間を延ばすためにどういうことが考えられるか伺いたい。

村企画課：「EM ウェルネス暮らしの発酵ライフスタイルリゾート」で2泊3日という設定にしているのは、滞在時間を延ばし、消費してもらう目的がある。滞在型市民農園についても一緒にやりたい。

OC：世界遺産に関しては、この先どういう打ち出し方をするなどの予定はあるか。

村企画課：ない。「農を活かした健康・福祉の里づくり」事業の場所から中村家住宅の通りを上手く利用したい。通りを使って移動できるモビリティ等があるとよいが、キックボードや他モビリティを活用するにしても道が悪いため難しいと考えている。

OC：他事業でのお話を伺うと、移動手段の確保が課題である。今回のツアーでは専用のバスを借り上げて移動されるのか。

村企画課：旅行業の方にその辺りは任せているが、現段階では旅行者自身で移動することになっている。

村農水課：中城公園でグランピングの計画があるという話はあるか。

村企画課：聞いていない。

村農水課：定期的に農水課も「農を活かした健康・福祉の里づくり」事業関連で呼ばれていたが、去年連絡会議がなかった。

議事：農を活かした健康福祉の里づくりの村内他地域への情報発信に向けた取組について

OC：村のホームページに本事業の特設ページを設け運用し、現在は情報がある度に更新をかけていく取組みを実施している。その中で、事業を対外的に発信する場やタイミングについて村企画課ですで行われている取組みと一緒にできるような取組み（紹介ビラなら配れる等）があれば伺いたい。

村企画課：先ほど話した大阪万博がある。

OC：大阪万博の際は、プレゼンテーションと併せて配布するものなどあるか。

村企画課：「EM ウェルネス暮らしの発酵ライフスタイルリゾート」事業はホテル側でビラを作ったと聞いている。「農を活かした健康・福祉の里づくり」事業はわからない。有料スペースでやる事になったので、電源も使用可能で、ある程度自由に使えるスペースが確保できた。

村農水課：イオンモール沖縄ライカムのサイネージを利用して紹介したい。

村企画課：動画はあるか。視覚的に見せるのであれば祭りの大型ビジョンを使って1分程度の説明ができれば人は来るので、司会者が言えば見せることはできるのではないかと検討してみてもよいかもしれない。

OC：承知した。

村企画課：長すぎず2分くらいで祭りの雰囲気も入れてお願いしたい。

村農水課：今年の祭りは、EM 研究機構は出ない。

議事：『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について

OC : この事業は物をつくる上で建設課と細かく調整する部分はあるものの、取組みやソフトに関しては村企画課や関係課と一緒に展開していくものと認識している。その辺について、随時もらっておきたい情報やこの事業と村企画課がやっている事で連携できそうな話などあれば伺いたい。

村企画課：第二段階整備及び第五段階整備の農産物直売所とグランピングについては情報をもろっておきたい。サンライズ協議会があり、そこにどんな情報を発信したらよいかという事がある。

村農水課：クルーズ連絡協議会はまだ生きているか。

村企画課：やっている。

村企画課：村内の商品が集まっている販売所が無くなったため、それも絡めてできるとよい。

OC : 承知した。

村農水課：模型は持っていくのか。

OC : 絵（平面）で見るより、模型だと場所の雰囲気や伝わりやすく、イメージもしやすいので、万博まで持っていくのは大変だが、他の場所での説明など求められた場合には、そういったものもあるとだけ言ってもらえるとよいのではないかと。

村農水課：実際、大阪万博に行く日はいつか。

村企画課：9月27日から29日である。28日がブースのイベントである。

村農水課：ブースは沖縄県のブースか。

村企画課：全県である。北中城村で参画している大阪万博の健康・美・長寿推進協議会が、祭り会場のスポーツオブハートというイベントの中に枠の一つとして入っている。

議事：その他

OC : 過去に中村家住宅で王宮料理の復元の取組みをされていたと認識をしている。那覇市では首里王朝の料理の復元のようなこと、日本遺産という文化を評価する取組みの中で実際に継承者を育てる動きがあるが、例えば中城城址辺りでその地区の王宮文化を復元する動きはあるか。歴史まちづくりというよりは、中城城址の再評価である。

村企画課：王宮については、観光協会がコンテンツを作ってくれていたと思うが、稼働状況はまだない。ガイドを育成し動き出しているのも、そこが動き出せば次のステップに行けるかと思うが、王宮文化のところまでのストーリーはまだ見えない。

OC : 県内だとうるま市の勝連城址の下に情報発信施設ができ、按司がどういう人であったか、どういう文化であったのかということの掘り返しがされている。中城城址で情報発信の場所を整備するなどの動きはあるか。

村企画課：城跡で中城村の資料館の計画はあるようだが、北中城村ではそこまでの計画はない。

村農水課：護佐丸歴史資料図書館があるから。

村企画課：文化財ではあるが、観光までは降りていないのかわからない。湧水群の話が少し出るが食までは落とし込めていない。無形文化財も止まっている。

村企画課：城跡のガイドが北中城村のガイドと接点を今作っているが、城跡のガイドは無料でやっているの、歴史をつなぐ時にうまく連携させてこちらに持ってくるようなことは出来るかもしれない。

OC：承知した。

村農水課：現在、中城城址のガイドについて参加者から利用料を取っていないが、別途村が謝礼金を払っていたと記憶している。

村企画課：金額面で話をせず、利用者に歴史の説明をするという方法でその先をどうするか。

OC：承知した。

村企画課：第二段階はいけそうか。

OC：色々と手続きの話があり、場所は横ずれするかもしれないが、物を作ることには前向きなので、あとは進めるための建設的なハードの話である。7月末にEM研究機構が村長にご挨拶に来られて、継続的にやると表明されているので、村としてやらなくてはいけないバックアップを整理していく状態である。

村農水課：建築費用が上がっている。

村企画課：応募時はできる分しかやらないという話であった。

OC：建築費の高騰が続いており、2年先にはまた上がるかもしれない。

村農水課：コンパクトにしてこのサイズである。

村農水課：農山漁村の2/3の補助で考えてはいたが、1億9千万円持ち出しである。

村企画課：お金の問題だけで、申請や手続きはいけそうか。

村農水課：お金の問題もそうだが、開発の手続きにも課題がある。

OC：村建設課と協議が必要で、村としてどういう方向性を持つかというところが問われる内容になってきている。今後の村の開発に対する姿勢を決めないと、元々市街化していない場所に拠点を新たに設けるとい村の考え方を押し進めることが難しい。その辺の方針決めと並行で進めていくことが必要である。

村農水課：第二段階のところを、アガペ会の駐車場として使えないかという話も来ていた。

村企画課：道路を跨いででも駐車場を利用したいということか。

OC：そうである。第三段階の部分で入りきらないところがあり、駐車場を取らなくてはいけない部分が大きく占めており、それを第二段階のほうで集約し取れるようになると、さらに施設の場所を取ることができ、機能がもう少し増強した形での病院ができるという考えでその話になっている。

村企画課：移転するのは病院か。

OC：病院及び老健施設が置けるかもしれない。第二段階の扱いについては、個別にやるというよりは、この地区の位置づけを村で整理して、それに基づく開発しているという話にしていかないと、第四段階～第六段階についても同じことになるので、今少し時間をかけてでも考えるという話になった。

■生涯学習課ヒアリング結果

議事：第三段階整備に伴う世界遺産バッファゾーンへの配慮に係る調整状況や見直しについて

OC : 第三段階の病院がある程度の規模で出来上がってくることに、中城城址、世界遺産のバッファゾーンの中でどういう配慮をしていくかの調整について、若松病院とすでに協議されている事項があれば伺いたい。

村生涯学習課：去年の会議の際、景観にかかる配慮からイメージパスみたいなものが出来たら共有していただきたいと伝えているが、現段階では新設する病院に関する調整は受けていない。第三段階側の進捗状況についても不明である。

議事：他の段階整備区域が事業化した際の世界遺産バッファゾーンへの配慮に係る想定や見直しについて

OC : 今後の進め方として世界遺産のバッファゾーンにおける景観上の配慮について、統一的な指針として出していくのか。または、バッファゾーン内の各事業者がそれぞれの整備計画を具体化した際に個別対応されるのか。

村生涯学習課：基本的には個別対応になる。まず村建設課で景観計画に沿ったものであるかどうかという点が大前提にあるが、それを受けて景観計画のなかで出来る範囲で景観に関する配慮をお願いしていく事がベースになるのではないかと。バッファゾーンの保全について公的な強制力があるものではないため、既存の法令・条例に沿ってご協力をお願いする形になっている。基本的には、「景観計画」と、少し古いが沖縄県の世界遺産所在全市町村で作った「包括的保存管理計画」と、令和6年度末に中城村が更新した「保存活用計画」（オブザーバーとして会議に参加し策定に関わっている）の3つをベースにして調整する。

村農水課：夜間の照明の制限はあるか。

村生涯学習課：ない。第一段階の時も「建物の下が開いていた時や、ハウスで電気を使った場合に光が漏れるが大丈夫か」という質問がEM研究機構よりあったが、厳密に縛りがないため今のところ指示ができておらず、個別で沖縄県に相談する形となっている。

