

恩納村農水産物販売センター周辺可能性調査業務委託 業務報告書

恩納村

2026年3月31日

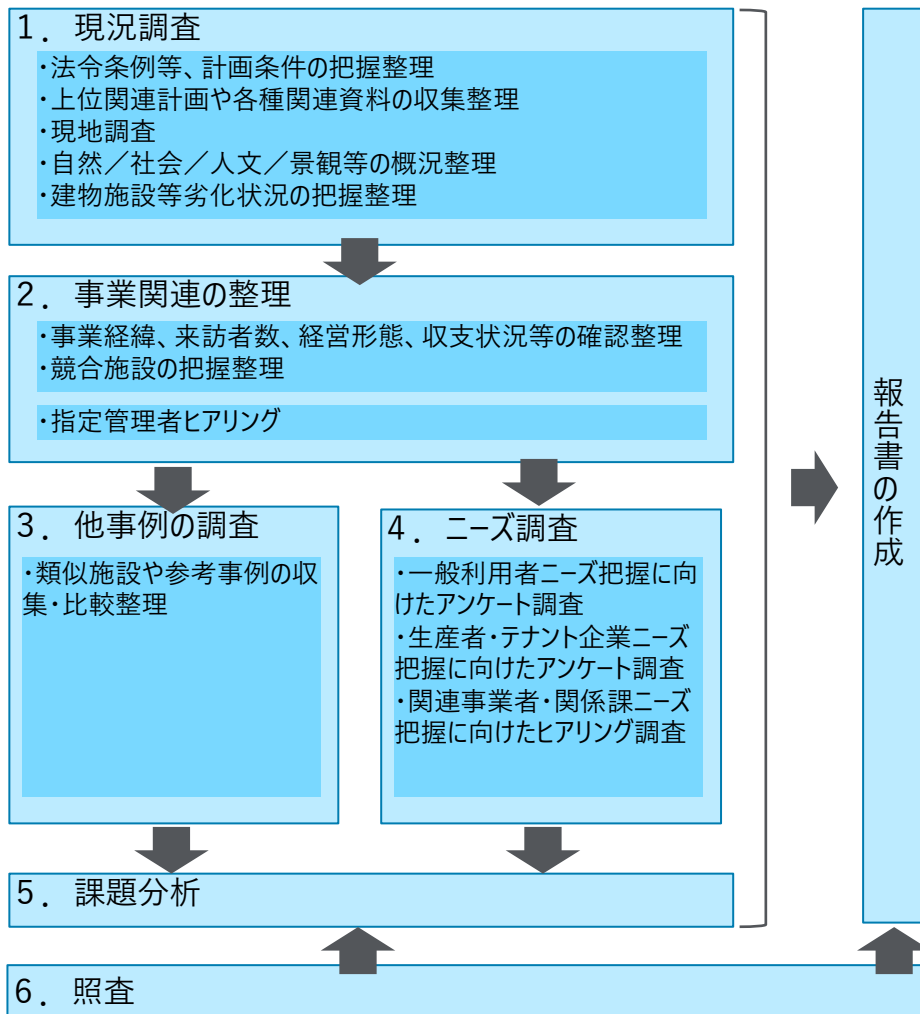
目次

業務概要及び対象施設	3
<hr/>	
1.現況調査	5
<hr/>	
2.事業関連の整理	36
<hr/>	
3.先行事例調査	55
<hr/>	
4.ニーズ調査	58
<hr/>	
5.課題分析	65
<hr/>	

業務概要及び対象施設

本調査業務の概要及び対象施設の概要は以下の通りです

業務概要



対象施設

施設名称	恩納村農水産物販売センター（通称：おんなの駅）
所在地	恩納村字仲泊1656番地9
施設規模	延床面積：1,189㎡ 敷地面積：7,380㎡ 鉄筋コンクリート造 一部二階建
営業時間	10時～19時 定休日：1/1
運営管理	指定管理者：(株)ONNA 2025年4月1日～2030年3月31日
施設概要	特産品展示販売、水産物コーナー、飲食、展望休憩 第1駐車場：129台（内大型5台、身障者用5台）、 スタッフ駐車場35台 第2駐車場：75台（内大型6台） ※2024年8月6日より博物館と共同管理開始



1.現況調査

①法令条例等、計画条件の把握整理

対象地は那覇空港から車で約60分、国道58号沿いに位置しています

対象地の基礎情報<1/4>

- 対象地の敷地概要は以下の通りです。

概要	
所在地	国頭郡恩納村仲泊1656-9
地番	仲泊大道原1656-9 仲泊大道原1656-21
地目	宅地 雑種地
地積	6,474㎡※1 3,049㎡※1
権利者	沖縄県国頭郡恩納村
敷地面積	7,380㎡※2
延床面積	1,189㎡※2
駐車場台数	140台※2

※1 恩納村公有財産台帳土地台帳記載の面積を四捨五入した数値

※2 おんなの駅公式HP記載の数値

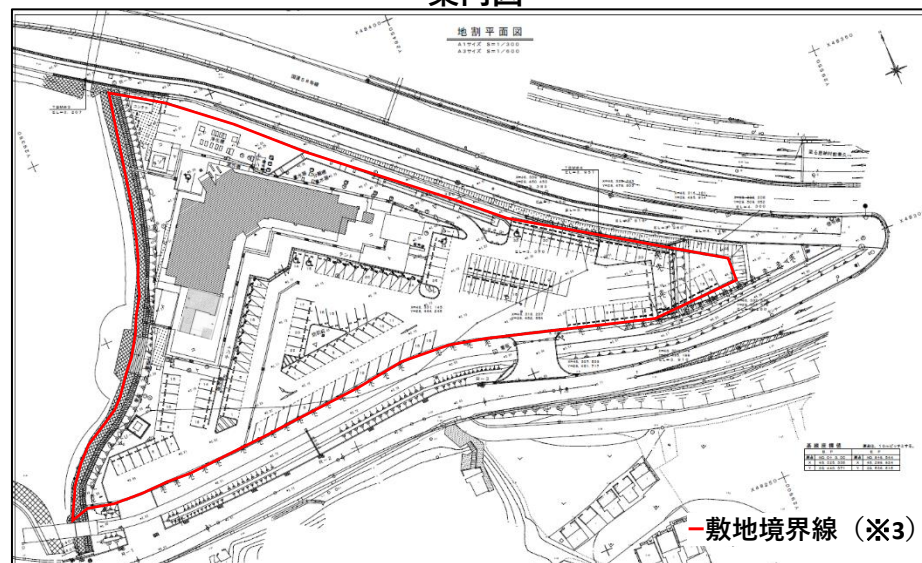
※3 敷地境界は面積より想定し記載

出所：恩納村農水産販売センター、恩納村土地個票、おんなの駅公式HP、恩納村防災マップ、平成24年度農産物販売センター駐車場整備工事図面

— : 敷地境界線 (想定)



案内図



配置図

対象地は恩納村に位置するため、都市計画区域外であり、恩納村土地利用基本計画の用域区分は公共施設用域となります

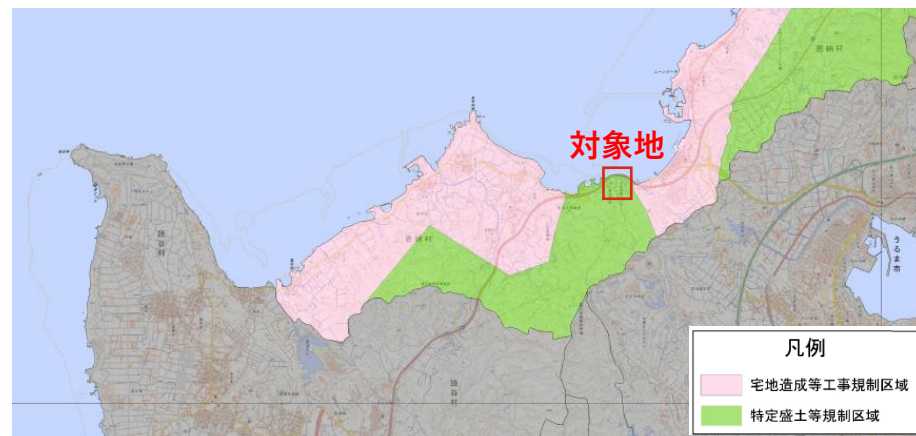
対象地の基礎情報<2/4>

- 対象地の地域地区、その他区域指定は以下の通りです。

	概要	詳細後述
区域区分	都市計画区域外	-
用途地域	指定なし	-
地区計画	該当なし	-
農業振興地域	該当なし	-
森林地域	該当なし	-
自然公園地域	第2種特別地域	P11
自然保全地域	該当なし	-
漁港区域	該当なし	-
盛土規制法に基づく規制地域等	特定盛土等規制区域 (案) ※令和8年度に指定予定	P20
土砂災害警戒区域等	指定なし	-
山地災害危険地区	指定なし	-
埋蔵文化財包蔵地	該当なし ※ただし近隣に国指定の文化財あり	P13
用域区分 (恩納村環境保全条例)	公共施設用域	P14
景観地区区分 (恩納村景観むらづくり条例)	集落景観保全地区	P15-16



自然公園地域



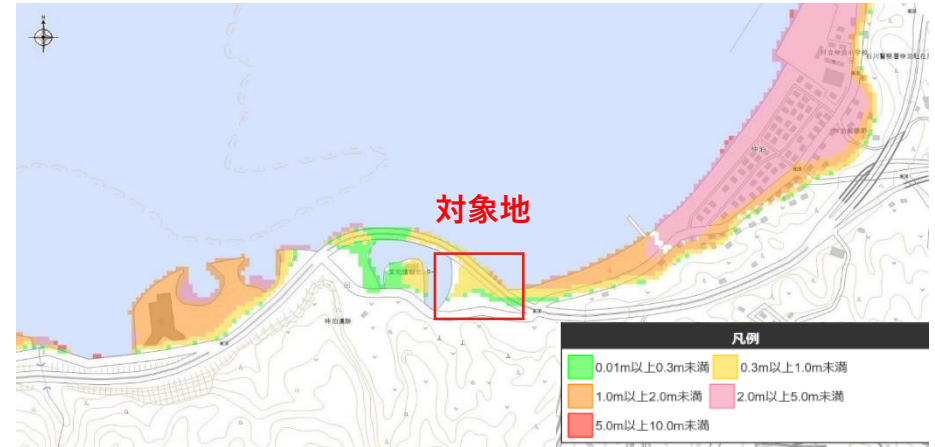
盛土規制法に基づく規制区域 (案)

対象地は津波災害警戒区域に指定されており、津波で最大1.0m未満、高潮で2.0m未満の浸水想定であり、地震時に液状化の可能性がある地域となります

対象地の基礎情報<3/4>

- その他敷地条件は以下の通りです。

	概要
ハザード（洪水）	該当なし
ハザード（津波）	津波災害警戒区域 0.3m以上1.0m未満
ハザード（高潮）	2.0m未満
ハザード（液状化）	八重山諸島南方沖地震3連動液状化：高い ($5 < PL \leq 15$) 沖縄本島南東沖地震3連動液状化：極めて高い ($15 < PL$) 沖縄本島南東スラブ内液状化：極めて高い ($15 < PL$)



津波浸水想定図 (H26年度)



高潮浸水想定図 (恩納村防災マップR7年11月時点)

恩納村所有の施設は建築物4棟と駐車場となります。ただし施設内にはコンテナやプレハブ倉庫が複数存在し、指定管理者の所有物であると想定します。主な改修履歴は屋外トイレの増築、店舗拡大に伴う増築、倉庫・休憩室の増築、駐車場拡大となります

対象地の基礎情報<4/4>

- おんなの駅の施設概要と改修履歴は以下の通りです。

施設概要					
施設名称	農水産物販売センター（おんなの駅 なかゆくい市場）				
名称	①販売センター	②屋外トイレ	③機械室	④倉庫・休憩室	⑤駐車場
建物用途	陳列所・展示室	便所	設備機械室・受水槽置場・ガスボンベ置場	倉庫・休憩室・設備置場	駐車場
構造	鉄筋コンクリート造2階建	鉄筋コンクリート造平屋	鉄筋コンクリート造平屋	鉄筋コンクリート造平屋	-
床面積	1,189.28㎡※1	65.30㎡※2	不明（図面に記載なし）	40.00㎡※3	137台（2012年時点）
建築年月日	2004（平成16）年度 2012（平成24）年度改修	2004（平成16）年度 2010（平成22）年度増設 2017（平成29）年度増設	2004（平成16）年度	2014（平成26）年度新築	2004（平成16）年度 2012（平成24）年度改修

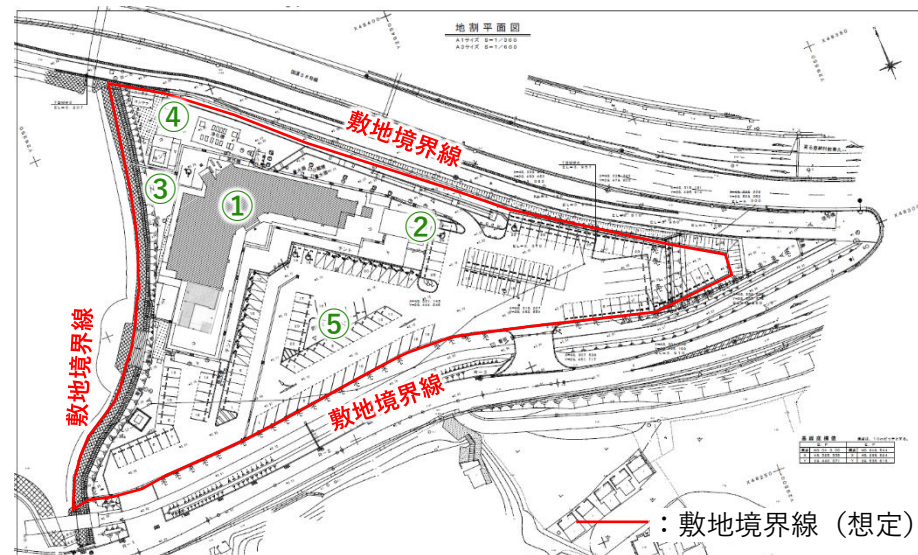
※1 恩納村公有財産台帳建物台帳屋外、屋外トイレ面積に含まれている可能性あり

※2 平成29年度農産物販売センタートイレ増設工事図面

※3 平成24年度農産物販売センター倉庫新築工事図面

#	改修年度	工事内容
1	2010（平成22）年	• 屋外トイレ 女子トイレ増設
2	2012（平成24）年	• 販売センター店舗増築（店舗面積拡大、調理場新設等） • 屋台増築
3	2012（平成24）年	• 駐車場拡大（118台→137台）
4	2014（平成26）年	• 倉庫・休憩室新築 • キュービクル新設
5	2017（平成29）年	• 屋外トイレ 男子トイレ増設