村農水課：世界遺産登録が取り消されるとことはないのか。

村生涯学習課：難しいところである。世界遺産は条約のなかで運用するため、年に1度開かれる会議にて危機遺産に登録され、その中で議論される。国内で危機遺産になったものはないが、極力、事前に調整している部分を沖縄県の所管部局に見せつつ協議するといった対応が想定される。沖縄県と中城村にも本事業に関する説明には行っているため、計画に基づき個別の事象については沖縄県と相談していく流れである。

村農水課：実際に施設が整備され、事後的に委員の方が施設について「景観にそぐわない」と言われて初めて問題が浮上するという事か。

村生涯学習課：そうならないよう調整を進める必要がある。施設のイメージパスが出来たら共有いただき、沖縄県所管部局に情報を共有していくような形になる。

OC : 承知した。

議事：『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について

OC : 各事業者の整備計画やイメージが出来上がり次第、村建設課での景観計画上、問題がないかのチェックを経て、そのうえで相談にくるという手順のなかで、あるとよい情報連携についてのお考えを伺いたい。

村生涯学習課：建築確認が出た段階で情報を共有してもらえるよう、村建設課と事前に内部で連携を進めていかなくてはいけないというところはあるが、いずれにしても、事業者が決定したなどの事項がわからないと事前の動きができないため、年1回でもよいので、進捗状況や情報の共有はしていただきたい。発展的にするのであれば、集まって共有会議のようなものがあってもよいのではないかと。

村農水課：今年度は庁舎の関係課を集めて年1、2回の会議を設けていく予定である。

村生涯学習課：手間はかかるが、そういった場があると有難い。

OC : 承知した。

村生涯学習課：昨年度行った試掘調査について、地権者へ回答するものであるため、結果はすべて地権者宛に出しており、中継する形でアガペ会（第三段階）が配布している。第三段階の道路東側については、概ね掘削し基盤層まで確認をし、文化財はないであろうという確認が取れているが、西側の第二段階については、2m掘っても盛土であり今回の調査では盛土の下まで確認が取れていない部分があるため、工事について立会を求めるか、何かしらご協力をお願いする場面が出てくる可能性がある。建築確認のなかに文化財の有無の照会があり、そのなかで正式な回答を出す。

OC : 承知した。

村農水課：改めて第二段階を造成する際に、村生涯学習課と調整し立会になるかもしれないということか。

村生涯学習課：可能性があるということである。

村農水課：それも一部試掘のイメージなのか。

村生涯学習課：試掘は1度行っているため、再度試掘というよりは、掘削時に何か出てくるかどうかを見極める立会になるのかとは思いますが、まだはっきりした事は言えない。

村農水課：出てきた場合は、工事を止めて調査が入るとということか。

村生涯学習課：前回調査時には、把握できなかったため、どちらともいえない。

OC : 現状、第二段階については、施設の計画検討をしているとお伝えしたが、事業費高騰や事業性の部分で検証が入っているため、目下の利活用として、上に建物は建てず、第三段階は病院の駐車場として利用することが想定される。硬いものを置かない等の理由であるとする、こういった扱いになるのか。

村生涯学習課：文化財の調査のやり方として、下に文化財があっても概ね盛土2m程度のものであれば発掘調査の対象からは外れるが、上に恒久構築物が作られる場合には、文化財調査をする方向性がある。駐車場が恒久構築物になるかどうかというところである。現時点では、この部分で文化財は見つかっていないので、この話の対象ではない。

仮に文化財が見つかった場合は、駐車場が恒久構築物になるかどうかの議論になる。

村農水課：例えば、砂利敷きだった場合、どういう評価になるか。

村生涯学習課：砂利敷きにしても耐用年数が50年に満たない場合は恒久構築物ではないということになる。現時点では文化財が見つかっていないため、可能性は低い。

OC：承知した。

村農水課：中城村が作成した「保存活用計画」は提供を受けているのか。

村生涯学習課：1冊だけ受けている。データなど、共有できるかを確認する。

村農水課：どこまで計画として範囲を押さえているかも共有をお願いしたい。バッファゾーンエリア内でどういう方向性で整備すべき等も入っているのか。

村生涯学習課：入っているが全体の話なので細かい話はなく、あくまでも方向性を示す程度である。

村農水課：事業者にも設計する前に発信しておかなくてはいけない情報であるため、情報共有をお願いしたい。

村生涯学習課：承知した。

OC：もう1冊も共有いただきたいが、データは公開されているか。

村生涯学習課：確認し、共有する。

村農水課：青冊子の下位計画がこちらということになるか。

村生涯学習課：所在市町村が世界遺産を全体的に保存していく大きな枠組みを記しているものと、中城城跡が個別に保存管理する方向を記しているものなので、上下の関係ではない。

■建設課ヒアリング結果

議事：北中城村の中部広域都市計画区域への編入の調整状況や見直しについて

村建設課：中城村・北中城村の中部広域都市計画区域への編入について、昨年度、中城村と案を策定し完了しているが、現在、中城村と沖縄県に要請を提出予定であり、中城村が窓口になっている。村長・副村長も一緒に要請を出す方向ではあるが、いつ出すかは未定である。沖縄県との調整も中城村がやっているため、どうなるかは不明である。その結果を踏まえ、北中城村としての方向を整理する予定であり、担当課としてもまだわからない状況である。

OC：中城村と次に調整する予定も不明であるのか。

村建設課：一緒にやるものとしては前年度で終わっているため、沖縄県に要請を出して、本当にその計画で行くのかという宿題が来た際にどうするか、といったところである。

村建設課：令和5～6年度でやっていた「土地利用計画案」と「立地適正化計画」が一旦でき、それにより当策定委員会から「沖縄県に早く要請を出したほうがよいのではないか」という提言書が両村に出され、両村から沖縄県に要請を出し、中城村が沖縄県と調整中である。時期に関しては県知事との日程調整もあるため未定だが、あくまでも沖縄県の決定となる。

村農水課：要請前に沖縄県と事前協議はしていないのか。

村建設課：今までやってはいるが、厳しい反応である。

村建設課：委員から出されているもの、中城村と北中城村が希望していることなどから、引けないのではないのか。

村建設課：令和9年度の沖縄県の区域区分の見直し時期に間に合わせるスケジュール感ではあるが、令和9年度が区域区分のマスタープラン（那覇広域都市計画区域や中部広域都市計画区域のもの）が出てくる時期であり、本来ならその素案で那覇広域都市計画区域から抜けて中部広域都市計画区域のマスタープランに両村の名前が載らなくてはいけない。その素案自体が令和8年度に走ってくるので、スケジュール感的にも厳しいのではないのか。

村農水課：見直し作業は、何年度対応か。

村建設課：5年見直しである。令和4年度の際は、時間がなく除外されたとのことだ。事務方レベルでは、厳しいのではないかという意見が出ている。

村農水課：中城村は、首長が交代したことで方針が変わった等あるか。

村建設課：現在の比嘉村長は、あくまでも後継扱いであり方針的には継続ではあるが、今までやってきたなかで中部広域都市計画区域へ編入出来ない場合、時間とお金が無駄になるため、両村の事務方では落としどころを探らなくてはいけないのではという話が出てきてはいる。

村建設課：中城村では、それと並行して市街化調整区域における地区計画もやっているため、建前上匂わせはするが、落としどころは現状でよしとしているように見える。北中城村としてどうするのかは今後の方向性は考えなくてはいけない。

OC：立地適正化計画における当該地区の取扱いについて伺いたい。

村建設課：前年度で、「立地適正化計画」（案）として策定はしているが、それ自体はあくまでも中部広域都市計画区域へ移行した場合のものである。その中での土地利用計画（案）のゾーニングでは、当該地区については産業振興ゾーンとして位置づけているが、細かい部分までは位置づけられてはいない状況である。

議事：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

OC：具体的な用途指定や区域区分は置いておくとして、中城村でもやられているような市街化調整区域における地区計画の指定というところが次のステージとして見えてくると認識をする。それに関し2点あり、1点目は、第六段階についても、本来住宅を作る場所ではない市街化調整区域に住機能を導入していくとなった場合、建築指導課や都市計画・モノレール課と話をしていくなかでは、市街化調整区域における地区計画も視野に入れて、開発許可は都市計画法10号を取ってはどうかという提案があり、こちらもその方向もあるのではないかとということで議論をしていたが、その場合、沖縄県で出している「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に適さない可能性が高いため、沖縄県からは「村独自のガイドラインを検討されてはどうか」と言われている。そういったお考えがあるかどうか、また、他地区の地区計画指定の調整において、中城村のなかで何年くらいかかっているのかを伺いたい。

村建設課：市街化調整区域における地区計画も考えていかななくてはいけないであろうと村建設課でも話を進めているところではある。ただ第六段階の優良田園住宅区域がどういったものを建てるかの情報が入ってきていない。区画割などの計画（案）があれば、村建設課と一緒に協議しながらよい街よい区域ができればよいと思っているが、今のところ計画（案）はあるか。

OC：明確に事業者を決めているわけではないため、あくまでもシミュレーションのレベルである。一方で、市街化調整区域における地区計画の観点でいうと、今回、第六段階西だけではなくて、事業区域全体で地区計画を作らないと、第二段階、第三段階もそれぞれで開発許可が1号や14号を取るといった個別の対応となることが想定される。それならば、市街化調整区域における地区計画を実施し、当該地区を産業振興ゾーンと位置づけ、それぞれの第一段階～第六段階の区画も役割を整理し、そのなかで開発を進めていくということも一つの可能性としてあるのではないか。北中城村として市街化調整区域における地区計画をどういう地区に入れていくか、北中城版の検討の予定などはあるか。それとも基本的に沖縄県のガイドラインにどう該当するかから整理していくのか。

村建設課：中城村も似ていることをやっている。商業施設の誘致のために、中城村役場旧庁舎跡地及び中城中学校用地を対象に市街化調整区域における地区計画でやっている。

村農水課：中城村は沖縄県のガイドラインに沿った形なのか。

村建設課：そうである。大規模型のガイドラインに沿ってやっているがハードルが高い。

村農水課：大規模型というのはどのくらいの計画規模で適用されるのか。

村建設課：イオンモール沖縄ライカムよりも大きかったと記憶している。大規模型だった場合20ha以上である。

村建設課：沖縄県には地区施設として道路整備を実施するよう言われた。

OC：地区計画である以上、良好な市街地形成に向けた基盤整備の話は出てくると思われる。

村農水課：道路整備には時間を要するため、将来的な基盤整備を計画に位置付けているということで開発実施時は担保されることはあるか。

村建設課：中城村もそれを含めて中城村の都市計画委員会には諮ってあるが、沖縄県は疑問に思っており、委員の会議を見に来たりしている。

村農水課：それでも進めているのか。

村建設課：元々沖縄県から打診があった進め方で検討してきたが、計画策定のとりまとめ段階で沖縄県の許可が出ていない。北中城村独自のガイドラインを作る話については、村全域を対象としたガイドラインがあった方がよいのか。

村農水課：北中城村独自のガイドラインを作るとなると沖縄県ガイドラインで進めた場合に比べ、スケジュール的には1～2年増えるイメージか。

村建設課：ガイドラインの作成は厳しいと考えている。ガイドラインを作成して市街化調整区域における地区計画をやる場合、道路基盤を整備してからではないかと振り出しに戻るようになるのではないかと。現在、中城村が言われていることと同じことになるのではないかと。

村農水課：一定の規模を確保するため、連担する菟道・大城地区も含めた区域で検討してはどうか。

OC：取扱い手引きのようなガイドラインの話と、ガイドラインを用いて実施するという2層の話であると認識するが、ガイドラインは作成する地区計画が満たすべき水準を整理すればよく、ガイドライン自体の作業は進められるのではないかと。また、本地区に限らず市街化調整区域において開発等が望まれている地区はあるか。

村建設課：屋宜原地区がある。市街化調整区域ではあるが、白地であるため住宅建築は難しいが、道路も整備されており区画も綺麗でインフラ系はしっかりしている。屋宜原地区が入れやすいのではないかと。あとは、瑞慶覧地区も緩和区域に入っていない。緩和がないと建てにくく、集落の自治会の規模も小さくなってきている。

村農水課：白地として位置づけられている住宅地区というところか。

OC：屋宜原地区はライカム地区に連担であるため妥当ではないかと。北中城村のなかで作成している地区計画は、ライカム地区だけか。

村建設課：あとは美崎地区である。なお、地区計画策定に係る関係書類は別の業務で事業者に預けており、9月の下旬に戻ってくる予定で今手元にはない状態である。

OC：手続き書類の中にスケジュール一覧があるはずなので、それだけでも見せていただければどのくらいかかるのかのイメージができるので、9月下旬に共有いただきたい。

議事：村道登又線整備の見通しについて

OC：現在の見通しを伺いたい。

村建設課：当該路線は、中城公園アクセス線として用地済みのものがグレーに塗られている。入口付近は用地買収が終わっている。終点の部分も用地確保済み。今回、赤く塗られている今年度取得用地があるが、農用地区域から除外されており、不動産の単価が1.2万円/㎡が5万円/㎡に上がってしまっている。現在、取得を進めており、上手くいけば今年度取得できる。黄色い部分がまだ農地ということで、3筆あるが、本事業（第六段階）に参加されている方だと思われるため、単価の話になると、除外されないと交渉にのらないのではないかとという危惧がある。こちらの買収が進まないと整備が出来ないため、整備の時期は未定である。沖縄県で第六段階の除外を早く進めることができるのであれば、村建設課でも用地交渉を進めることができると思われる。

OC：第六段階西地区の地権者と農地交渉するにあたっては、第六段階西地区の区域が除外された後の金額でないと交渉に乗ってくれないのではないかとという懸念があるということか。

村建設課：そうである。おそらく地権者も周囲の単価は把握されると思う。

村農水課：以前の全く売っていただけないという話から価格面に議論が移っているということでは良かった点ではないか。

村建設課：今年度、A氏の土地について境界杭を打つことを了解してもらっているので、家に行き話はしている。最終的には価格の話になるであろうという感触である。

村農水課：O氏の土地は生前に承諾は取れていたイメージだがいかがか。

村建設課：相続になると思うので、細かい話はしていないが、価格の話になるため、今は行っていない。別の土地の立ち退きの件もあるが、沖縄県としては本人が退去するということが確定しなければ予算はつけないと言っている。

村農水課：土地買収は、不動産鑑定の価格を根拠にやられると思うが、北中城村にその予算があるかは別として、金額の差分を北中城村が出すことで交渉はできるものか。

村農水課：何坪くらいか。

村建設課：規模が分かる資料が手元にないが、規模は大きい。

OC：議会や町長といった対外的説明される場では、整備時期をどのように説明されているか。

村建設課：ない。去年から着任したが、去年はそういった話は全くなく、おそらく沖縄県から令和9年度くらいということだけは聞いていたのではなかったか。出来るかどうかは分からないことではあるが、農業振興地域の除外は、敷地全てではなく道路用地の箇所のみは除外できないのか。

村農水課：道路の整備用地だけを分筆し、地権者に同意を得ていれば可能性はある。

村建設課：そうなると、そのような進め方の方が事業は早いのではないかと。不動産鑑定がどう判断するか。

村建設課：一筆評価だからどうか。

村農水課：あり得るのではないかと。

村建設課：新しく地番を打てば出来るのではないかと。それも一つの手ではないかと。

村建設課：O氏は了承するか。

村農水課：高く売れるのであれば可能性はあるのではないかと。

村建設課：農振除外しなければ売れないし、事業が進まないという話をすればよいのではないかな。

村建設課：O氏にこの道路の話をしに行った際に、この事業に関してもあまり出席していないため、再度調整してから説明したほうがよいのではないかな。

OC：承知した。標準図でも1点ご相談がある。今、第三段階の整備事業者が、若松病院を中城公園アクセス線からもう1つ奥に移設する想定をされており、その際の下水（浄化槽処理をして側溝に流す）について、まだ精査されているように見受けられるが、今の道路計画上の側溝の容量は、増える相談を受けられる状態なのか。

村建設課：道路計画としては、既に作業済みであるため現時点からの見直しは困難である。

村建設課：最終的に村建設課というよりは道路の話のため建設係の話になるのではないかな。

OC：そういった話が出てくる懸念がある状況であるが、その場合は、道路係に別途お話をする必要はあるということか。

村建設課：完成してからでないかと。図面的には変更するとなると大がかりな変更になるため、村建設課としては考えていない。

OC：承知した。立地適正化（案）はホームページで公表しているか。

村建設課：している。

OC：産業振興ゾーンのため、立地適正化計画（案）でいう生活拠点というか、位置づけをもたせることもあったのではないかなと思うが、いかがか。

村建設課：立地適正化計画（案）上の居住誘導区域は、市街化区域にしか貼り付けできないため、今はまだ中部広域都市計画区域に移行することを前提とした案で、細かい内容までは詰められていない。立地適正化計画（案）上で居住誘導区域がどの辺りであるかのポイントは設けているが、本事業については、そこまでは全くふれておらず、あくまでも産業振興ゾーンであるという表面的なレベルである。村域で見れば、イオンモール沖縄ライカムや役場周辺を都市機能誘導区域として落とし込んでいるが、当該地区に関しては全くふれていない。

OC：元々用途が貼られている地区がかなり限られているなかで、貼られていない地区に対する位置づけの考え方のなかにも、生活拠点などの議論があると思うが、計画（案）の段階では一旦横に置いているということか。

村建設課：そうである。

OC：市街化調整区域における地区計画のガイドラインを策定する場合、全村を対象としたものになると理解したが、今年、どのように進めていくことになるのか。第六段階西エリアのことだけを言えば、現在北中城村は沖縄県から宿題としていただいている側にあるため、A4用紙数枚でガイドラインの方向を沖縄県に報告し、沖縄県の了解をいただいた上でスタートをきれればと思っているが、いかがか。

村建設課：ガイドラインに関しては、まだ策定の話はない。屋宜原地区や瑞慶覧地区に関しては、沖縄県のガイドラインに載っている集落保全型が活用できそうなので、今のところ、北中城村のガイドラインを作成するという話はない。