出所：平成24年度農産物販売センター駐車場整備工事図面



—：敷地境界線（想定）

関係法規制の整理にあたって、国、沖縄県、恩納村の法律・条例による規制を確認しました

主な関係法規制一覧

- 以下の法規制について確認を行いました

#	法律・条令	主体	概要	特に留意が必要
1	自然公園法 沖縄県立自然公園条例施行規則	国/県	・ 自然環境の保護と利用を推進する法律	●
2	文化財保護法（仲泊遺跡関連）	国	・ 沖縄県が指定する文化財の保護、活用のため、利用方針を定めた条例	●
3	恩納村文化財保護条例	村	・ 恩納村が指定する文化財の保護、活用のため、利用方針を定めた条例	●
4	恩納村環境保全条例 恩納村土地利用基本計画 恩納村地域開発指導要綱	村	・ 恩納村の自然環境の保持のため、土地利用区分・利用方針を定めた条例	
5	恩納村景観むらづくり条例	村	・ 恩納村の景観形成のため、土地利用区分別の景観形成方針を定めた条例	●
6	大規模小売店舗立地法	国	・ 大規模小売店舗が地域社会との調和を図っていくための指針や手続きを定めた法律	●
7	建築基準法	国	・ 建築物の敷地、構造、設備、用途に関する最低基準を定めた法律	
8	都市計画法	国	・ 都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために制定された法律	
9	沖縄県県土保全条例	県	・ 県土の無秩序な開発を防止するため、開発行為の許可基準等を定めた条例	
10	沖縄県赤土等流出防止条例	県	・ 事業行為（土地の形を変える行為）に伴い赤土等が流出を防止するように定めた条例	
11	バリアフリー法/ 沖縄県福祉のまちづくり条例	国/県	・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、条令	
12	屋外広告物法/ 沖縄県屋外広告物条例	国/県	・ 良好な景観の形成や風致の維持、公衆に対する危害を防止するための法律、条令	
13	省エネ法	国	・ 省エネ等に関する取組の見直しや計画の策定等を行うために制定された法律	
14	駐車場法	国	・ 自動車駐車施設に関する必要事項を定めた法律	
15	消防法	国	・ 火災の予防や被害の軽減を目的とした法律	
16	土壌汚染対策法	国	・ 土壌汚染による人間の健康被害を防ぐために制定された法律	
17	盛土規制法	国	・ 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため基準を定めた法律	

対象地は、沖縄海岸国定公園に存在し、自然公園法上の第2種特別地域に該当します。 工作物の新築等、広告物の設置等、屋根・壁面等の色彩の変更等をする際、許可申請 および許可基準への適合が必要です

国の規制 - 自然公園法 県の規制- 沖縄県自然公園条例

名称	対象	内容	本件における留意事項
自然公園法 沖縄県自然公園条例	<ul style="list-style-type: none"> 対象地は沖縄海岸国定公園に存在し、第2種特別地域に該当 許可が必要な行為 工作物の新築等、木竹の伐採、広告物の設置等、土地の形状変更、屋根・壁面等の色彩の変更等 (詳細下図) 	<ul style="list-style-type: none"> 許可申請の提出 ※事前に県自然保護課との調整 許可を受けて行為を開始した際には「工事着手届」、完了した後は「完了報告書」が必要 自然公園法施行規則第11条および沖縄県自然公園条例施行規則第14条の許可基準に適合した計画とする必要がある（詳細次頁） 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性が高い ✓ 建築物の高さ、敷地境界線からの後退距離、面積等の規制がある ✓ 広告物の表示面面積、高さ等に規制がある

国立・国定公園における許可等が必要な行為の概要

: 現況許可を得ている可能性がある行為

地区・地種区分	許可等が必要な行為
特別地域(第1種～第3種)	<ol style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 1. 工作物の新築等 2. 木竹の伐採 3. 指定区域内における木竹の損傷 4. 鉱物や土石の採取 5. 河川、湖沼の水位・水量の増減 6. 指定湖沼への汚水の排出等 <input checked="" type="checkbox"/> 7. 広告物の設置等 8. 指定された物の集積等 9. 水面の埋立等 <input checked="" type="checkbox"/> 10. 土地の形状変更 11. 指定植物の採取等 12. 指定区域内における指定植物の植栽等 13. 指定動物の捕獲等 14. 指定区域内における指定動物の放出等 <input checked="" type="checkbox"/> 15. 屋根、壁面等の色彩の変更 16. 指定地域への立ち入り 17. 指定地域での車馬等の乗入れ 18. その他政令等で定める行為

出所：沖縄県HP_自然公園法における各種行為の規制概要)、自然公園法施行規則第11条許可基準、沖縄県自然公園条例施行規則第14条

建築物に対しては、敷地境界線からの後退距離や建築面積および建蔽率・容積率、広告物等に対しては、表示面の面積や広告物等の高さについて特に留意が必要です

国の規制 - 自然公園法 県の規制- 沖縄県自然公園条例

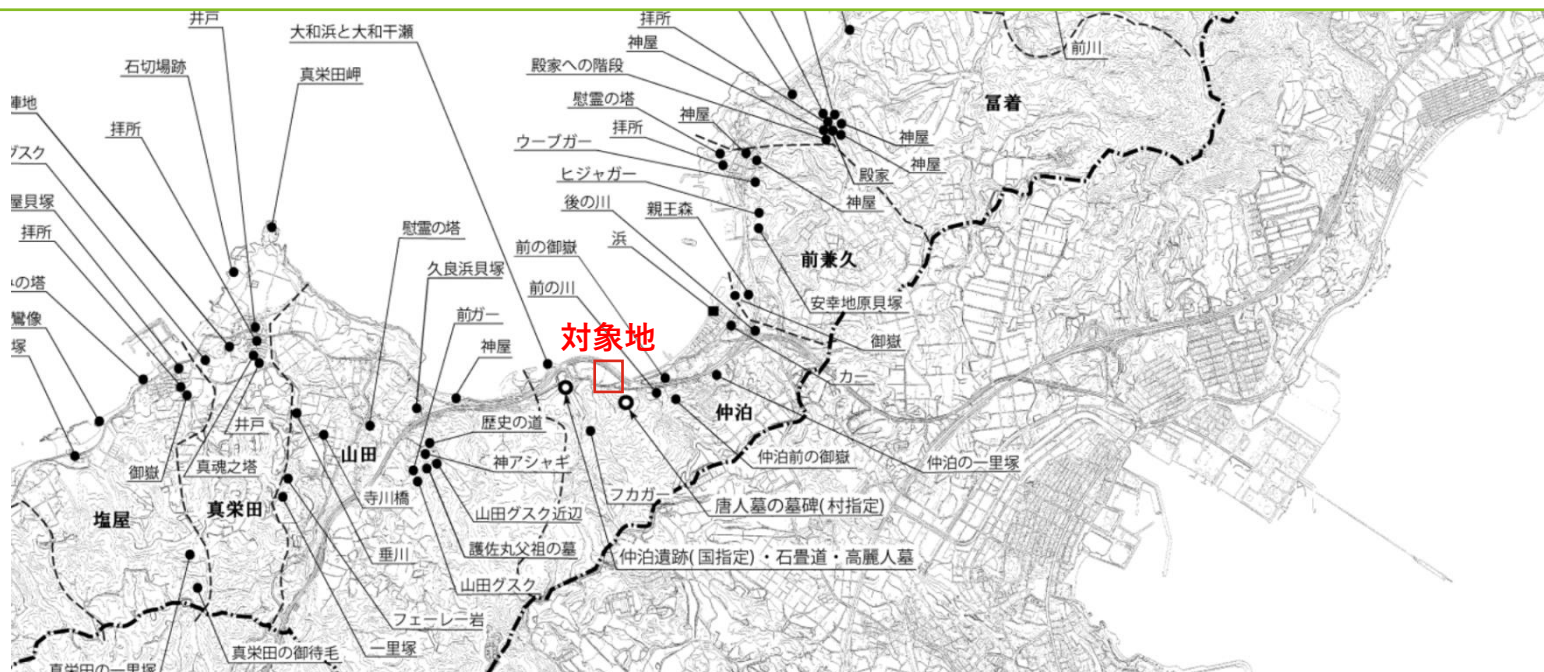
	第3項 農林漁場を営むために必要な建築物の新築等	第6項 一般建築物の新築等	第21項（沖縄県条例は第20項） 広告物等の掲出、設置又は表示
<p>自然公園法 施行規則 第11条 許可基準</p> <p>・ 沖縄県立 自然公園 条例 施行規則 第14条 許可基準</p>	<ul style="list-style-type: none"> 植生の復元が困難な地域等で行われるものでない 主要な展望地から展望する場合の著しい妨げにならない 山稜線を分断する等眺望の対象に著しい支障を及ぼさない 屋根・壁面の色彩や形態が風致景観と著しく不調和でない <p><ただし書き></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存建築物の改築、建替えにおいて、規模が既存を超えない、又は、機能を維持するためにやむを得ない場合、かつ、申請に係る場所以外で目的を達成することが出来ないと認められる場合であって、下記に適合するものは、この限りでない。 屋根及び壁面の色彩並びに形態がその周辺の風致又は、景観と著しく不調和でない。 <p>■補足： 「農産物販売センター」は「農林漁場を営むために必要な建築物」に該当しない</p> <p>→環境省「自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法」より抜粋</p> <p>「農林漁業」とは、産物の生産・収穫から販売までの行為が含まれ得るが、販売及び販売に伴う行為のみを切り離してこれを生産場所以外で行う場合は、農林漁業とみなさない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 植生の復元が困難な地域等で行われるものでない 主要な展望地から展望する場合の著しい妨げにならない 山稜線を分断する等眺望の対象に著しい支障を及ぼさない 屋根・壁面の色彩や形態が風致景観と著しく不調和でない 土地の勾配：30%未満 建築物の外周が、公園事業道路等の路肩から20m、それ以外の道路の路肩から5m以上離れている 建築物の外周が、敷地境界線から5m以上離れている 建築面積：2,000㎡以下 建築物の高さ：13m未満（現況11.05m） <p>※現に13mを超える既存建築物の改築又は増築にあたっては、既存の建築物の高さを超えない</p> <p>【第2種特別地域内における敷地面積が1,000㎡以上の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> 総建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）：20%以下 総延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）：40%以下 <p><ただし書き></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存建築物の改築、建替えにおいて、規模が既存を超えない、又は、機能を維持するためにやむを得ない場合、かつ、申請に係る場所以外で目的を達成することが出来ないと認められる場合であって、下記に適合するものは、この限りでない。 屋根及び壁面の色彩並びに形態がその周辺の風致又は、景観と著しく不調和でない。 	<p>【所在地、名称、商標、営業内容その他の事業のために行われるもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗その他事業所の敷地内もしくは事業を行っている場所に掲出または設置 表示面の面積：5㎡以下、かつ、同一敷地内又は同一場所内における表示面の面積の合計が10㎡以下のもの 広告物等の高さ：5m以下 広告物等を掲出または表示する表示面の高さ：5m以下 光源を用いる広告物：照明の範囲・時間を最小限、動光・点滅を伴わないもの 色彩及び形態がその周辺の風致又は景観と著しく不調和でない <p>【建築物又は事業を行っている場所へ誘導するために行われるもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> 光源を用いる広告物：照明の範囲・時間を最小限、動光・点滅を伴わないもの 色彩及び形態がその周辺の風致又は景観と著しく不調和でない 設置の目的及び地理的条件に照らして必要と認められること 広告物等の表示面面積：1㎡以下 複数の内容を表示する広告物の表示面面積：10㎡以下 広告物等の高さ：5m以下 広告物等を掲出または表示する表示面の高さ：5m以下 <p>その他許可基準 【指導標、案内板その他自然案内】 【広告物等としての機能を有するベンチ、くず箱等の簡易な物を設置するもの】</p>

出所：沖縄県HP、H15年度農水産物販売センター建築工事竣工図、自然公園法施行規則第11条許可基準、沖縄県自然公園条例施行規則第14条より、環境省_自然公園法の行為の許可基準の細部解釈及び運用方法

対象地は文化財指定がないので該当する可能性は低いですが、付近に村指定の墓碑や国指定の遺跡があるため、事前に教育委員会へ確認する必要があると考えます

国の規制 - 文化財保護法、恩納村の規制 - 恩納村文化財保護条例

名称	対象	内容	本件における留意事項
文化財保護法	<ul style="list-style-type: none"> 国指定の史跡名勝天然記念物の現状変更 	<ul style="list-style-type: none"> 文化庁長官の許可 ※ただし、現状変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為についての影響の軽微である場合は、この限りではない。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性は低い ✓ ただし、付近に国指定の仲泊遺跡があるため、埋蔵文化財の事前確認が必要
恩納村文化財保護条例	<ul style="list-style-type: none"> 村指定の史跡名勝天然記念物の現状変更 	<ul style="list-style-type: none"> 教育委員会への届出 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性は低い ✓ ただし、付近に村指定の墓碑があるため、埋蔵文化財の事前確認が必要



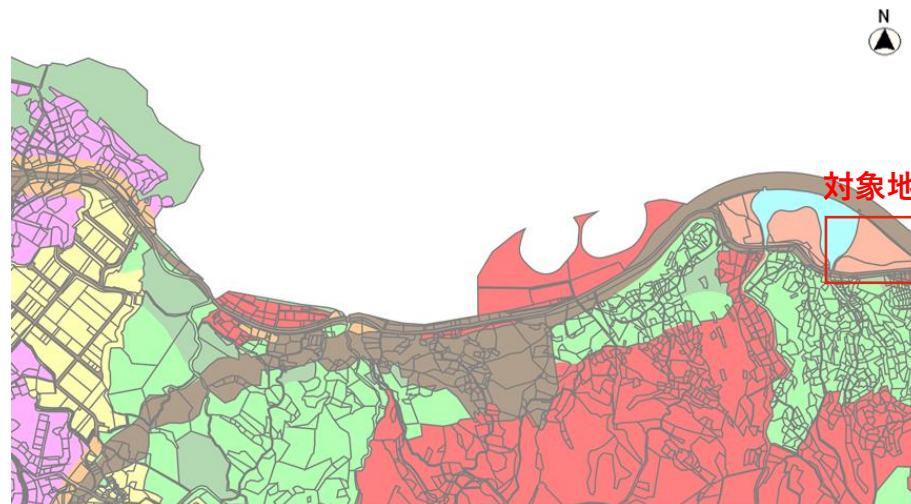
出所：沖縄県「沖縄県文化財保護条例」、恩納村景観村づくり計画

恩納村土地利用計画用域図において、対象地は公共施設用域に指定されていますが、特に土地の利用に制限はありません

恩納村の規制 - 恩納村環境保全条例

名称	対象	内容	本件における留意事項
恩納村環境保全条例	<ul style="list-style-type: none"> 恩納村全域 対象地は公共施設用域に指定 開発行為対象：500㎡以上の開発行為 <p>※開発行為とは、土地の形状の変更 ※500㎡以上1000㎡未満は切土盛土が平均50cm以上が適用、1000㎡以上は全ての開発行為 ※建築物の基礎工事のための掘削等は土地の形状変更に該当しない</p>	<ul style="list-style-type: none"> 用域の利用規制に適用する計画とする必要がある（詳細下表） 開発行為に該当する場合、村長の開発行為の承認が必要 開発行為に該当する場合、住民説明が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 用域の利用規制に該当する可能性が高いが利用制限のない用域である ✓ 改修工事の場合は、開発行為は該当する可能性が低い