OC：北中城村のガイドラインを作らない場合、第六段階西エリアは足踏み状態になる。作るか否かはどこで判断していくのか。

村建設課：優良田園住宅地区の計画がないと村建設課だけで作れるものではない。

OC：優良田園住宅地区の計画は、敷地面積 300 m²以上という制度で示された基準に基づき配置を検討しており、過年度簡単な配置イメージを作成している。構想図のようなものだが、それを基に地区計画を検討していくことになる。第六段階の西エリアは基盤整備や区画整理をすることになるため、市街化調整区域で区画整理の認可を得るには、開発許可相当の許可が必要であるということで、今、法第 34 条 10 号でできないかと話になっており、沖縄県で出している「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に適さない可能性があることから、北中城村のガイドラインを作ってはどうかという話になっている。プランが出来てからでは遅く、先に地権者から話を進めていき事業者を決め、土地区画整理事業の準備組合を作ってそのなかで整備計画を決めて行くということになろうかと思われるが、いかがか。

村農水課：上の判断になるのではないか。首長あたりからの判断で作りなさいという指示があればそういった動き方はできるのではないか。

村建設課：そのあたりはまだ勉強していないが、プランというか区画などが無くてガイドラインを作ることが可能であるかはまだ勉強しておらず、不明である。

OC：敷地形状もあり、想定される区角割はある程度決まっており、土地所有者のリストアップもできており、ポンチ絵もあるので、それらを一度ご提示し、北中城村のガイドラインを作るかどうかはご検討いただきたい。

村建設課：例えば、区画が今後変わることはないということでしょうか。

OC：第六段階西エリアに限って言えば、北側も南側も西側も道路であり、東側は第二段階との境界になっているため、変わりようがないと理解している。

村建設課：道路をどのように配置するかも決まっているということか。

OC：地形の関係から複数パターンは考えにくい。

村建設課：北中城村として、今ある資料でガイドラインを策定してよいのかどうかはわからない。そのあたりを一緒にやりたい。

OC：北中城村でガイドラインを作成し、すぐ沖縄県が認可するというわけではないと理解している。ガイドラインを作る方向とした場合に、どういうガイドラインであれば沖縄県は許可するかは沖縄県にヒアリングする必要があるのではないか。特に、本事業のエリアの場合、拠点型のため既存の市街地との連担性は説明ができない。そういった地区におけるパターンが村独自のガイドラインで認められるのかどうかということは沖縄県にヒアリングした方がよいと考えている。

OC：今、第六段階西エリアで先行してお話ししたが、第二段階、第三段階も、第三段階は公共施設の位置づけで開発許可を進める手段もあるかと思うが、特に第二段階については、第六段階西エリアと同じような話になってくるため、都市計画的にどう位置づけをもって考えるのか、ご相談になると思われ、北中城村のガイドラインを作成するにあたっての進め方、位置づけ、段取りは、今後も継続的に相談していきたい。

議事：『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について

OC : 本事業に関する関連状況などは、なるべく早くに共有し、対策の議論をすべきと認識しているが、すぐに情報を共有して欲しい項目などあれば伺いたい。また、村建設課で扱っているもので、「農を活かした健康福祉の里づくり事業」に関連するような取組みをされている事例があれば伺いたい。そして、色々な課題を解く会議体として村長を座長にしたような検討組織の準備を進めるため、今後議論をしていければよいのではないかと。

村建設課 : 第六段階西エリアだけでなく、それ以外の第二段階・第三段階の話もガイドラインに影響すると思われる、第二段階・第三段階の図面等も一緒に持って、両方の課で沖縄県に行き、ヒアリングを行ったほうがよいのではないかと。

OC : そういうイメージである。

村建設課 : それであれば、資料の準備をお願いしたい。

村建設課 : スポットで「農を活かした健康福祉の里づくり事業」だけのガイドラインとして進めていったらいいのか、全体として進めていったらいいのか分からない。

村建設課 : 「農を活かした健康福祉の里づくり事業」だけのガイドラインを作ったほうがよいのではないかと。

OC : 大城登又線について、資料によっては中城公園アクセス線と呼んでいるが、正しい名称はどれか。

村建設課 : 大城登又線である。

OC : 沖縄県に説明に行くための準備として、資料化したうえで日程調整させていただく。

村農水課 : 既存の住宅街と距離が離れているが、そこまでのアクセスエリアくらいまではエリアとして入れてもよいのではないかと。

OC : 安谷屋、荻道・大城などをまとめて面積として入れて、その地区で進めたほうが、全体としての説明がしやすいのではないかと。「農を活かした健康福祉の里づくり事業」だけの話をしてしまうと、周りはどうなっているのかと必ず聞かれる。そうしたときに、連担した既存の大城・荻道などの自治区と一体の街として説明をすれば、規模は足りるのではないかと。

■教育総務課ヒアリング結果

議事：第一段階整備事業への学校給食残渣の集荷に関する現状や見通しについて

OC : 第一段階の整備事業者より受け入れをどうするか調整を行っていると同っているが、どのような点で調整をされているか、今後の見通しについて伺いたい。

村教育総務課 : 話し合っている問題としては回収時間についての問題がある。学校から受け入れた残渣を別の業者に15時半頃受け取ってもらっており、希望する時間帯は15時半以降であるが、イオンモール沖縄ライカムの回収が午前中にあり、午後の回収が難しいとのことで話が止まっている。午後を希望している理由としては、衛生害虫の発生源になるという保健所の指摘があつてのことで、対策として冷蔵庫や冷凍庫設置の話も出ていたが今は話が止まっている。5月か6月に村での研修で聞いた話によると公式な会議での話ではなかったが、午後回収できるよう進めているとのこと。

OC : 第一段階の事業者が給食センターの生ごみ回収を調整できるかもしれないという話があつたということか。

村教育総務課 : そうである。現在は午前中のみだが、午後に人を追加する案も出ているとのことであつた。それに向けて1日置いたごみの処理についても実験しているようである。

OC : 承知した。現状、残渣を回収している業者との契約はどうなっているのか。

村教育総務課 : 年間契約で3月末までであるが、キロ単位でやっているため、こちらが出さなくても困らない。

村農水課 : EM研究機構とは単価の話はしているか。

村教育総務課 : そこまでは話していない。

OC : 年間契約というのは、年度ごとで更新されているということか。

村教育総務課 : 年間で単価契約である。月毎に何キロ出したからいくらという請求になっているが、普通は、年度で更新になり4月からという形なのではないか。

村農水課 : 単価は運搬と処理費も含めた単価か。

村教育総務課 : わからない。

村農水課 : 入札か。

村教育総務課 : 随意契約である。

村農水課 : キロあたりの金額はいくらか。

OC : 1日あたりどのくらいか。

村教育総務課 : 120リットルのバケツ2つは出る。

村農水課 : スペース的にはどのくらいか。

村教育総務課 : 1キロあたり運搬も込みで50円である。

村農水課 : 2,000~3,000キロといったところか。

OC : 今後、具体的な調整時には、量の数字は出せる状態にあると理解した。第一段階事業者様の回収に切り替えるとなった場合、4月から始めるためには、いつくらいまでに返納などの手続きをやっていかななくてはいけないか。

村教育総務課 : 返納はなく、10月か11月の予算編成時に単価が決まって財政的などがクリアできればよい。

村農水課：予算内に収まればよいのか。

村教育総務課：少し割高でも村の事業であればできるのではないかと。

OC：承知した。

受け入れについて、基本、外に置いておき事業者が回収するという形か。

村教育総務課：そうである。車つきの回収BOXがいただければよいのではないかと。

OC：残渣を1晩置いておくということは、保安上や衛生上の問題があるので午後回収を希望しているとのことであったが、それについては保健所の指摘でということか。

村教育総務課：野菜なども全て当日搬入となっており、夕方届いたら全て綺麗に水洗いをしている状況であり、衛生害虫の発生源にならないようにしている状況である。

OC：商業施設とは違い、本施設には切り離されたバックヤードで保管することはできないということであると認識をした。

村教育総務課：イオンモール沖縄ライカムは客が入る前に回収してもらいたいということで午前中になっている。

OC：事業者の方では、午前と午後の2度の回収についての運搬経費との折合いの話だと思われるが、一旦お金の話は置いたとして、予算編成のなかで金額の折合いがつけば、契約の切り替えについては特に問題はないと理解した。次にいつ調整するかなどの予定はないとのことか。

村教育総務課：そうである。

OC：承知した。先ほどお話にあったように、15時半の回収だった場合、必要となる追加設備はあるか。

村教育総務課：入れ物である。

村農水課：ビニール袋に入れた形のものが多かったように記憶している。バケツにビニール袋をかければできるのか。

村教育総務課：作業時間や人数も減ってきているので、ビニールをかける時間を割けるかどうか。

OC：承知した。オペレーションについては、今後確認をする。

村教育総務課：15時半から17時までの間であればよい。

村農水課：事務所は何時まで開けているか。

村教育総務課：17時15分までである。

村農水課：門扉を閉めるのは17時30分くらいで、それまでに回収しなくてはならない。

OC：承知した。

議事：『農を活かした健康福祉の里づくり事業』に関する要望について

OC：本事業じゃ様々なことをやっており、それに付随する情報共有で希望する事項があれば、伺いたい。第一段階の整備事業者において、始まった事業の効果をどう説明していくか、村民にどう理解していただくかという課題を抱えており、実際にごみが増えたものを自分たちがどう使っているのかが目に見える形を目指しているが、学校給食の情報発信のなかで、給食で出たごみが堆肥になっていること、ごみ