公共施設用域	
区分内容	<ul style="list-style-type: none"> 道路、河川、水路、水面、官公署用地等で公共施設に限定して使用する区域とする。
土地の利用制限	<ul style="list-style-type: none"> -
現況、土地利用特性	<ul style="list-style-type: none"> 村民の生活や産業などの経済活動を意図なく上で不可欠な社会基盤として、道路、河川・水面、官公庁施設用地、公益施設用地、文教厚生施設用地などが立地している。 住民の生活質や利便性及び安全性の向上とともに、多様な社会経済活動の活性化ニーズに対応した社会基盤の整備・充実に向けた用地の確保を効率利用を図る地域として位置付ける。



出所：恩納村「恩納村土地利用基本計画」、「恩納村環境保全条例」

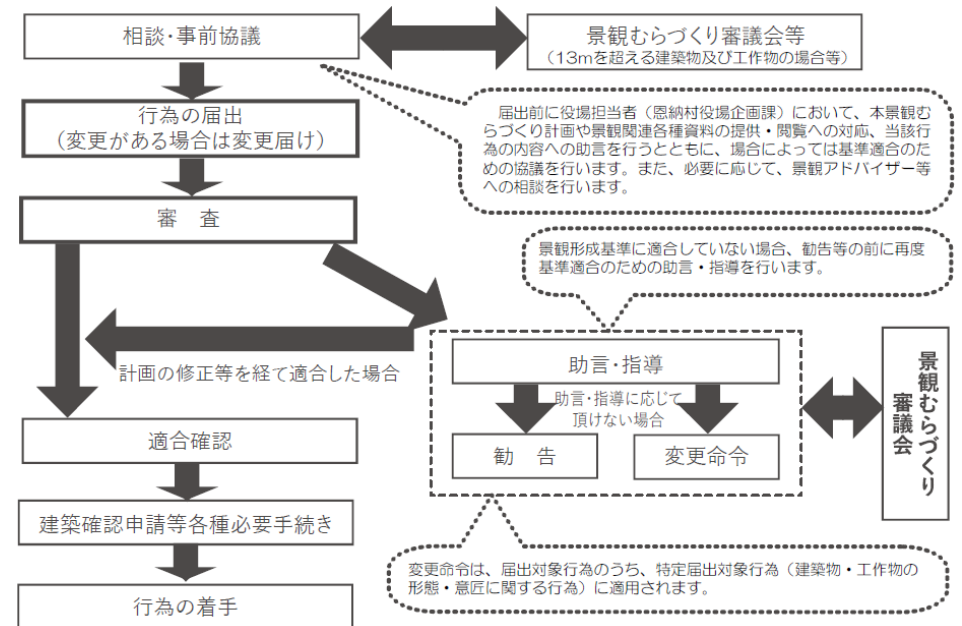
恩納村むらづくり景観条例において、対象地は集落景観保全地区に指定されています。 増築・改築等を行う際は、高さ、後退距離、緑化等の規制に対して留意が必要です

恩納村の規制 - 恩納村景観むらづくり条例①

名称	対象	内容	本件における留意事項
恩納村むらづくり景観条例	<ul style="list-style-type: none"> 恩納村全域 対象地は集落景観保全地区に指定 届出対象：10㎡を超える建築物の新築、増築、改築、外観の変更が一面を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 恩納村むらづくり景観条例の建築物の規制に適用する計画とする必要がある（詳細下表および次頁） 恩納村への届出（行為の届出）が必要 ※13mを超える建築物および工作物の場合「景観むらづくり審議会等」が必要	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性が高い ✓ 高さ、敷地境界線からの後退、形態、意匠、色彩、緑化等の規制がある

集落景観保全地区	
該当する用域	<ul style="list-style-type: none"> 集落用域 公共施設用域のうち庁舎、学校用地、公民館等、都市的な土地利用がなされている区域
建築物の規制	<ul style="list-style-type: none"> 高さ13m以下 道路側の敷地境界から50cm以上後退させること 敷地内は出来る限り緑地に努めるものとする（詳細は次頁参照）

● 手続きフロー



出所：恩納村「恩納村むらづくり計画ガイドライン」

建築物規制は建築物高さ13m以下、後退距離50cm以上、屋敷囲い、形態、意匠、色彩、緑化等細かく定められており、留意が必要です

恩納村の規制 - 恩納村景観むらづくり条例②

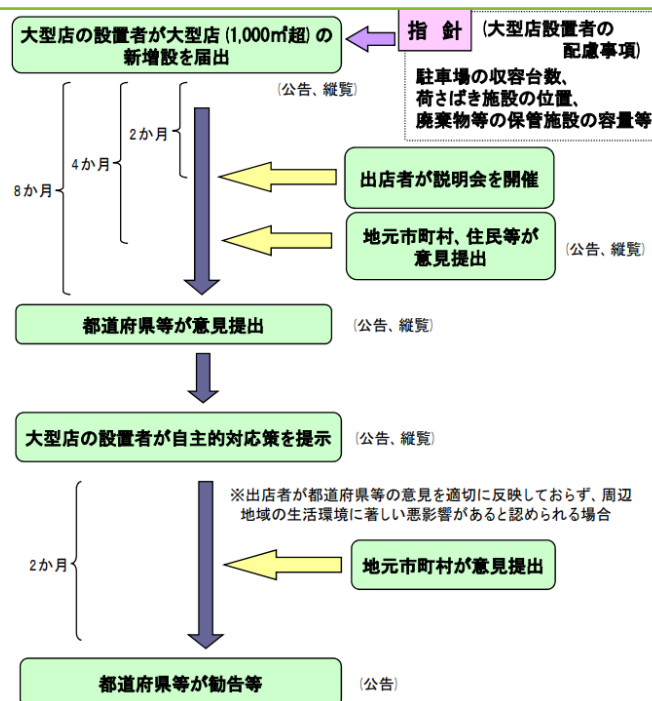
項目	集落景観保全地区	準集落景観保全地区	中層景観形成地区	リゾート景観創造地区	自然景観保全地区	農漁業景観形成地区
建築物の高さに関する制限	13m以下		6階以下かつ20m以下	33m以下	2階以下かつ10m以下	平屋かつ8m以下
建築物の壁面の位置の制限	○道路側の敷地境界線から50cm以上後退させること。		○主要道路の中心線から壁面の位置(D)と建築物の高さ(H)の比率は海側1.2以上、陸側2.0以上後退		○道路側の敷地境界線から50cm以上後退させること。	
屋敷囲い	○屋敷囲いが人工物の場合、敷地地盤面から1.5m以下とする。			○敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、琉球石灰岩の石垣若しくは生垣によるものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.5m以下とする。		—
高さ・配置形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○地域を代表する景観資源の周辺や集落の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気や阻害しないよう高さ・配置・形態・意匠・色彩に配慮すること。 ○建築物等の配置は、恩納岳や山田グスクをはじめとするシンボル景観拠点や眺望拠点などの主要な眺望点からの眺望及び、集落や海岸線等の低地部から主要な眺望点を見上げた時の眺望を阻害しないよう考慮すること。 ○海岸線軸の周辺においては、美しい海岸景観への眺望を阻害しないよう、高さ・配置・形態・意匠・色彩に配慮すること。 ○建築物等が大規模となる場合は、隣接する集落等への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。 ○地形を活かした建築物等の配置を行うこととする。 ○屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等をおこなうこと。 ○建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩(マンセル値:明度8以上、彩度2以下)を基調とすること。ただし、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。 ○建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること。 					
色 彩	○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に上記以外の高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の10%以下にとどめること。			○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の5%以下にとどめること。		—
敷地内の緑化	○敷地内は出来る限り緑化に努めるものとする。 ○フクギ等の屋敷林は出来るだけ保全するものとする。			○敷地面積の30%以上の緑化を行うとともに、リゾート地にふさわしい景観の演出を図ること。 ○屋外の駐車場は、できる限り緑化すること。		○既存の緑地及び地形については80%以上の保全を図ること。 ○敷地内は出来る限り緑化に努めるとともに、緑化の際には周辺の自然植生に配慮しながら在来種の活用を行うこと。

出所：恩納村「恩納村むらづくり計画ガイドライン」

受領図面より現況の店舗面積は1,000㎡未満と想定されますが、改修により店舗面積が1,000㎡を超えた場合対象となります。対象となった場合に、駐車場台数や荷捌き施設の確保等、相乗的な整備の検討が必要となります

国の規制 - 大規模小売店舗立地法

名称	対象	内容	本件における留意事項
大規模小売店舗立地法	<ul style="list-style-type: none"> 店舗面積（小売業を行うために供される床面積）が1000㎡を超える店舗 	<ul style="list-style-type: none"> 新設・変更時に都道府県に届出 下記への配慮が必要 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 駐車需要の充足（駐車場必要台数の確保、駐車待ちスペースの確保、交通整理対策、駐輪場の確保、自動二輪車の駐車場の確保、荷捌き施設の整備、経路の設置） ✓ 騒音対策（予測・評価） 住民説明会の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 改修等により店舗面積が1000㎡を超える場合は該当する可能性が高い ✓ 該当の場合、駐車場必要台数や、その他相乗的な整備の検討が必要 ✓ 該当の場合、手続きに要する期間は約12か月以上（事前相談2か月以上、届出後知事意見まで8か月、それ以降の手続きが加わり12か月以上）



出所：沖縄県商工労働部中小企業支援課_大規模小売店舗立地法届出の手引き（令和7年3月）、経済産業省_大規模小売店舗立地法の概要について

建築基準法は該当の可能性が高く、改修内容・規模により都市計画法、沖縄県赤土等流出防止条例は該当となります

国の規制 – 建築基準法、都市計画法

県の規制 – 沖縄県県土保全条例、沖縄県赤土等流出防止条例

主な関連条例等

名称	対象	内容	本件における留意事項
建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> 法第6条第1項第1号に該当する特殊建築物で、床面積が200㎡を超えるもの 木造以外の建築物で、2階建て以上または延床面積が200㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請の提出 建築基準法の基準、建築関係規程に適合した計画とする必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性が高い ✓ 改修の工事範囲外であっても、既存不適合（建築後に法改正された内容により、法の基準に不適合となったもの）がある場合は適合するように改修を求められる可能性が高い ✓ 随時かつ任意に移動できないコンテナは建築物に該当するため、建築確認申請の手続きがされていない場合は申請が必要
都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域外で許可対象面積が10,000㎡以上 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 敷地面積が10,000㎡未満であるため、該当する可能性は低いですが、開発範囲を拡大して10,000㎡を超える場合は該当する可能性がある
沖縄県県土保全土地条例	<ul style="list-style-type: none"> 3000㎡以上の開発行為 ※開発行為とは、土地の区画形状の変更 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請 ※ただし、下記開発行為は適用除外 国、地方公共団体が行う開発行為 都市計画法の許可を要する開発行為 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する開発行為 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性は低い
沖縄県赤土等流出防止条例	<ul style="list-style-type: none"> 1000㎡以上の事業行為 ※事業行為とは、切土・盛土・掘削・整地等の土地の形状を変更する行為 	<ul style="list-style-type: none"> 流出防止対策の実施 ※事業行為を行う場合は、事業行為面積に関わらず、流出防止対策を実施する 届出・通知 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 掘削を必要とする改修を実施する場合は、適用させる必要がある

沖縄県福祉のまちづくり条例、省エネ法、駐車場法、消防法は該当の可能性が高く、改修内容により沖縄県屋外広告物条例が適用となります

県の規制 – 沖縄県福祉のまちづくり条例、沖縄県屋外広告物条例

国の規制 – 省エネ法、消防法

主な関連条例等

名称	対象	内容	本件における留意事項
バリアフリー法/ 沖縄県福祉のまちづくり条例	<ul style="list-style-type: none"> 特定生活関連施設の新築等（新築・新設・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替え・用途変更） 生活関連施設：マーケット、物品販売店、飲食店、路外駐車場 特定生活関連施設：上記のうち床面積が200㎡以上のもの（路外駐車場は駐車場法による届出が必要なものが対象） 	<ul style="list-style-type: none"> 事前協議および工事完了の届出 ※国、地方公共団体が設置する施設の場合は、協議書でなく通知書を作成し、直接、沖縄県障害保健福祉課へ提出。完了届出の手続きは必要なし 基準に適合した計画とする必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性は高い ✓ 改修時に適合しなければならない項目 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 視覚障害者誘導用ブロック ✓ 出入口、廊下、階段 ✓ トイレ ✓ 車いす使用者用駐車場 等
屋外広告物法/ 沖縄県屋外広告物条例	<ul style="list-style-type: none"> 条例第6条第1項第2号による許可地域（国道58号線のうち、名護市と恩納村の境界から恩納村と読谷村の境界まで） 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外広告物を表示するには、許可が必要 設置位置等の基準に適合した計画とする必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 屋外広告物を設置する際は適用させる必要がある
省エネ法 （建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）	<ul style="list-style-type: none"> 全ての住宅・非住宅の建築（新築、増改築および改築） 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ基準に適合した計画とする必要がある ※増改築の場合は、増改築の部分のみ 非住宅部分の床面積が300㎡以上の建築物は適合性判定が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性は高い
駐車場法	<ul style="list-style-type: none"> 一般公共の用するもの（不特定多数が利用するもの）で、駐車スペースが500㎡以上 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車料金を徴収しない場合は届出不要 届出不要でも、駐車場法施行令に定められた構造基準への適合 バリアフリー法に定められた構造基準への適合 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性は高い ✓ 駐車場が複数の敷地に跨っている可能性があるため、事前相談が必要と思料します
消防法	<ul style="list-style-type: none"> 全ての建築物 別表第1 4項：百貨店・物品販売店舗 	<ul style="list-style-type: none"> 工事計画書や各種届出が必要 設備設置基準等に適合した計画とする必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 該当する可能性は高い

改修内容・規模により土壌汚染対策法、盛土規制法が適用となります

国の規制 – 土壌汚染対策法、盛土規制法、大規模小売店舗立地法

主な関連条例等

名称	対象	内容	本件における留意事項
土壌汚染対策法	<ul style="list-style-type: none">3,000㎡以上の土地の形質変更 ※土地の形質変更とは、土地の形状を変更する行為（掘削/盛土）全般をいう	<ul style="list-style-type: none">保健所との事前協議、届出	✓ 掘削を必要とする改修を実施する場合は、適用させる必要がある
盛土規制法 （宅地造成及び特定盛土規制法）	<ul style="list-style-type: none">規制区域内の盛土等対象地は特定盛土規制区域 ※令和8年度に指定予定 ※都市計画法上の開発許可を受けた場合は許可を受けたものとみなされる ※公共施設用地内で行われる盛土等については適用外となる可能性がある	<ul style="list-style-type: none">許可申請、中間検査、完了検査許可基準に適合した計画とする必要がある	✓ 盛土・切土を必要とする改修を実施する場合は、適用させる必要がある

1.現況調査

②上位関連計画や各種関連資料の収集整理

上位計画等の調査では、関連行政計画、関連事業に区分して整理を行いました

上位計画等一覧

沖縄県・北部地域の上位計画			
位置づけ	法律・条例	計画期間	概要
関連行政の 上位計画	新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）	2022～2031年	• 沖縄振興分野を包括する総合的な基本計画として策定
	新・沖縄21世紀ビジョン実施計画	2022～2024年	• 基本計画に掲げる施策の具体取り組みを策定
	沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画 （沖縄県まち・ひと・しごと創生総合戦略）	2023～2027年	• 新・沖縄21世紀ビジョン基本計画、実施計画を補完する個別計画
	第6次沖縄県観光振興基本計画	2022～2031年	• 新・沖縄21世紀ビジョン基本計画を上位計画とした観光振興に係る計画
	北部振興事業計画	2012年～	• 沖縄県北部12市町村を対象とした産業振興への取り組み・予算措置を策定

恩納村・対象地の上位計画			
位置づけ	法律・条例	計画期間	概要
恩納村の 上位関連計画	第6次恩納村総合計画・恩納村第2期総合戦略	2023～2032年	• 恩納村における全分野の最上位計画
	第3次恩納村観光振興計画	2017～2026年	• 恩納村における観光の在り方、展開方策
	恩納村公共施設等総合管理計画	2017～2026年	• 恩納村の公共施設の管理等に関する総合的な方針
	恩納村地産地消推進計画書	2018～2022年	• 恩納村の地産地消を効果的に推進するための計画 ※計画期間終了、計画内容を踏襲し事業実施中
関連事業	オーバーツーリズム抑制による観光推進事業	2024年	• 真栄田岬のオーバーツーリズムの抑制に向けた調査
	万座毛利活用検討支援業務	2024年	• 万座毛の周辺土地の活用に関する調査

北部地域の更なる集客強化、村内農水産物の供給体制の強化、恩納ブランドの開発が進むことから、対象施設における商品の魅力向上・需要拡大が期待されます

上位関連計画から得られた対象施設に関連する示唆

①北部地域における海外・国内客のさらなる集客強化の動き

- 北部地域においては、県主導の複数の観光振興に係る取り組みがなされている（国際航空路線の拡充・インバウンド誘致、国内需要の安定化、クルーズ誘致、地元の食材等の活用、生活体験等の体験・滞在型観光促進、北部振興事業等）
→今後も海外・国内客の需要増加が期待され、確実に需要を捉えることで更なる集客向上が可能

【参考】新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）、新・沖縄21世紀ビジョン実施計画、沖縄21世紀ビジョンゆがふしまづくり計画、第6次沖縄県観光振興基本計画、北部振興事業

②地産地消の推進に向けた村内の農水産物の供給体制強化の動き

- 恩納村は、農業の振興に向けて担い手の確保や生産振興・販売促進を課題としている。**安定的な出荷体制の確立等による地産地消が推進**される予定となっている。
- 特に地産地消を推進するため、**ホテル・給食センター等での恩納村農水産物利用促進等**が掲げられている。
→対象施設は、村内生産者の貴重な出荷先であるとともに、ホテル等の事業者への出荷も担う、地産地消の拠点施設となっている。**供給体制の確立により、安定的な農水産物の販売が可能**となることが期待

【参考】第6次恩納村総合計画・恩納村第2期総合戦略、恩納村地産地消推進計画書

③恩納ブランドの開発等、商品の魅力拡大の動き

- 商工業の振興に向けては、恩納村独自の特産品の産出や、観光関連業との連携の必要性が課題となっている。**新たな恩納ブランドの開発、観光関連事業者との連携強化**が推進される予定となっている。また、特に観光業の振興のため、**特産品や食文化を活かした観光推進**が予定されている。
→これらを対象施設で販売することにより、施設のさらなる魅力向上が可能なほか、(株)ONNAが設置している加工所による**ブランド開発の後押し**が期待
→**周辺事業者との連携推進による相互誘客等**が期待

【参考】第6次恩納村総合計画・恩納村第2期総合戦略、第3次恩納村観光振興計画

1.現況調査

③現地調査

現地調査の結果、建物・設備の老朽化のほか、増築・改修や、施設容量の不足による臨時的な対応状況が確認されました

現地調査分析概要

	確認内容
①建物・設備の老朽化	<ul style="list-style-type: none">■ 雨漏れ・設備破損・誘導ブロック破損■ 庇の日焼けによる変色等の劣化
②増築・改修事項	<ul style="list-style-type: none">■ 指定管理者が増築・改修した建物・設備のうち、原状回復が容易でない箇所も含まれている✓ 既存建物と一体化している居室や庇、設備関係等
③建物・設備のキャパシティオーバー	<ul style="list-style-type: none">■ 屋内食事スペース不足、駐車場不足✓ 飲食は屋外の屋台前のスペースがメインであるため酷暑時は厳しい環境、休日は第二駐車場も満車■ バックヤードの不足✓ プレハブ化された社長室、会議室、ロッカー室等■ 設備容量不足、設備配管の複雑化✓ 雨水オーバーフロー、浄化槽、キュービクル、各設備配管等

老朽化した建物・設備に対して、短期的な対応と長期的な対応で分けて整理する必要があります。長期的な対応については中長期修繕計画を作成し計画的に予算を確保した上で実施、または大規模改修に合わせて修繕することが望ましいです

①建物・設備の老朽化

■ すぐに修繕が必要なもの

- 判断基準：現状で建物や設備が機能しておらず、営業や運営に支障をきたしているもの

雨漏れ（多機能トイレ）	雨漏れ（事務所内）
	
便器タンク破損（屋外女子トイレ）	誘導ブロック破損（屋外スペース前）
	

予算確保でき次第、修繕が望ましい

■ 長期的に修繕や改修が必要なもの

- 判断基準：現状では機能しているが、将来的に支障をきたす恐れがあるもの

屋根材の変色	設備の修繕・更新
	
屋上防水	トイレの洋式化
	

中長期修繕計画により計画的に予算を立てて修繕・改修
または
大規模修繕に合わせた修繕

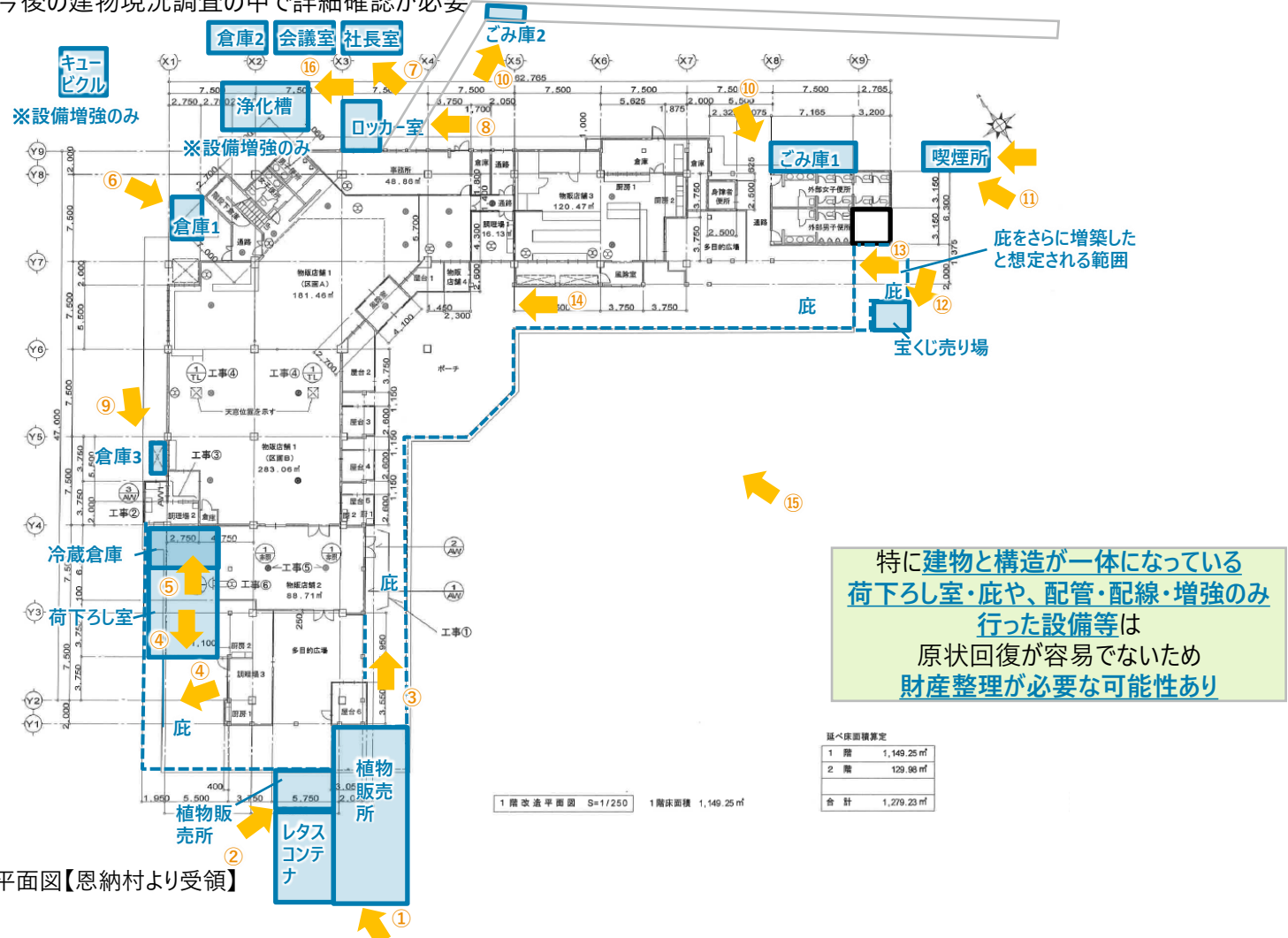
恩納村で増築・改修した設備以外に、指定管理者で増築・改修している設備があります。 今後の増築・改修を行うためには整理が必要となります

②増築・改修時の現状<1/4>

: 指定管理者で増築した建物

■ 指定管理者で増築した建物・設備

※ヒアリングのみによる調査のため、今後の建物現況調査の中で詳細確認が必要



出所：H24年度）改修工事・1F改造平面図【恩納村より受領】

特に③や⑥のような設備は、本体建物との切り離しが容易でないため、指定管理者による原状回復等の課題が想定されます

②増築・改修時の現状<2/4>

■ 指定管理者で増築した建物・設備（写真1/2）

①植物販売所・コンテナ	②植物販売所	③庇（南側）	④荷下ろし室
			
⑤荷下ろし室内冷蔵倉庫	⑥倉庫1	⑦社長室・会議室・倉庫2	⑧ロッカー室
			

⑬の浄化槽については、当初は恩納村で設置し増強を指定管理者で実施している状況です

②増築・改修時の現状<3/4>

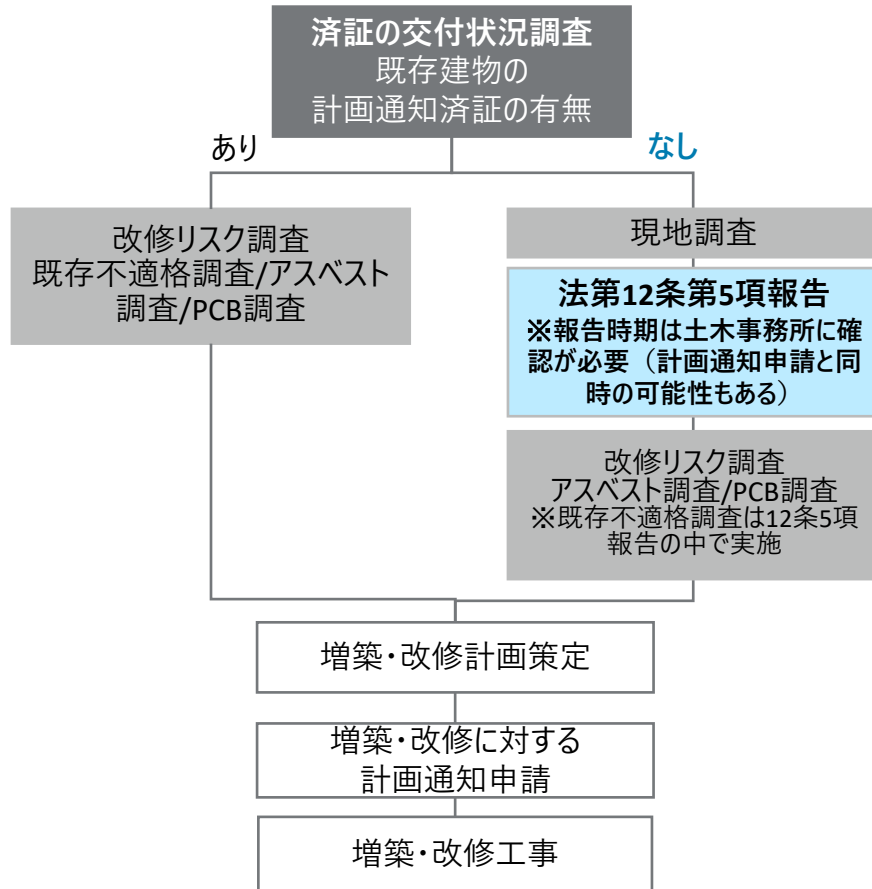
■ 指定管理者で増築した建物・設備 (写真2/2)