を減らす取組みをやっていること等を発信するといった、何か情報発信の仕組みや方法があれば伺いたい。

村内の各課様と情報共有し、誰が何を判断し進めればよいかなど、スピードを上げていけるような組織を考えており、学校給食ではごみを出す部分だけでなく、皆の口に入るものがどう循環に関わっているかという部分の発信をしていく取組みにおいてもお知恵をいただきたく、ぜひご参画いただきたい。

村教育総務課：施設の見学に行ったが、とてもよい施設で、子供たちが作ったものが給食に使われたり、地元の方々が作ったものが給食に使われたりするの、食育の一環でもあり、残渣を減らす心の食育ができるのではないかと。

村教育総務課：地産地消はやりたいが、学校給食はアレルギーの関係もあり、1か月前には献立をすべて決定しアレルギーの詳細を出さなくてはならない。いつも村農林水産と会議はやっているが、いつどのくらい入ってくるのかがわかれば、可能である。

OC：献立の組み立ては1か月前にやっていて、何が入ってきたかを見て献立を組み立てるとのことか。

村教育総務課：そうである。

OC：ということは、そこにどの品目が入るかの情報があればよいと理解したが、品目の規格の決まりなどあるか。

村教育総務課：有機農産物の場合、虫が多く混入していたりするので困る。あとは、多く収穫できる時期だからといって同じものを毎日出したりは出来ない。

村農水課：2か月くらい前に、どんなものが収穫されるかという情報を給食センター側に流し、献立にそれを取り入れてもらえるタイミングで実際に農家に行き、本当に収穫できるかを確認している状況である。

村教育総務課：村内で供給できない分は他から仕入れているのか。

村農水課：仕入れている。今でも小学校の花壇で作った野菜を給食に使う取組みはやられているのか。

村教育総務課：農林水産課と密に情報共有を行っていた時は出来ていた。

村農水課：学校の調理実習で使うことはある。

村農水課：給食とまではいかななくても、肥料も出来てきており、学校花壇にその肥料を使って育てた野菜を授業等で使うこともEM研究機構が考えているようなので、肥料だけでも使うのもよいのではないかと。

村教育総務課：肥料はいつも購入しているので、使えるのではないかと。

村教育総務課：今は作っても持ち帰りや「自分たちで食べましょう」となるが、この計画があれば、給食用として作るようにしたらどうか。

村農水課：園芸用の培養土なども検討しているようなので。

村農水課：各学校の予算は、校長・教頭に任せているのか。

村教育総務課：村費の人員がおり、こちらが持っている予算を把握している。ある程度年間の予算が決まっており、その中で今まで見る限り、ホームセンターで購入したりしている。野菜だけでなく、花も植えている。

OC：村で、食育週間のような、食べ物に感謝する月などのイベントはあるか。

村農水課：7月に実施している。

OC : リサイクルして出来たものを使って育てたものを食べていくということも1つであるが、村として新しい循環型の取組みを進めていることを、食を通じて児童に学んでもらう仕掛けも今後打ち出していけたらよいとも考えているため、7月のタイミングでも良いと認識した。

村内の小学校で食育や食の取組みを頑張っているといった話はあるか。

村教育総務課：5月に村が大きな魚を鯉のぼりに見立てて姿揚げしている。もずくは最近よく入ってくる。

5-3 事業推進委員会の開催支援

5-3-1 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。

表 5-2 検討委員会の開催概要

	実施概要
第1回 (8月)	<ul style="list-style-type: none"> ① 今年度の委員会の進め方及び北中城みらいづくりの確認 ② 今年度の取組み内容の報告 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 (北中城若松病院 (オブザーバー) 報告) ・ 第四段階整備以降の検討状況 ③ 意見交換 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第二段階整備以降の事業推進を支援する庁内検討組織組成に関する意見交換 ・ 村民への理解醸成に向けた取組 (パンフレット) の方向性に関する意見交換 ④ その他 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第2回委員会の議題 (案) 及び実施時期の報告
第3回 (2月)	<ul style="list-style-type: none"> ① 開会のあいさつ ② 報告 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第1回委員会の主な意見及び対応の報告 ・ 第1回委員会以降の進捗の報告 <ul style="list-style-type: none"> → 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 (北中城若松病院 (オブザーバー) 報告) ③ 意見交換 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第四段階整備以降の検討成果に関する意見交換 ・ 本事業区域における地区計画の策定に関する意見交換 ④ その他 <ul style="list-style-type: none"> ・ 次年度以降の取組みに関する報告



図 5-1 各推進委員会の開催風景 (左: 第1回、右、第2回)

5-3-2 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 5-3 検討委員会の主な意見

	主な意見
第1回 (8月)	<ul style="list-style-type: none"> ・北中城村で高さ制限の内容と緩和方法の手続きについて確認していただきたい。 ・来年2月に補助金申請をしたいので、それまでに回答をお願いしたい。 ・行動に移す以前に情報共有が重要で、庁内検討組織は、ここに問い合わせればわかるプラットフォームというイメージを持っている。 ・プラットフォームは北中城村としても、あったほうが良いか。 ・第二段階の補助制度として、地方創生交付金が有効と考える。担当するのは地方創生を担当している部署なので、活用方法を調べることもできる。 ・官民連携では事業者が事業開始後にリスクをとることになるので、北中城村が全力で協力してボトルネックを解消する必要がある。 ・行政が事業者の困りごとを聞き、解決していく場が必要になる。この事業のように民間事業者が自ら積極的に参画する事業はめったにないため、北中城村も全力でサポートすべきである。 ・何のためにパンフレットを作るべきかを確認する必要がある。 ・EM研究機構と若松病院は村内で十分知られているので、インタビュー記事などの構成は不要と考える。 ・A案でもB案でもよくあるパンフレットなので、誰をターゲットとするかを先に決めることがデザインよりも重要である。
第3回 (2月)	<ul style="list-style-type: none"> ・第三段階整備の施設整備の意義について「今と未来の村民を考えたものである」と前面に出して行ってほしい。 ・海外からの来訪者が増える機会だが、多言語展開は想定しているのか。 ・今後InstagramといったSNSへの展開を視野にいれてはどうか。行政とタイアップして簡潔でわかりやすい内容を定期的に発信してはどうか。 ・総合学習といった授業で取上げていただくような形で、柔軟な思考を持つ子供たちからも意見を集うような機会を創出するのも大事ではないか。 ・提供する場所が通常の農地なので地権者が居る。地権者とは別に、生産法人等が付加されるような形は可能ではないか。 ・農業委員会としては行政等から目的達成までの道筋を用意し主導してもらう方がハードルは低いと考える。 ・本事業の中でも大城や荻道自治会総合展示会でも様々な広報活動をしているが、地権者は理解していないのが現状である。 ・第五段階についてだが、ホテル業に近い形態になるが、サービス提供できる業者が村に居るのか、そもそも本事業のコンセプトと合わないのではないかと考える。 ・「食とエネルギーの地産地消」とするならば、例えば植物工場や観光農園化してはどうか。 ・キャンプやグランピングに興味を示す割合よりも、観光農園であれば手ぶらで寄る程度で参加可能とハードルが低い分、来訪者は多いのではないか。 ・各事業者が各段階で無秩序に展開してしまっは農地、農園、貸農園、観光農園が乱立する状況になる。これに対し行政もしくは委員会で各段階に事業範囲の指定やルールを敷かなければ、すべての事業が生き残るのは難しい事態を招く。 ・第一～第三段階まで遂行した中で関わった事業者と共に、第四～第六段階について大幅な計画の見直しこそ好転する見通しが出たのを継続していただきたい。 ・第二段階「産直直売所や農家レストラン」におけるターゲットをはっきりさせるべきと考える。 ・観光協会や地域の経済団体関係者を委員に加えてもらいたい。

(1) 第1回推進委員会の議事内容

議題① 今年度の取組み内容の報告

事務局より説明を行った。主な質疑は以下のとおりである。

■EM 研究機構

(第一段階・第二段階の進捗報告を行った。)

■若松病院

(第三段階の進捗報告を行った。)