<p>⑨倉庫3</p> 	<p>⑩ごみ庫1・ごみ庫2</p> 	<p>⑪喫煙所</p> 	<p>⑫宝くじ売り場</p> 
<p>⑬庇 (北側)</p> 	<p>⑭庇 (建物取り合い部拡大)</p> 	<p>⑮庇 (全景)</p> 	<p>⑯浄化槽</p> 

受領資料から既存建物の法適合有無が確認できませんでしたが、今後、新たに増築・改修工事を行う場合は、法適合させた上で実施する必要があります

②増築・改修時の現状<4/4>

■ 法適合調査の流れ（建築基準法）※



■ 法第12条第5項報告に必要な報告内容

- ✓ 建築基準法第12条第5項に基づく報告書
 - ✓ 建築概要
 - 敷地面積や地名・地番の記載も求められるため、敷地に対する整理も必要
- ✓ 法適合状況調査報告書
- ✓ 構造体力判定書（必要に応じて）
- ✓ 既存部分の各種図面
 - ✓ 配置図、平面図、立面図、求積図等
 - 報告を求められる理由により必要な図面等は異なる
 - 現状図面がない場合は、図面作成が必要

■ その他申請状況の確認が必要な法令関係

- ✓ 自然公園法
- ✓ 景観条例
- ✓ バリアフリー法
- ✓ 省エネ法
- ✓ 屋外広告物法
- ✓ 消防法 等

※法適合調査流れは自治体によりフローが前後する場合もあるため、今後新たに増築・改修工事を行う際には所管部署への確認が必要

出所：沖縄県公式HP_建築基準法第12条第5項に基づく報告書

現況は集客の滞留スペース、駐車場、バックヤード、設備に対し容量が不足していることが想定されます。今後の来客数や事業内容を考慮し、必要面積・容量を整理した上で改修計画に反映することが望ましいです

③建物・設備のキャパシティオーバー

■ キャパシティがオーバーしている箇所

屋外がメインの食事スペース	駐車場（客用・従業員用共に）	設備（浄化槽・キュービクル）	設備配管
			
<p>扇風機やカーテンにより、酷暑や冬の北風対策を実施している状況</p>	<p>休日は第二駐車場も満車となり、従業員駐車場は敷地外を借地している</p>	<p>過去にキュービクルと浄化槽の増強を実施しているが、設備容量に余裕がない状況</p>	<p>汚水管の不足により増設したが、勾配が確保出来ず簡易的な仕様で設置されている</p>
<p>バックヤード</p>	<p>バックヤード</p>	<p>雨水排水側溝</p>	<p>設備配管・配線</p>
 	<p>▼点在する倉庫</p>  	 	
<p>プレハブ等により増築することでスペース不足を補っているが、法適合状況が不明である</p>		<p>増築により排水勾配が確保できていない側溝。増築により適切な雨水排水計画が確保できているかは確認が必要</p>	<p>増築により配線・配管が複雑化している。また配管・ラックに収まらない配線も多数あり</p>

1.現況調査

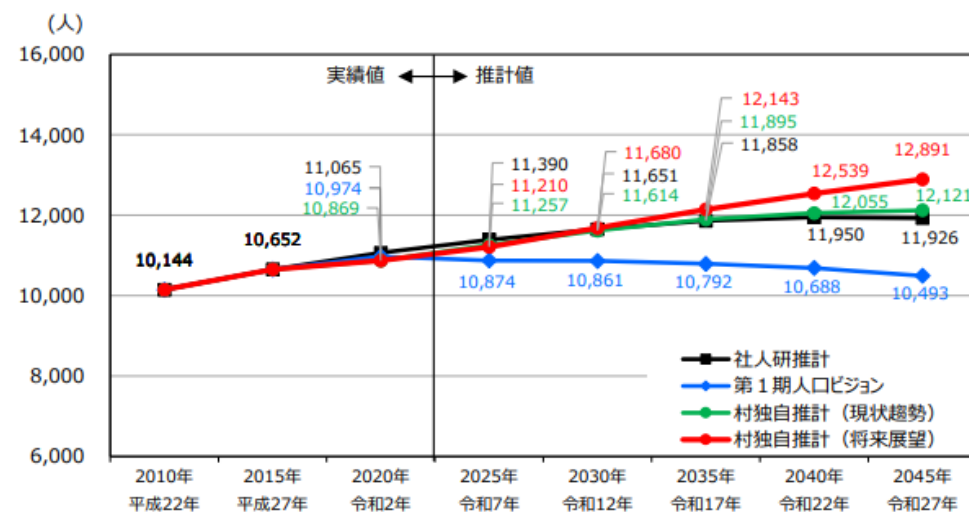
④自然／社会／人文／景観等の概況把握

恩納村は、沖縄本島のほぼ中央部西海岸側にあり、海岸部は一体が自然公園区域に指定されています。人口は約1.1万人です

恩納村の概況

基礎情報（令和7年10月現在）

- 面積：50.8km² 世帯数：6,208世帯
- 人口：男性 5,801人 女性5,487人 合計 11,288人
- 特産品：海ぶどう、もずく、パッションフルーツ等



- 注) 1.平成 22 年 (2010)、平成 27 年 (2015)、令和 2 年 (2020) は国勢調査による実績値
 2.社人研推計は、国立社会保障・人口問題研究所が平成 27 年 (2015) の国勢調査を基に算出した「日本の地域別将来推計人口 (平成 30 年 (2018) 推計)」で示している推計結果。令和 2 年 (2020) の値は、推計当時の推計値
 3.第 1 期人口ビジョンは、「恩納村まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成 28 年 3 月) の恩納村の人口の将来展望で設定しているシミュレーション 1 の値。令和 2 年 (2020) の値は、推計当時の推計値。
 4.村独自推計 (現状趨勢) は、令和 2 年 (2020) 国勢調査人口を基に、合計特殊出生率が現状の 1.77 のまま推移すると仮定し推計した将来人口
 5.村独自推計 (将来展望) は、令和 12 年 (2030) までに合計特殊出生率が 2.1 に上昇すると想定、かつ独自純移動率を勘案した将来人口

恩納村には、真栄田岬、万座毛、アカティータバンタなど、海岸部を中心に有数の自然資源があり、多くの観光客でにぎわっています

自然・景観



万座毛

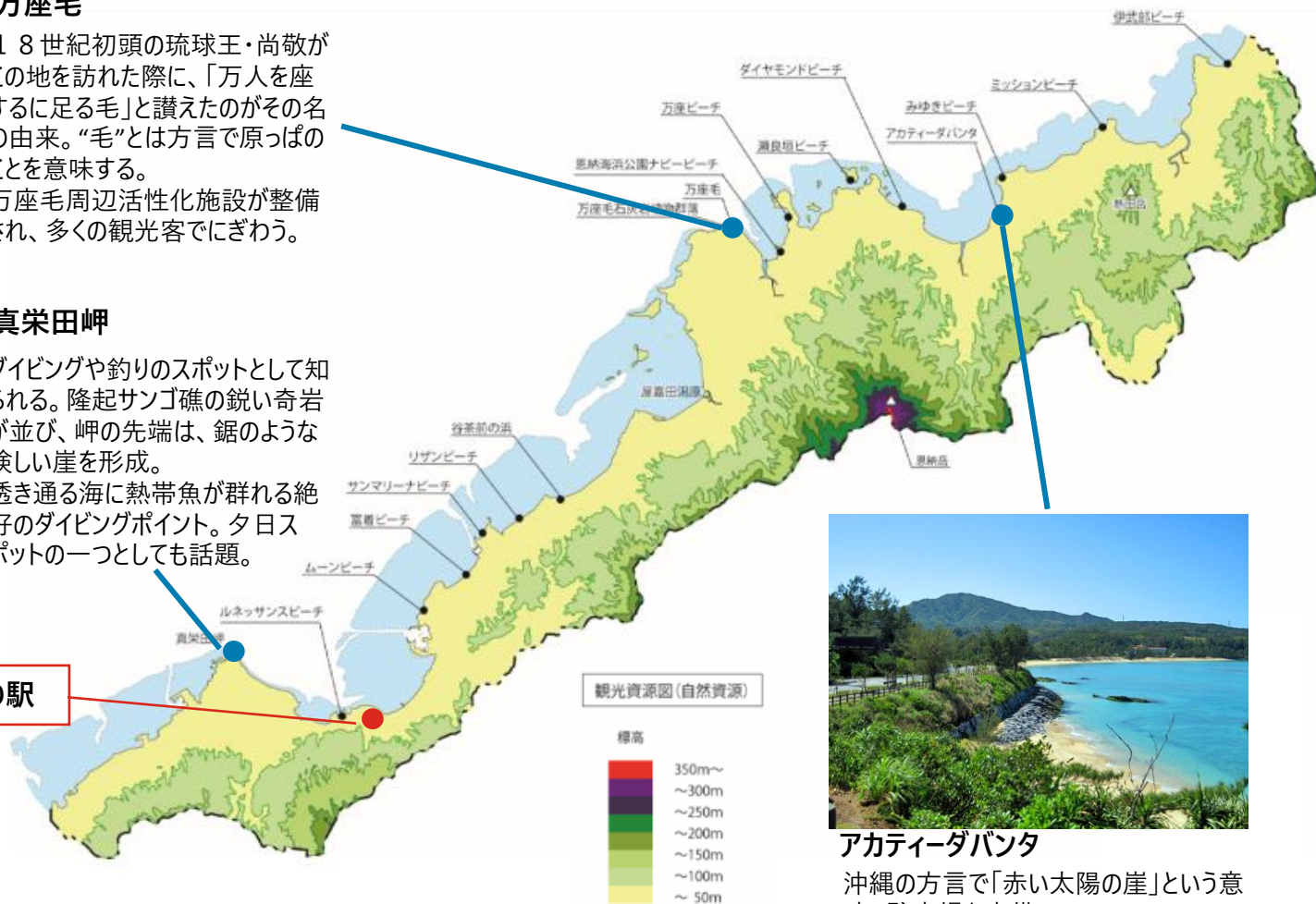
18世紀初頭の琉球王・尚敬がこの地を訪れた際に、「万人を座するに足る毛」と讚えたのがその名の由来。“毛”とは方言で原っぱのことを意味する。
万座毛周辺活性化施設が整備され、多くの観光客でにぎわう。



真栄田岬

ダイビングや釣りのスポットとして知られる。隆起サンゴ礁の鋭い奇岩が並び、岬の先端は、鋸のような険しい崖を形成。
透き通る海に熱帯魚が群れる絶好のダイビングポイント。夕日スポットの一つとしても話題。

おんなの駅



アカティータバンタ

沖縄の方言で「赤い太陽の崖」という意味。駐車場も完備

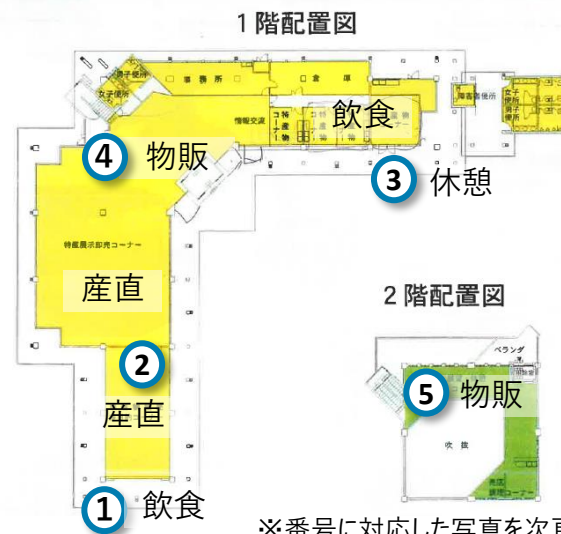
2.事業関連の整理

①施設概要

おんなの駅は、村内の農水産業の活性化と新しい観光地の形成を図ることを目的に設置され、開館当初から地元企業により運営が続けられています

対象施設の基礎情報

施設名称	恩納村農水産物販売センター（通称：おんなの駅）
所在地	恩納村字仲泊1656番地9
施設規模	延床面積：1,189㎡ 敷地面積：7,380㎡ 鉄筋コンクリート造 一部二階建
営業時間	10時～19時 定休日：1/1
運営管理	指定管理者：(株)ONNA 2025（令和7）年4月1日～2030（令和12）年3月31日
施設概要	特産品展示販売、水産物コーナー、飲食、展望休憩 第1駐車場：129台（内大型5台、身障者用5台）、 スタッフ駐車場35台 第2駐車場：75台（内大型6台） ※R6.8.6より博物館と共同管理開始
その他特徴	<ul style="list-style-type: none"> 農水産物の展示販売並びにこれらの物産を活用した加工品及びその他の商品の提供、さらには観光情報、案内等の受発信を通じて、都市と農村の交流を促進し、特産品の振興及び雇用の場の確保並びに農水生産者等の所得向上及び地域の活性化を図ることを目的として設置されている。 地域内事業者等の支援として施設の一部をチャレンジ屋台として活用している。



出所：恩納村農水産物販売センターの設置及び管理に関する条例
恩納村農水産物販売センター 落成記念パンフレット（沖縄米軍所在市町村活性化特別事業）

※番号に対応した写真を次頁にて記載

現地の様子

① 飲食スペース



② 産直コーナー



③ 休憩スペース



④ 1階物販

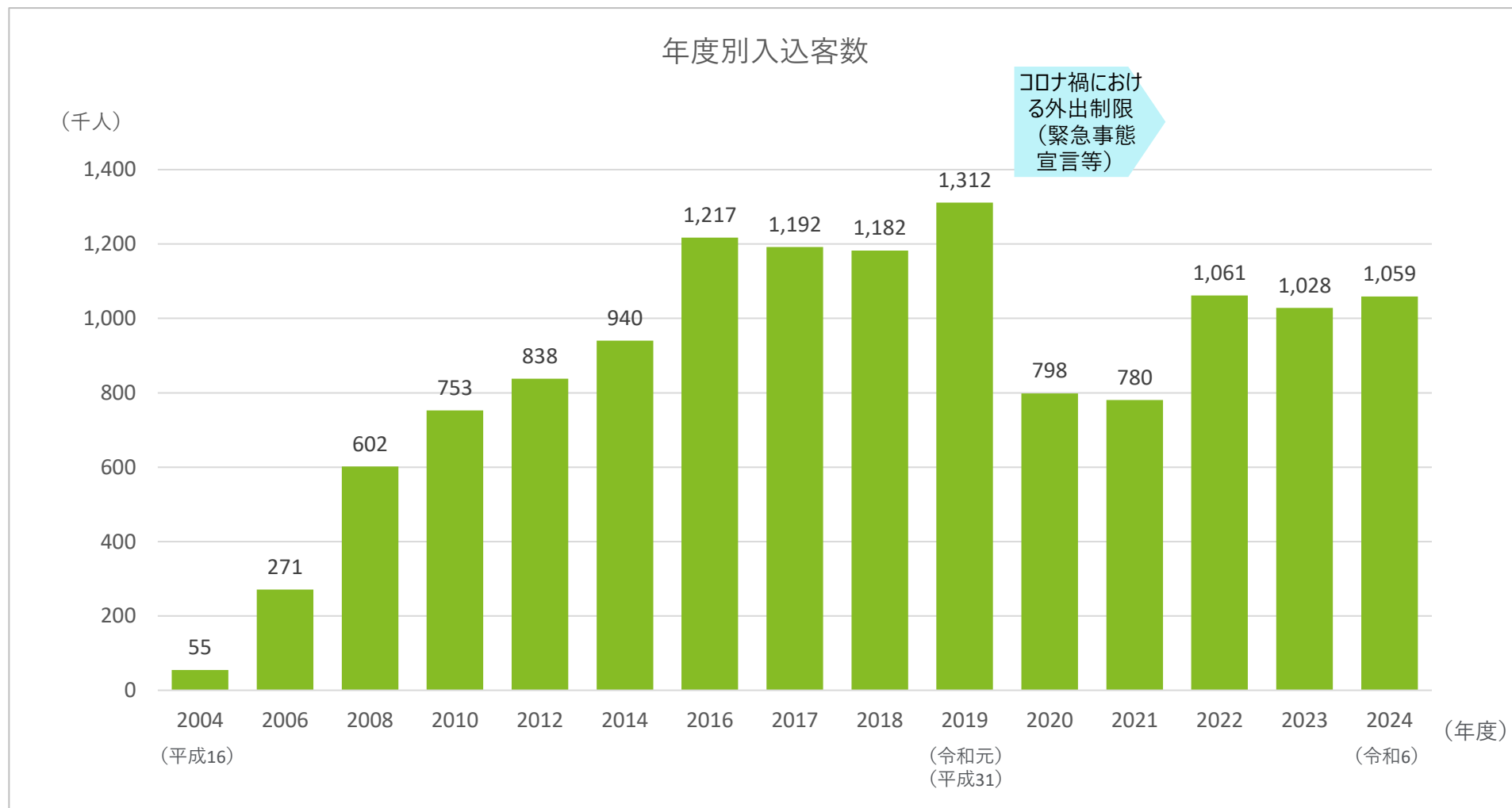


⑤ 2階物販



入込客数は2019年度の131万人をピークに、コロナの影響により大幅に減少し、2024年度時点においても回復しきっていません

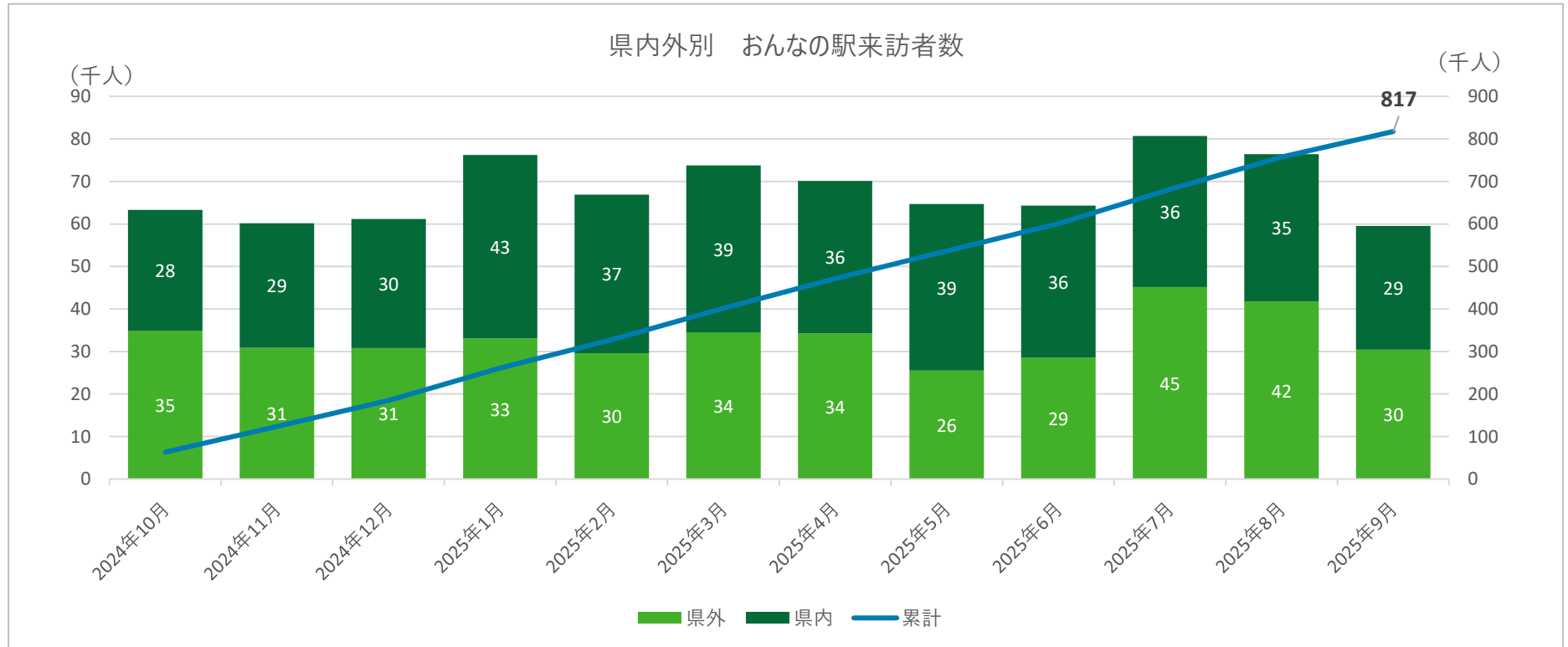
利用状況（入込客）



出所：指定管理者資料

人流データに基づく来訪者数は、2024年10月～2025年9月で累計81.7千人です。県内・県外の割合が半数程度となっています

人流データによるおんなの駅来訪者



出所：おきなわ観光地域カルテ

※株式会社プログウォッチャーが提供する日本最大級のデジタル観光人流モニタリングサービス「おでかけウォッチャー」で取得できるデータを基に集計。

人流データは、スマートフォンアプリ利用者から許諾を得て取得した月間約3,000万人のGPS位置情報データを使用

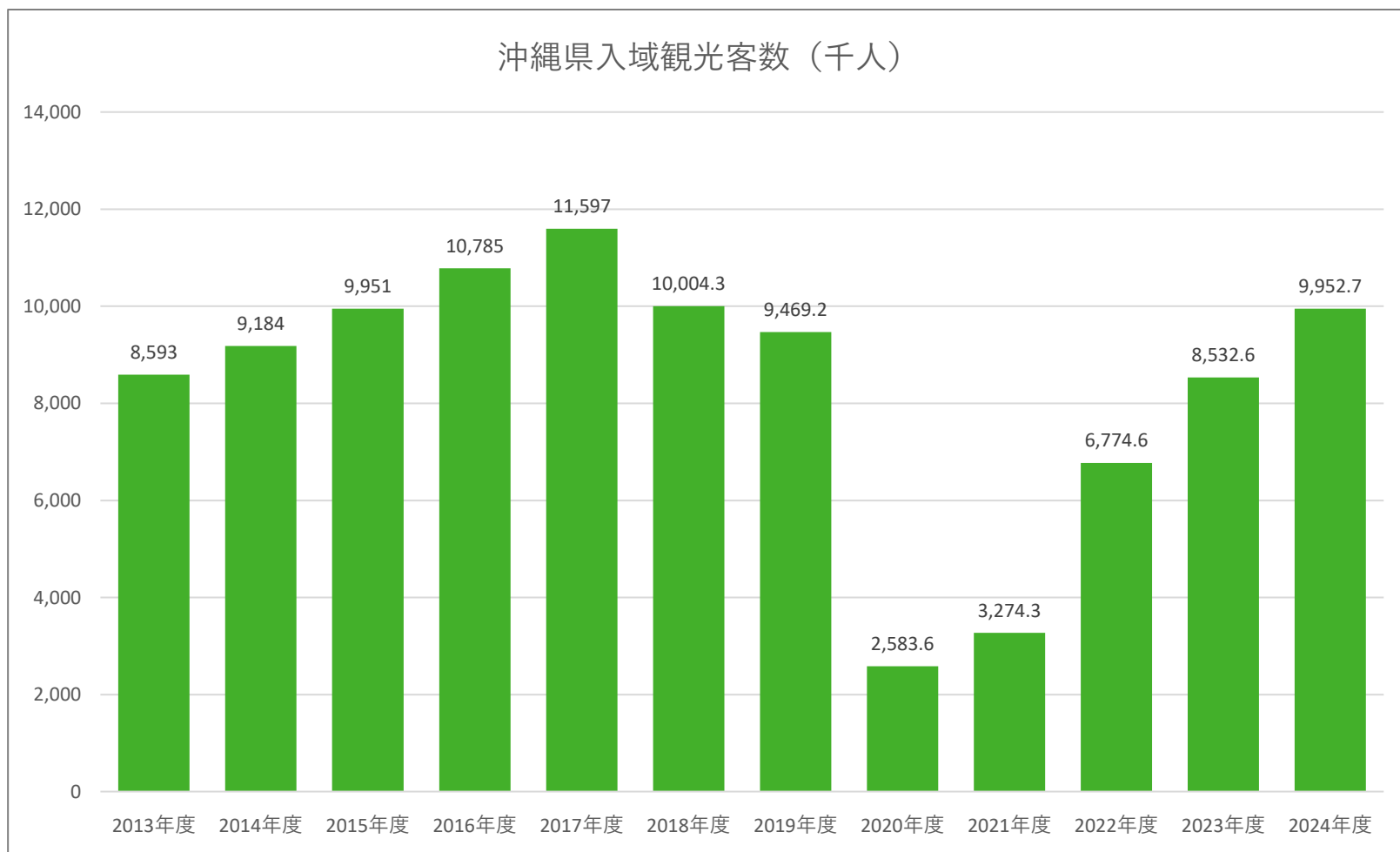
※発地から0.5km以上離れ、かつ位置情報ログ（5～15分間隔で取得）が勤務地域*1や推定居住地域*2ではないスポットに1日2回以上記録された人数をカウントしたものの

*1 勤務地域：直近2ヶ月間での昼間滞在エリアの出現日数が一定を上回る場所

*2 居住地域：直近2ヶ月間での夜間滞在エリアの出現日数が一定を上回る場所

沖縄県全体の入域観光客数は2024年度に995万人となり、過去最高を記録した2018年度の99.5%の水準まで回復しています

【参考】沖縄県入域観光客数



生産者数は2024年度時点で500人となっています。村内生産者に向けた優遇措置が設けられています

利用状況（生産者）



【令和2年度の村内生産者優遇措置取組み状況】

- 年会費無料対応 □ ※村外生産者は2,000円/年
- 農産物出荷最盛期の受入れ優遇措置(村外生産者は出荷制限あり)
- 商品の陳列場所の優遇
- 村内惣菜加工業者の販売手数料の優遇 (村内15% 村外20%)
- 規格外農産物の「買取価格の優遇」
- 農産物「集荷サービス」の実地 (村内高齢者向けサービス)
- 大量入荷農産物に対しての、村外農家出荷制限措置
- 村外生産者の新規受入れ制限措置 (恩納村生産者商品とバッティングする場合、新規登録不可)
- 商品ラベル値札発行費用の無償対応 □ 村外生産者は発行費用1枚につき1円徴収
- 恩納村生産者出荷コンテナ購入補助
- 農産物資材割引補助 (5%割引)
- 振込手数料の減額
- 村内生産者向けの無料講習会・無料研修会の実地 (年/2～3回)
- 野菜の種無償提供 (年/1回)

2.事業関連の整理

②周辺施設の状況

おんなの駅の周辺には、恩納村博物館・恩納村文化情報センター、仲泊遺跡といった歴史・文化施設が立地しており、各施設をつなぐ遊歩道が整備されています

周辺施設



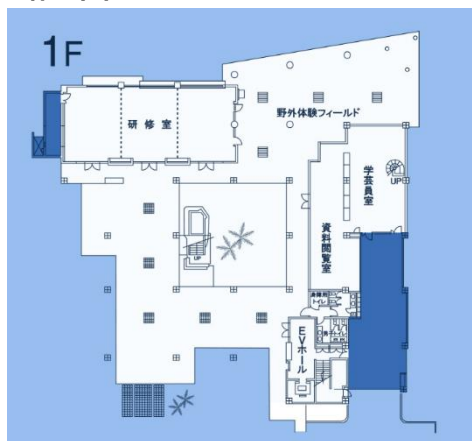
出所：国土地理院

恩納村博物館は、村直営の無料施設です。恩納村の歴史や文化、自然などの情報を常設展示や企画展をとおして発信しており、展示ホールを活用したコンサートも開催しています

恩納村博物館

施設名称	恩納村博物館
所在地	恩納村字仲泊1656番地8
建設年度	2001年
施設規模	延床面積：2,129㎡ 敷地面積：7,736㎡（博物館と同一地籍） 鉄筋コンクリート造2階建
営業時間	午前9時～午後5時
運営管理	直営／入場料無料
施設概要	第1展示室、第2展示室、第3展示室、シアター、展示ホール、受付、駐車場（7台）