※資料2-2p2の取組み状況：最短で2029年度→2028年度、目標は2030年度→2029年度開設に訂正

■野中委員長

新たに整備する病院の建物高さ制限を見直す権限は誰にあるのか。

■安次嶺委員

最終的に村長になると思われる。中城城跡を世界遺産に登録する際に中城城跡周辺の環境・景観保存をする観点で建物の高さ制限を設けている。

■野中委員長

若松病院の建設にあたり、高さ制限がなくなれば良いのか。高さ制限はどこから言われているのか。

■涌波オブザーバー（第三段階整備実施事業）

北中城村から高さ制限があると聞いている。

■野中委員長

北中城村で高さ制限の内容と緩和方法の手続きについて確認していただきたい。

■安次嶺委員

世界遺産の周辺景観への影響という観点での高さ制限は文化財関係の部局で把握していると思われる。

■野中委員長

建物に関する基準と認識するが、建設課で把握していないのか。

■安次嶺委員

所謂新しい施設整備に係る開発とは別に、文化財保護の観点から高さ制限が掛かっていると認識している。制限に関する手続をどこが所管しているか把握していない。

■野中委員長

制限緩和のためには、どこが制限をかけているかを把握する必要があるので、調べていただきたい。

■涌波オブザーバー（第三段階整備実施事業）

来年2月に補助金申請をしたいので、それまでに回答をお願いしたい。

■野中委員長

建設課のみならず農林水産課と文化財担当で連携し、制限の解除が可能かどうかを確認したうえで判断願いたい。

■吉川オブザーバー（EM研究機構研究部）

沖縄県から第二段階の建築予定地は市街化調整区域内と指摘を受けている。一事業者である我々がそこを候補地としているのではなく、北中城村の上位計画に基づき整備地が設定されていると説明しても話が通らない。指定された土地として地主と契約交渉をしたにも関わらず、沖縄県の開発許可見込みがないので、現状進めようがない状態である。そもそもなぜ北中城村が候補地として市街化調整区域内の土地を候補地として選定したのかを伺いたい。

■野中委員長

元々事業候補地が7～8の事業地あったが、その選定から第1回委員会が始まった。北中城村が、未来に向けて何か取り組まないといけないという使命感から、この地域で事業をしたい事業者を募り、補助金などのつなぎ役を買って出たところから始まったものである。EM研究機構の努力でここまで到達しているが、国や沖縄県とつながっているのは北中城村なので、調べられることは調べてほしい。全員がこのプロジェクトの責任者であり、北中城村、事業者、村民が主役である。委員会はプラットフォームとして、事業者に事業の調整や北中城村へ調査を依頼する役割である。以前、第六段階の住宅価格の議論で、全国的な人口減少により、食料やエネルギーを地産地消できる環境が必要になるという話になり、「この土地が良い人生を送れる土地になると良い」という言葉が良い問題提起になった。できない理由を挙げるのではなく、できるにはどうするかを検討する委員会としたい。円も弱くなり、労働環境も外国人の流入が増え、株価最高値を記録していても購入しているのは外国資本家という状況であり、放っておくと国力が低下し、日本人が幸せに暮らせる場所が減っていく。このような社会情勢もあるので、とにかく早くプロジェクトを進めることが最重要であり、建設課長一人に任せ問題ではない。

議題② 意見交換

・庁内組織組成に関する意見交換

■野中委員長

資料1 p18 論点2で各段階整備事業者が参加することには功罪があり、各委員からの事例提供は難しいのではないかと。行動に移す以前に情報共有が重要で、庁内検討組織は、ここに問い合わせればわかるプラットフォームというイメージを持っている。EM研究機構の視察には30

ヶ国以上が来ており、このような世界初とも言えるプロジェクトを受け入れるプラットフォームがあると良いと考える。プラットフォームがあると、北中城村としても村内のどこにお金を落としてもらえるかを調整しやすいのではないかと。プラットフォームは北中城村としても、あったほうが良いか。

■瀬上副委員長

あったほうが良い。各課での意見の相違があるので、すり合わせる場が必要である。これまでは各課が個別に一生懸命に取り組んでいたが、情報共有の重要性が認識されていなかった。

■野中委員長

税金を払っている村民全体の未来に係わることであり、各課で情報共有すべきである。

■比嘉（次）委員

各課が情報共有することは必要で、当事者、担当職員が何かを達成するために尽力するのは当然である。この委員会の委員も事業の手助けをするために集まっているはずなので、事業達成に向けて尽力すべきである。

■比嘉（俊）委員

もともと北中城村が事業を主導していたこともあるので、北中城村にプラットフォームがあると事業を進めやすい。

■野中委員長

事業者であるEM研究機構は、当初は地元で疑問を持たれながらも、自社の強みを生かし、電気に限らないエネルギーの問題に取り組んだ。間伐材は都内では産業廃棄物となるが、ここでは粉碎し、エネルギーと肥料になる。これはEM研究機構の世界観があって成し遂げられたことである。若松病院は北中城村を愛して事業を展開していると感じられる。農林水産課長が今まで役場の中でリーダーシップをとっていたが、世界遺産関係の規制や、沖縄県などの他の行政機関を相手にするには、一職員と一企業では手に負えず、北中城村が一枚岩になる必要があるのでは？

■宮里委員

プラットフォームは必要と思われる。論点1の参考事例として、某自治体の公共施設の再配置の取組について紹介する。その自治体でも公共施設等総合管理計画により個々の施設の老朽化対策を行っているが、まち全体を俯瞰してまちづくりの視点から公共施設の統廃合・移転などの再配置を検討している。そのためには、個々の公共施設の利用率や利用料、維持管理費、市内外の利用者の状況などのデータに基づいて経済合理的に議論・判断する必要があるが、現状はデータが整備されていないため、データ収集に着手している。データが整い次第、庁内を横串にした組織体を設立して方針を決める予定である。

自治体は規模の大小にかかわらず組織が縦割りであるため、横串で議論することが困難な場合がある。住民や議会から承認を得る前に、庁内の合意形成が必要であると思われる。

ちなみに、一次産業を育成して観光産業につなげるといった、まちおこしに取り組んでいる南部地域の自治体は、地方創生の第2世代交付金の活用を検討しているが、EM研究機構は、どの補助制度を活用するのか。

■吉川オブザーバー（EM研究機構研究部）

第二段階は農山漁村振興交付金である。

■宮里委員

第二段階の補助制度として、地方創生の第2世代交付金も利用可能と考える。事業規模は前述の南部地域の自治体の方が大きく、補助金の予算規模も大きいと聞いている。私の所属する地域振興班は公民連携の担当部署なので、第2世代交付金について調べることに協力もできる。

論点2について、土地は北中城村の所有地か。

■吉川オブザーバー（EM研究機構研究部）

民有地である。

■宮里委員

民間事業者は事業開始後に運営上のリスクをとることになるので、規制緩和などの行政しかできない事業条件の整備は、北中城村も全力で協力する必要があると思われる。この委員会では、本事業を進める上で民間事業者では対応できない困りごとを行政が聞いて、課題解決に向けて協力していく場になると思われる。参画する民間事業者を確保するのに難渋している自治体があるなか、本事業は、民間事業者がすでに参画しているため、北中城村はできることを協力すべきと思われる。

■臼井委員

三育小学校としては、発電施設ができたうえに、児童が農作業体験・環境教育を受けさせていただいております。本事業を通じて目指していた地域づくりのゴールにたどり着きつつある。児童も利用する中城公園の開発が進むことに期待しており、若松病院にも期待している。今回初めて知る事実があったが、それらが解消し、今後も展開することに期待する。

■野中委員長

三育小学校は当初、発生する臭いと出入りする車両による安全面の懸念により、事業に反対だった。ゴールに近いとおっしゃっているが、事業はまだこれからである。第二段階の直売所やレストランに三育小学校の児童が一生懸命作った野菜があるのはとても素晴らしいことである。第二段階の許可の際にも教育的側面でも意義があることを説明すれば、沖縄県も対応を変えるかもしれない。

・パンフレットの方向性に関する意見交換

■野中委員長

当該企業にパンフレット作成を依頼する経緯は、実績があるということで理解した。委員にはパンフレットについて自由に意見を述べていただきたい。

■事務局（光文堂コミュニケーションズ）

観音開きを仕様として受けていたが、趣旨を考慮するとパンフレット形式のほうが良いと考えたため、意見を聞きたい。

■野中委員長

費用が掛かるだけに、何のためにパンフレットを作るべきかを確認する必要がある。EM研究機構と若松病院は村内で十分知られているので、インタビュー記事などの構成は不要と考える。A案でもB案でもよくあるパンフレットなので、誰に何の玉を打ちたいかを先に決めることがデザインよりも重要であると考えがいかがか。

■事務局（光文堂コミュニケーションズ）

こちらとしても誰に向けて、何を伝えたいのかをお聞きしたい。

■野中委員長

パンフレットを出すことによって、この事業に参加してみたいと思わせることが大事では？事業内容の周知、または、プロセスを説明するだけのパンフレットなら費用を掛けて作る必要がないのでは。パンフレットには、この事業に取り組んでいるチャレンジが素晴らしいことを、村民が認識するための要素が大切。「農を中心とした」とあるが、行政が行っていることやプロジェクトの進捗を軸にするのではなく、北中城の歴史があるこの地面が、未来に向けてどうなっていくのか、村民が手に取ったときに感銘を受けるほどのヴィジョンというか、大袈裟に言えば哲学のようなものが必要では。子育て世代も、ひらがなを読むのも面倒な人にも伝わるビジュアルを用いて、とびきりインパクトのあるものにしていただきたい。