館内図



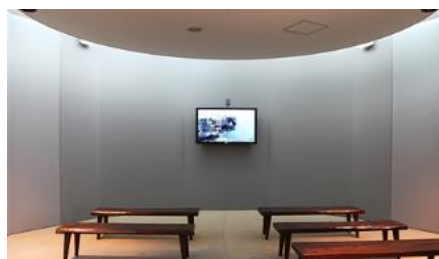
外観



展示室



シアター

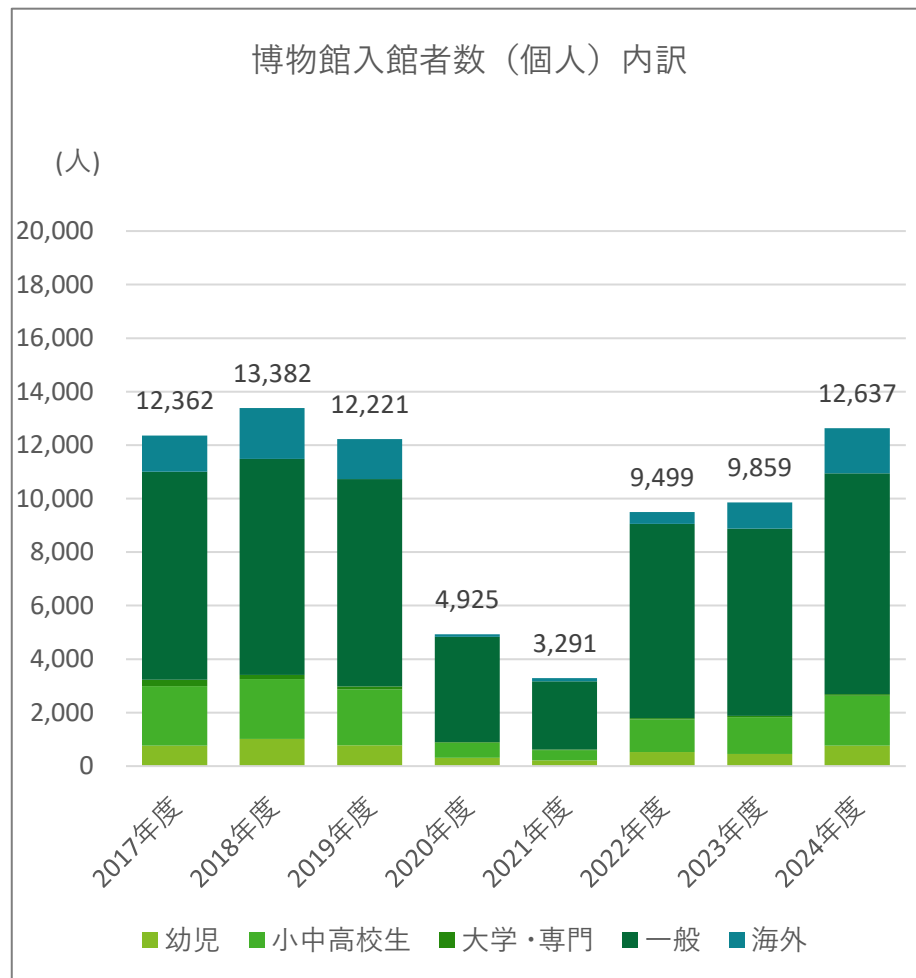
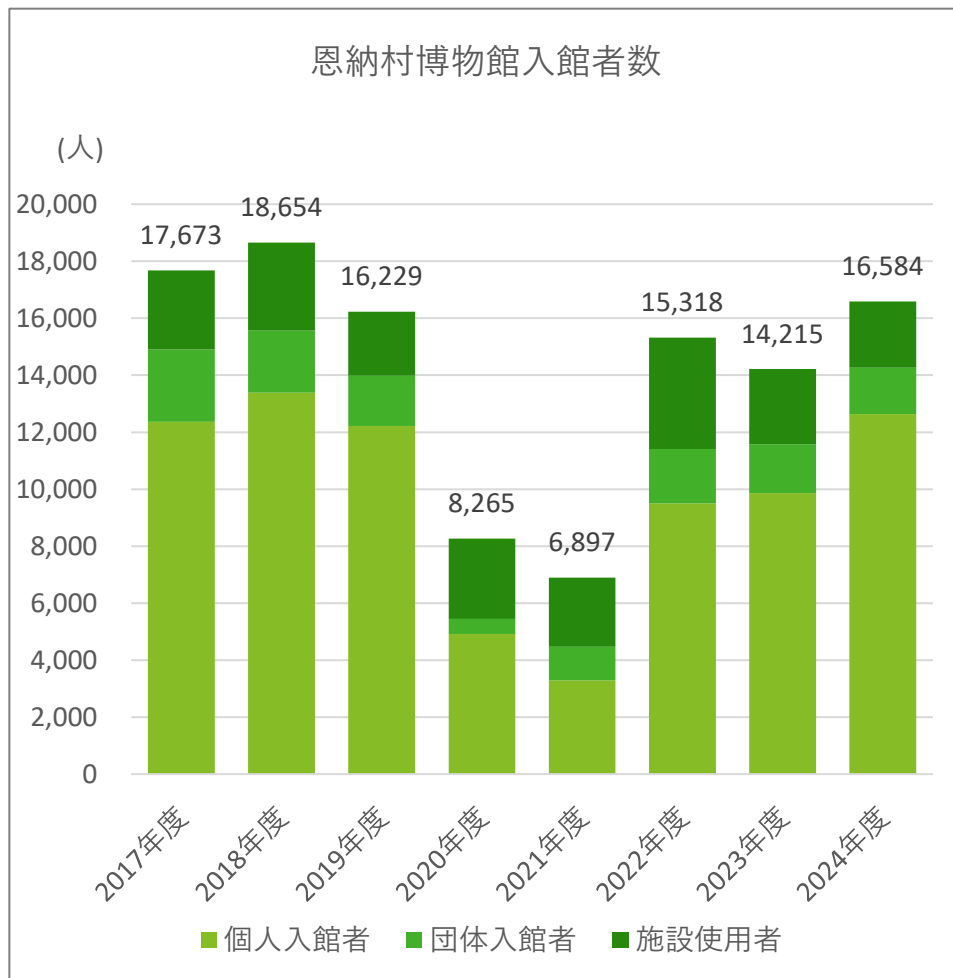


展示ホール



恩納村博物館は年間1.7万人程度の入館者数があります。個人入館者のほとんどが一般客であり、次いで小中高生が多くなっています。一部海外からの利用もあります

恩納村博物館 入館者数



出所：恩納村提供資料

※「施設使用者」とは会議室等使用者を指す

恩納村博物館から直接アクセス可能な恩納村文化情報センターは、沖縄の海を眺めながら読書ができる無料施設です。3階展望室からは優れた景観が広がっています

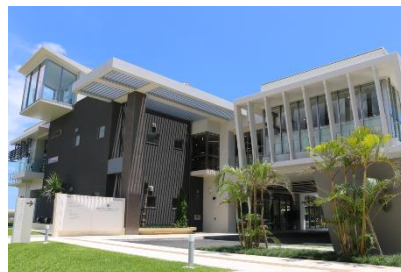
恩納村文化情報センター

施設名称	恩納村文化情報センター
所在地	恩納村字仲泊1656番地8
建設年度	2015年
施設規模	延床面積：1,689㎡ 敷地面積：7,736㎡（博物館と同一地籍） 鉄筋コンクリート造一部3階建
営業時間	午前10時～午後7時 （観光フロア午後6時まで、日・祝日午後5時まで）
運営管理	直営／入場料無料
施設概要	図書情報フロア、観光情報フロア、多目的ルーム、展望室

館内図



外観



観光案内コーナー



図書コーナー

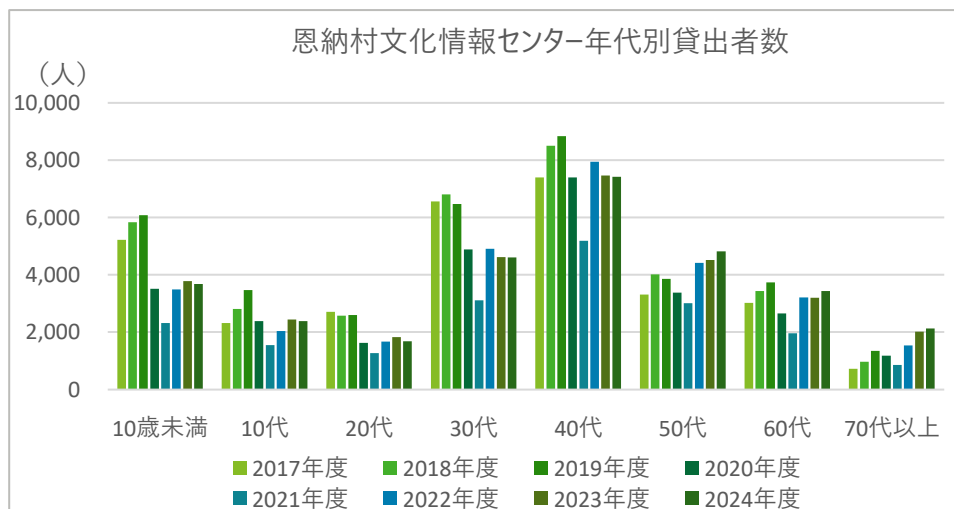
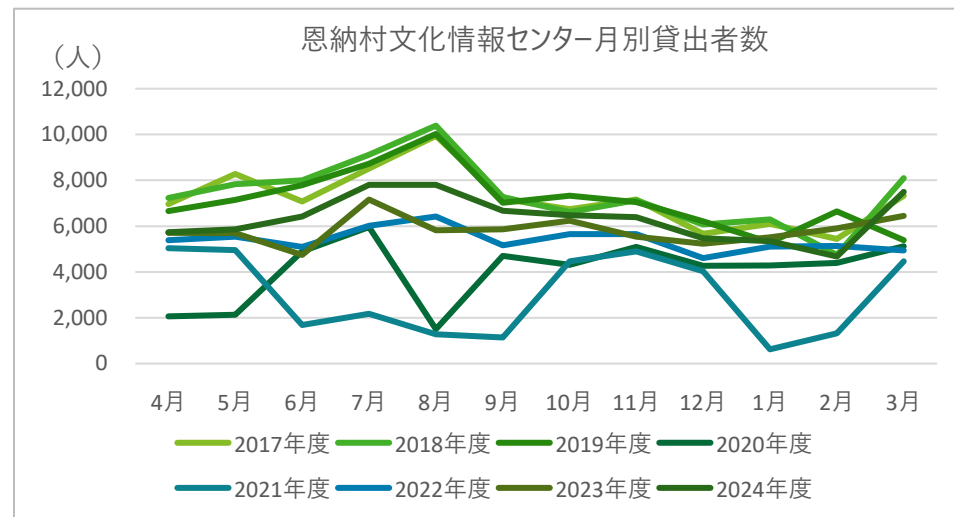
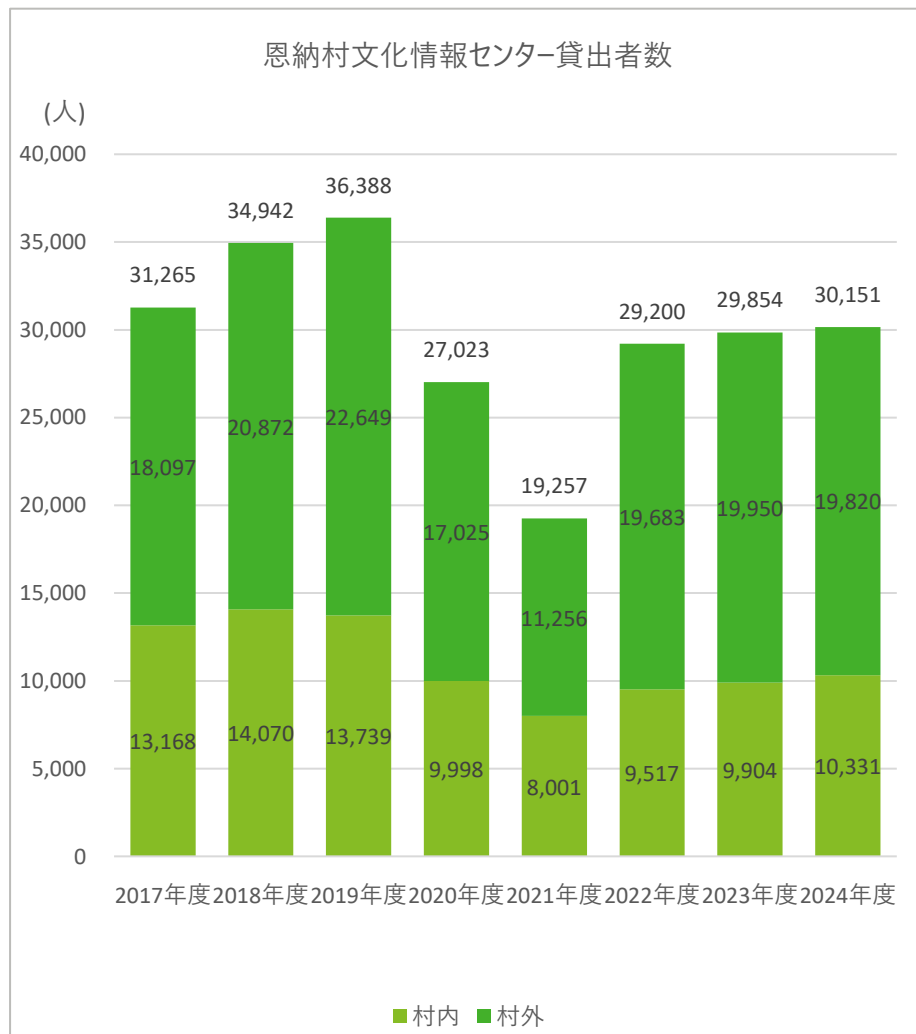