■事務局（光文堂コミュニケーションズ）

これまで地元と縁がなかったため、「農」が何か、お聞きしたかった。

■野中委員長

「農」は「いのち」の元とご理解いただきたい。

■事務局（光文堂コミュニケーションズ）

承知した。「農」というものをどう伝えるかが、とても重要であると認識した。

■野中委員長

北中城は「いのち」を支える宝物で溢れており、小さな子どもにも認知症の高齢者にも素晴らしく豊かな土地である。

■臼井委員

誰に見てもらうかが重要で、若い方はショート動画などのSNSで情報を得ている。その事実をどう考えるかがポイントである。自治会の説明で使うのであれば順序立てているB案が伝わりやすい。事業内容を大まかに知ってもらうのであれば、ぱっと見たときにイメージパースで学校の周辺がどうなるかをイメージしやすい観音開きのほうが適している。A案とB案のどちらがよいかは、どの場面でパンフレットを使うか次第と考える。

■玉城委員

このプロジェクトは、わくわくするのが一番であり、その気持ちが手に取った人にも伝わる内容になると良い。第二段階のように、実現が難しいと、わくわくが残念な気持ちに変わってしまう。ぜひわくわくを実現できるようにしたい。

■野中委員長

わくわく感が大事であり、「あなたもすでにプロジェクトのメンバー」であるということが感じられる内容になると良いと受け止めた。

■安里委員

初めての参加ということもあり、最初は状況を把握できなかった。北中城村が主導権を持っているように見えたので、北中城村が目的意識と方向性を示せばパンフレットも効果があるのではないかと。委員側は補助的にアイデアも出せると思うが、方向性がまとまっていないようなので、ターゲットを絞ることから検討してほしい。

■比嘉（次）委員

観音開きが良い。

■比嘉（俊）委員

村外の人にも見てもらえるのであれば、インパクトのある観音開きが良い。裏ページにもコンテンツを入れれば良いのではないかと。

■宮里委員

10年という長い時間と費用をかけて検討しているのは、本事業が村全体の利益になると見据えてのことであろう。この事業が完成すれば、村内循環型の再エネも含め北中城村がどのように変わるのか、この里を目指して来訪した観光客の消費などが村全体に波及するなど、村全体で得られるメリットを伝えられるものがよいと思われる。また、文章ではなくビジュアルで示したほうが、幅広い層にわくわく感が伝わると考える。

■野中委員長

世界であまり例がない生ごみから発電するという事業が、この地域のマネジメントのコアであり、世界中から視察も来ているので、最早、絵に描いた餅ではなくなっている。約10年かけ、事業はいよいよここまで来ているということ表現してほしい。デザイナーと編集者にもプロジェクトの内容をよく理解して取り組んでほしい。村民全体に誇りを持ってもらえるよう、プロジェクトに興味のない村民や若者でも興味を持てるような仕様にして、リンクを埋め込むなどWeb対応も含めて企画してほしい。

■事務局（光文堂コミュニケーションズ）

事業内容を具体的にきちんと村民に伝えることが重要と認識したが、どうか。

■野中委員長

未完成の事業でありながらも、事業はここまで進展しているということを伝えられるようにしてほしい。

■事務局（光文堂コミュニケーションズ）

承知した。

■野中委員長

不明点などは、適宜ご確認のうえ対応していただきたい。

(2) 第2回推進委員会の議事内容

議題① 報告

事務局より説明を行った。主な質疑は以下のとおりである。

■EM 研究機構

(第一段階・第二段階の進捗報告を行った。)

■野中委員長

農薬、肥料の問題は石油産業や食との関係性があり、今後世界から注目を集めるトピックである。第一段階で生産している肥料のパッケージには、ローカルでの循環がわかるようにすると、本事業が地球・人すべてに関わるローカル・マネジメントが身近であり、重要な課題である説明がしやすくなる。このことに加え、北中城村の名前を出すことによって、村のブランディングにもつながる。

■若松病院

(第三段階の進捗報告を行った。)

■野中委員長

病院整備のスケジュールが遅れると、高度経済成長を支えた方たちが最期を迎えるにあたって、家族も本人も苦勞することになる。世界遺産影響評価や条例についてクリアしなければならぬ課題も理解できるが、病院は村民にとって今現在大切なことであり、単なるキャッシュフローの問題ではない。病院経営が難しい状況下でも移転していくことは、村にとってもよいことであると思う。

大阪万博での成果はいかがか。

■吉川オブザーバー (EM 研究機構研究部)

北中城村という沖縄の一市町村が国家的プロジェクトのデジタルサイネージにて本事業の映像を流せたという事実と、5月に控える東京ビッグサイトのフェアでも本事業のことを伝えられる機会が得られたということは、今後自治体の自信につながると考える。村長より「北中城村単独ではここまで達せなかつただろう」というお言葉をいただき、官民一体となったイベントを通してプロジェクトを盛り上げられたことを、非常に喜ばしく思う。

■野中委員長

デンマークやオランダといったヨーロッパの小国は、日本よりも30年早く自らのブランド化に着目していた。地域でどのように稼いでいくかを国家プロジェクトとして考え、エネルギー自立を目的とした家畜の糞尿を用いたバイオエネルギー利用を行っていた。本事業に似た内容であったが、これらの取組は発電設備を作る工場がなかったために、横展開ができなかった。この点が本事業との大きな違いである。EM 研究機構は以前「発電設備を

製造して販売するところに大きな利益性がある」と意見し今回実行されたが、この農だけに拘らない柔軟な視点を持つことが非常に重要である。これにより補助金に頼らず、民間の力を借りた新しい取組とすることができた。

■事務局（オリエンタルコンサルタンツ）

第一段階の視察等により、本事業は対外的に注目を集めるようになってきているので、さらに深く知っていただくため、まずはイメージを掴むための資料としてパンフレットをとりまとめた。今後このパンフレットは、本事業に興味を持った人へ配布することを想定している。村民に対しては、村の広報で記事を掲載し、本事業の周知をする。

■瀬上副委員長

少数だが、各家庭に一部ずつ配布するのか。

■事務局

そうである。可能であればこのパンフレットの活用法含む情報発信についてご意見をいただきたい。

■安次嶺委員

海外からも視察に来るので、外国語版も作成してはどうか。

■吉川オブザーバー（EM 研究機構研究部）

今回のパンフレットのような簡易的な構成であれば、アプリを活用した自動翻訳も可能と考えられるので、英語版作成に予算を割くよりも、部数を増やしてより多く配布したい。当施設への視察であれば英語で内容を説明できるので、このパンフレットも活用できる。

■瀬上副委員長

海外からの視察は、どの地域から来ることが多いか。

■吉川オブザーバー（EM 研究機構研究部）

東南アジアとヨーロッパが大半を占めている。以外なところでは、ロシアから問合せがある。

■安里委員

残念ながらまだ本事業の認知度は低いと客先を訪問する中で感じており、大変もったいないことだと思っている。金融機関もSNSで情報発信しているので、インスタグラムといったSNSを活用し、簡潔でわかりやすい内容を定期的に発信してはどうか。うるま市ではSNSを活用し、市の情報を細かく発信している。

■野中委員長

情報発信は既存の SNS 等だけに依存せず、本事業の恩恵を受ける現在の小中学生から、この取組にほれ込んだ村外の人にも広がっていくモデルが作れるとよい。例えば、総合学習などの授業で、自分たちが大人になったときに地域の将来像をイメージしてもらう中で、本事業のテーマを活用してもらうことや、コンテストで本事業のアイデアを募り、若い世代にアプローチしていくことも考えられる。アイデアコンテストでは、小学生が受賞することもあり、柔軟な思考を持つ将来の世代がよいアイデアを多く持っている。この他にも、外国からの意見や障害を持った方のアイデアを募れるとよいのではないかな。

■久高委員

高齢者の生きがいがいづくりの場として、各自治会で実施している「ミニデイサービス」で、月1回生き生きふれあい会及び週二回お茶飲みサロンにより高齢者、ボランティアが集まる事業がある。生き生きふれあい会に参加している方が農業を営んでおり、出荷できない品質の農作物を生き生きふれあい会に参加している方に収穫をしてもらい、農作物を安く購入してもらうという活動を最近試験的に行ったところ、収穫の参加者及び生き生きふれあい会に参加している農家から喜ばれた。今後お互いが地域を支えていく仕組みに高齢者、障がい者、子どもたちも身近なところで農業に携われる機会があるとよい。

■野中委員長

農作業を手伝った労賃として収穫物をもらうのではなく、むしろ購入する方に喜びが増すという事象は、商売というもののステージが変わってきている好事例である。

議題② 意見交換

事務局より説明を行った。主な質疑は以下のとおりである。

■野中委員長

第四段階と第五段階の土地面積はどれくらいか。体験型・滞在型の事業は近くに事例があると取り組みやすいが、村の周辺にはカヤックなどのアクティビティを扱っている事業者はいなかったと思う。第四段階と第五段階で、おもしろい取り組みをしてくれそうな事業者は思い当たるか。

■瀬上副委員長

生産法人等が運営に加わる体制になると思うが、農地の地権者と別の主体が事業をするので、難しい面がある。

■野中委員長

地権者への説明方法について、事前に検討が必要である。地権者のニーズを聞く形とするのか、一定水準まで用意した事業者のプランを提示して可否を問う形とするのか、共通の認識を持つ必要がある。

■事務局（オリエンタルコンサルタンツ）

地権者に対し、現在までの本取組に関する情報発信を「かわら版」等を通じて行っている他、今後の取組についての説明会等の継続を予定している。また、過去に実施したアンケートにて本事業への協力以降について把握しているので、協力的回答をされた地権者を起点に合意形成を図ることになると捉えている。

■野中委員長

かなり希望的観測と捉えるが、いかがか。

■事務局（オリエンタルコンサルタンツ）

その通りである。

■野中委員長

例えば、農業に興味がある都市部の人が、沖縄移住まで選択できないものの、農地を長期間借り、旅行で沖縄を訪れるときに畑の手入れをしてもらうサービスが提供できれば、農地利用のマッチングが進むのではないか。地権者が日常的な農作業を行い、収益の一部が地権者の収入になるという、やりがいと利益の両方が用意できなければ、時間ばかり経過して計画が進まないのではないか。

■涌波オブザーバー（第三段階整備実施事業）

第四段階の地権者は具体的に意欲的反応なのか、消極的反応なのか。

■比嘉（次）委員

資料1 p26を基に説明すると、第四～第六段階の地権者と営農者はほとんど異なる。営農者は十数名いるが、その中で地権者は3名程度に留まる。地権者は本事業における土地利用計画の理解も不十分であり、地権者は自分たちが事業に関係していくという認識ではなく、農地を耕しておいてほしいという程度の認識である。農業委員会としては、行政等から目的達成までの道筋を用意し、主導してもらう方が説明のハードルは低いと考える。

■野中委員長

あらかじめ具体的なアイデアやプロジェクトを提示したほうがよいということか。

■比嘉（次）委員

そうである。大城や荻道の自治会イベントでも様々な広報活動をしているが、地権者は理解していないのが現状である。EM研究機構が事業を主導している印象があるが、プラットフォーム全体でまとめあげていけないといけない。第二、第三段階の農振除外及び農地転用の進捗はどうか。

■事務局（農林水産課）

現在、第二～第三段階については農振除外を昨年6月に完了している。第四段階は11名、第五段階は3名地権者がいる。地権者説明会を数回開催しており地権者が一度に全員集まることはないが、参加した地権者からは現在北中城村の構想への理解はいただけている。

■涌波オブザーバー（第三段階整備実施事業）

比嘉（次）委員の意見は大事だと考える。本事業に興味があるか理解度の高い地権者に対し、試験的な貸農園や市民農園として利用する計画であることを示して交渉するという手段もあるのではないか。高齢者専用農園を用意する、不登校の児童・生徒の居場所づくりとして農園を用意するといった小さな取組から始めると、見えてくる施策もあるのではないか。

■宮里委員

第三段階の若松病院の整備については世界遺産影響評価の実施により事業が前進する可能性が出たこと、市街化調整区域での建築制限は県と調整して地区計画を作成することで対応する旨を認識した。

第五段階のグリーンツーリズム関連施設は来訪者とのこの里の接点になる施設だと考えるが、キャンプとグランピングは似て非なる事業である。グランピング施設はテント設営や食材・食事などがあらかじめ用意されていて準備などの煩わしさを感じることがない、いわゆるホテル業に近い形態になり、リゾートホテルと同様のサービスを提供しているのが一般的だと思われる。本件事業のコンセプトを仮に「食とエネルギーの地産地消」とするならば、キャンプやグランピングではなく、例えば植物工場や観光農園はいかがか。地球温暖化等により酷暑が問題となっている中で、グランピング等が長期に亘って事業が継続できるのか疑問がある。一方、植物工場はICTで管理が可能なので、体力に不安がある人でも農作業ができ、観光農園を併設することにより収穫体験ができるので、より本事業のコンセプトに沿うと思う。また、植物工場における技術は日進月歩で進化しているので、より効率的で生産性の高い施設の整備が期待できると思われる。県内においても、沖縄セルラーが植物工場事業に取り組んでおり、連携できる可能性もあるのではないか。

■野中委員長

世界遺産の影響評価によって第五段階が第三段階よりも厳しい景観関係の基準が適用される状況では、グランピングのテントは景観的にふさわしくないのではないか。

■宮里委員

観光農園は手ぶらで気軽に立ち寄れる観光施設であると思われるので、キャンプやグランピングよりも来訪者の増加が期待できるのではないか。

■ 涌波オブザーバー（第三段階整備実施事業）

中城公園でキャンプをする利用者もいると聞くが本当か。そうであれば、第五段階にもキャンプを設ける必要はないのではないか。

■ 吉川オブザーバー（EM 研究機構研究部）

本当である。第五段階のグランピングで使う食材などを販売するために第二段階の施設を整備する想定をしていたが、第五段階が植物工場や観光農園になると、第二段階の施設の販売先が消失してしまう。第三段階の若松病院でも農園ができるため、今後第一段階の農園を閉める考えがある。各事業者が各段階で無計画に事業を進めると農地、農園、貸農園、観光農園が乱立する状況になるため、村または委員会が各段階の事業のルールを敷かなければ、事業が立ち行かなくなってしまう。事業区域内が農園ばかりになるならば、農作物の保管や加工施設にする方向性で、第二段階のプラン見直しが必要になる。今後事業をする側としては、事業者が行う具体的な事業内容を一緒に考えていただきたい。後続の事業がなにを計画しており、地権者がなにを求めているのかを整理しないと、地域の方が求めている内容からずれていき、よい事業にならない。事業者としては、行政には旗振り役を担っていただきたい。

■ 野中委員長

これまでは第一～第三段階を迅速に行う必要性を強く感じて事業を推進してきたが、この段階で従来のプランと、新しいアイデアを取り入れることの両側面を考える必要が出てきた。地権者がとり立ててなにかを望んではいない状況下では、我々が未来に向かってなにをすべきかが大きく問われていると考える。ホテルサービスの観点から見れば、グランピングはランニングコストと見合わない。地権者の賛同を得られ、かつ第二段階の商品を買ってくれる人がいないと今後の事業が成立しない。第二段階の商品の販売先としての関係性も含め、第六段階にどのような住宅を整備すると村内外から喜んでもらえるか、エネルギー、福祉、食糧生産と絡めたストーリー作りが必要となる。来年度の委員会までに第四段階以降の事業計画の変更要否、変更したほうがより画期的な計画になるのかを、第三段階までの事業者と共に検討してほしい。

■ 宮里委員

本件事業計画は長期に亘るので、外部環境の変化に柔軟に対応する余地を残しつつも、第二段階の農産物直売所や農家レストランの顧客ターゲットを、この里内で行う事業の顧客のみとするのか、観光客等の来訪者も対象にするのかについては、事業の収支採算性の観点から検討する必要がある。この里内で行う事業の顧客のみとする場合、第六段階の住宅が整備されるまでの間は、第二段階の収益をどのように確保するのか。また、キャンプ客やグランピング客をメインターゲットにすると、第五段階の事業者が運営するキャンプ・グランピング施設の稼働率に左右され、第二段階の事業者では収益の管理ができなくなってしまうのではないか。

■吉川オブザーバー（EM 研究機構研究部）

第二段階のターゲットは徐々に拡張していくことを考えている。目下1～2年の第二段階のメインターゲットは、病院の入院患者とその見舞い客、従業員である。現段階ではその需要に対応できる規模でのみ開発する予定である。次いで年間30万人来訪する中城公園利用者が当面2～3年のターゲットとなるが、第六段階の住宅地の規模に合わせてさらに拡張する予定である。村からの提案に応じて販売施設の計画を進めているにもかかわらず、将来像を都度大きく改変されると、事業計画が立てられない。

■野中委員長

例えば、販売チャンネルを有した事業者として新たな挑戦ができることをもって、農園が増えることを今後歓迎する可能性はあるか。

■吉川オブザーバー（EM 研究機構研究部）

販売のチャンネルは既に有しており、例えばイオンには生ごみを受け入れる代わりに野菜を買ってもらっている。観光農園に来た人が収穫した野菜や果物を店頭販売するまで保管・加工していくこともできるが、方向性が変わると対応が難しくなる。

■野中委員長

プランを複数提出していただくことは可能か。

■吉川オブザーバー（EM 研究機構研究部）

共通認識のもと方向性を定め遂行することは可能だが、大まかな方向性を示すのは事業者では難しいので、村や委員会で見取りしてもらいたい。

■野中委員長

各段階の事業でなにを行い、事業全体の方向性をどこにもっていくか、全体のイメージ戦略等も含め課題としてお持ち帰りいただき、次回の委員会で検討し、本事業のアイデンティティを考えていきたい。

議題③ その他

事務局より次年度以降の取組に関する報告を行った。質疑については以下のとおり。

■瀬上副委員長

次年度の委員は再任と認識してよろしいか。

■事務局（オリエンタルコンサルタンツ）

本事業はこれまでの経緯があるため、再任いただくことが望ましいと考える。

■瀬上副委員長

後ほど委員に対し、次年度以降の継続確認を求める。

■吉川オブザーバー（EM 研究機構研究部）

商工会や観光協会等、地域の経済団体関係者を委員に加えてもらいたい。以前より地域の商業関係者が不在であるが、一事業者としても話の展開がしやすく、そこから打開策が見つかる可能性もある。