展望室



恩納村文化情報センターは、年間3～4万人程度貸出を行っており、8月がピークとなります。30～40代が中心で、近年は50代が増加傾向です

貸出者数



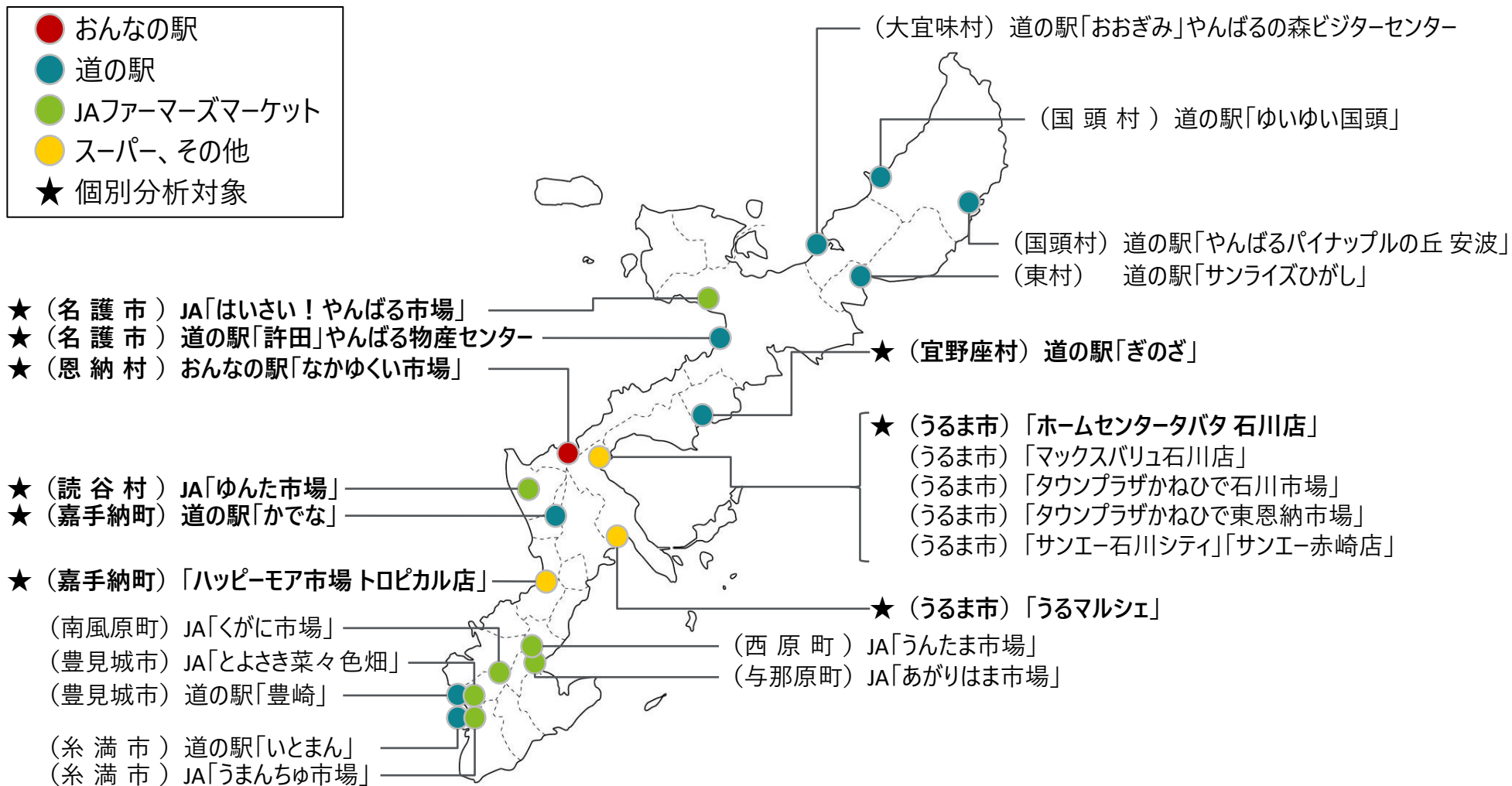
出所：恩納村提供資料

2.事業関連の整理

③競合施設の把握整理

後述にて整理する競合施設は以下のとおり。選定理由等は次ページ以降にて記載します

競合施設マッピング図



「おんなの駅」の特性を踏まえ、県内の「道の駅」を競合施設として選定しました。その内、「おんなの駅」と距離が近く商圈を共有している3つの「道の駅」を個別分析対象としました

競合施設一覧 | 道の駅

No.	施設名	施設タイプ	所在	営業時間*1	個別分析対象および選定理由
1	道の駅「許田」 やんばる物産センター	道の駅	名護市	平日：8:30-19:00 土日：8:30-19:00	○ ✓ 「おんなの駅」からの距離が近く、 商圈を共有している 。 ✓ 農産物の直売所を有し 、「おんなの駅」と同様に新鮮な野菜や果物、その他地元の特産品を販売している。 ✓ 観光施設としても機能しており 、観光客の誘致や地域活性化の観点からも「おんなの駅」と競合している。
2	道の駅「かでな」	道の駅	嘉手納	平日：9:00-19:00 土日：9:00-19:00	
3	道の駅「ぎのざ」	道の駅	宜野座	平日：9:30-18:00 土日：9:30-18:00	
4	道の駅 「やんばるパイナップルの丘 安波」	道の駅	国頭村	平日：10:00-17:00 土日：10:00-17:00	
5	道の駅「ゆいゆい国頭」	道の駅	国頭村	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	
6	道の駅「おおざみ」 やんばるの森ビジターセンター	道の駅	大宜味村	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	
7	道の駅「サンライズひがし」	道の駅	東村	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	
8	道の駅「豊崎」	道の駅	豊見城市	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	
9	道の駅「いとまん」	道の駅	糸満市	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	

*1：複合施設の場合は、直売所施設の営業時間を記載

「おんなの駅」の特性を踏まえ、JAファーマーズマーケットを競合施設として選定しました。
その内、「おんなの駅」と距離が近く商圈を共有している3施設を個別分析対象としました

競合施設一覧 | JAファーマーズマーケット

No.	施設名	施設タイプ	所在	営業時間	個別分析対象および選定理由	
10	ファーマーズマーケットやんばる 「はい菜！やんばる市場」	JAファーマーズ マーケット	名護市	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	○	✓ 「おんなの駅」からの距離が近く、 <u>商圈を共有している。</u> ✓ 地元農家の新鮮な農産物を消費者に直接販売することに特化しており、 <u>「おんなの駅」と同じく産直機能を有している。</u>
11	中部ファーマーズマーケット 「ちゃんぷる～市場」	JAファーマーズ マーケット	沖縄市	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	○	
12	読谷ファーマーズマーケット 「ゆんた市場」	JAファーマーズ マーケット	読谷村	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00	○	
13	JAファーマーズマーケット西原 「うんたま市場」	JAファーマーズ マーケット	西原町	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00		
14	ファーマーズマーケット与那原 「あがりはま市場」	JAファーマーズ マーケット	与那原町	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00		
15	ファーマーズマーケット南風原 「くがに市場」	JAファーマーズ マーケット	南風原町	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00		
16	JAおきなわ食菜館 「とよさき菜々色畑」	JAファーマーズ マーケット	豊見城市	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00		
17	ファーマーズマーケットいとまん 「うまんちゅ市場」	JAファーマーズ マーケット	糸満市	平日：9:00-18:00 土日：9:00-18:00		

近隣のスーパーマーケット及び産直機能を有する施設を、競合施設として選定しました。 その内、産直機能が充実している3施設を個別分析対象としました

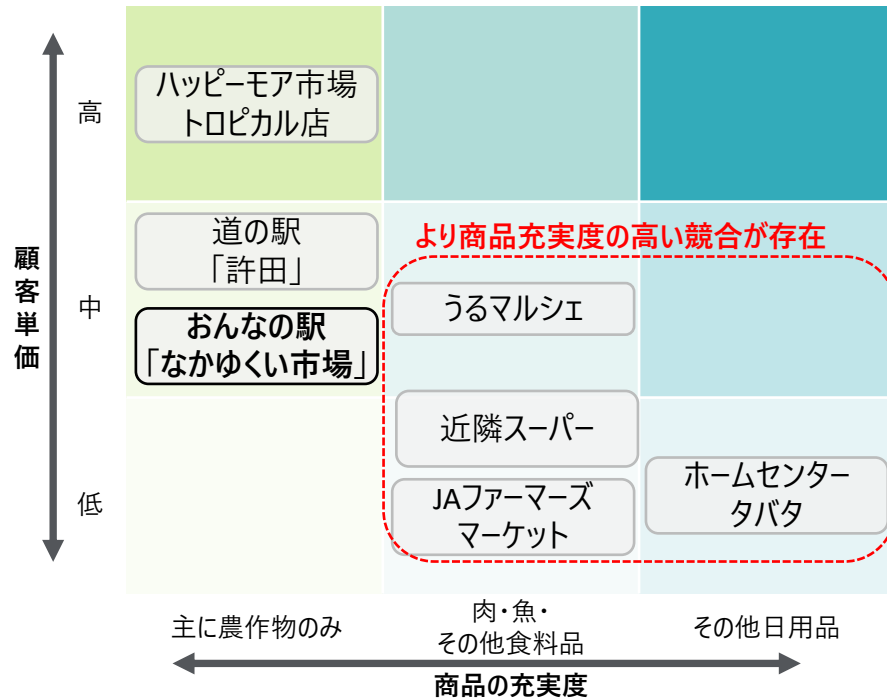
競合施設一覧 | その他施設

No.	施設名	施設タイプ	所在	営業時間	個別分析対象および選定理由
18	うるマルシェ	その他	うるま市	平日：9:00-20:00 土日：9:00-20:00	○ ✓ 産直機能を有し、「おんなの駅」からの距離が近く商圏を共有している。
19	ハッピーモア市場トロピカル店	その他	宜野湾市	平日：10:00-18:00 土日：10:00-18:00	○ ✓ オーガニック系の食料品店として独自のポジションを確立している。
20	ホームセンタータバタ 石川店	その他	うるま市	平日：9:00-22:00 土日：9:00-22:00	○ ✓ ホームセンターながら産直機能が充実しており、地元の新鮮な野菜を提供している。
21	マックスバリュ石川店	スーパーマーケット	うるま市	平日：24時間営業 土日：24時間営業	
22	タウンプラザかねひで石川市場	スーパーマーケット	うるま市	平日：7:00-23:00 土日：7:00-23:00	
23	タウンプラザかねひで東恩納市場	スーパーマーケット	うるま市	平日：7:00-23:00 土日：7:00-23:00	
24	サンエー石川シティ	スーパーマーケット	うるま市	平日：9:00-22:00 土日：9:00-22:00	
25	サンエー赤崎店	スーパーマーケット	うるま市	平日：9:00-23:00 土日：9:00-23:00	

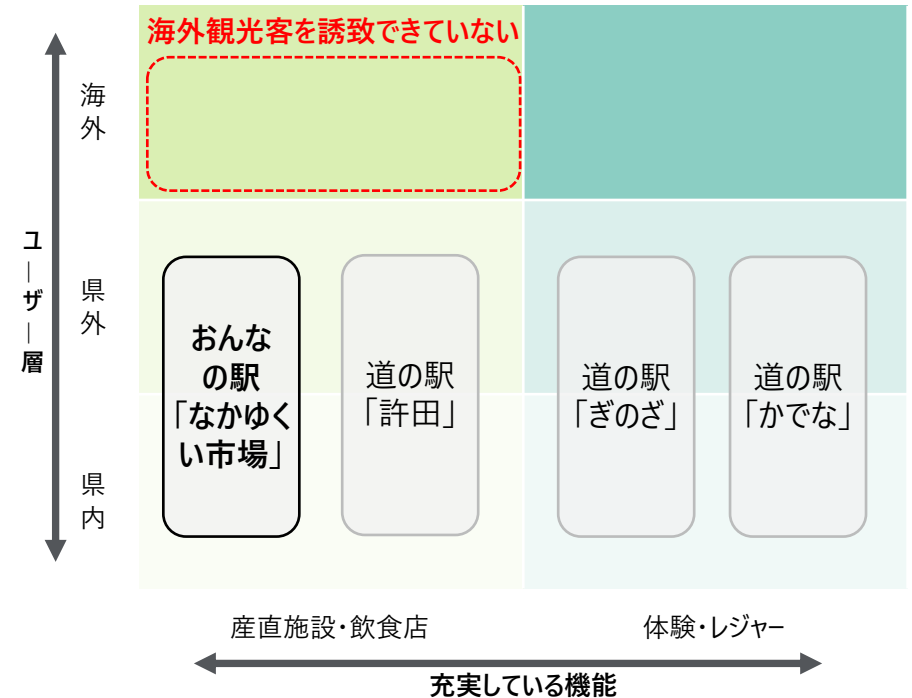
日常利用施設を目指す場合、競争環境は厳しいと考えています。日常利用を担保しつつ、観光施設としてターゲットを拡大することも有効と考えます

競合施設分析を踏まえたポジショニング図

ポジショニング図（日常利用施設＝日常的な買い物を行う施設）



ポジショニング図（観光施設）



競合施設との差別化に向けた示唆

- ✓ おんなの駅を「日常利用施設」として分析した場合、「うるマルシエ」「JAファーマーズマーケット」といった、**より商品充実度が高い競争が存在しており、競争環境は厳しい。**
- ✓ おんなの駅の日常利用を促進する場合、**商品の充実度を高める必要がある**と考えられる。

競合施設との差別化に向けた示唆

- ✓ おんなの駅を「観光施設」として分析した場合、**同じく産直機能が充実している道の駅「許田」が直接の競合施設**であると考えられる。
- ✓ 道の駅「ぎのぞ」や道の駅「かでな」は独自のアセット（大型遊具施設、基地展望台）を有しており、**競合関係が強いとは考えづらい。**
- ✓ 観光施設としての活用を促進する場合、**他の道の駅が注力できていない海外客を誘致することが望ましい。**

3.先行事例調査

対象施設の参考となるような、先行事例の取組み内容（魅力向上・集客促進の具体方策）を中心に調査を行いました

先行事例調査の考え方

対象施設の特徴	事例調査の観点
ポイント① 産直施設・ 農水産物加工施設	産直施設が集客力を高めるために実施した特徴的な取組（広報施策、割引等のプロモーション、イベント、周辺事業者と連携した体験メニューなど）について調査する
ポイント② 良好な景観資源 (サンセット・海)	海に面し、サンセットラインに位置する立地の活用を見据え、同様の景観資源を有する施設における集客向上の取組について調査する
ポイント③ 既存の収益モデルを 維持	販売手数料の増加やテナント賃料の増額が施設の性質上適さないため、施設の現在の収益事業を大幅に変更することなく、収益向上を実現した事例を調査する
ポイント④ 地元企業 主体の運営	地元企業が中心となり施設の魅力向上等を図っている事例について、地元企業ならではの取組内容や、特徴的な経緯等を調査する
ポイント⑤ 周辺施設との 連携・波及効果	周辺施設と連携して魅力向上等を図った事例について、特に具体的な波及効果の内容、連携・波及効果を高めるための工夫（連携体制等）等を調査する

調査対象リスト						
ポイントとの対応					施設名	所在地
①	②	③	④	⑤		
○			○		No.1 道の駅 萩しーまーと	山口県 萩市
○			○		No.2 道の駅 川場田園プラザ	群馬県 川場村
			○		No.3 道の駅 若狭おばま	福井県 小浜市
○			○		No.4 道の駅 のと千里浜	石川県 千里浜
	○		○	○	No.5 道の駅 小豆島オリーブ公園	香川県 小豆島
○	○	○	○		No.6 道の駅 阿蘇	熊本県 阿蘇市
○		○	○		No.7 道の駅 新潟ふるさと村	新潟県 新潟市
○		○	○		No.8 道の駅 よがんす白竜	広島県 三原市
○	○		○		No.9 道の駅 ふたみ	愛媛県 双海町
○	○		○		No.10 道の駅 やよい	大分県 弥生

先進事例調査から、「ターゲットの明確化」「統一したブランディング」「インバウンドに着目した取組み」「隣接空間の活用」「新たな収益源の獲得」「専門家との連携」が確認されました

事例調査から得られた知見

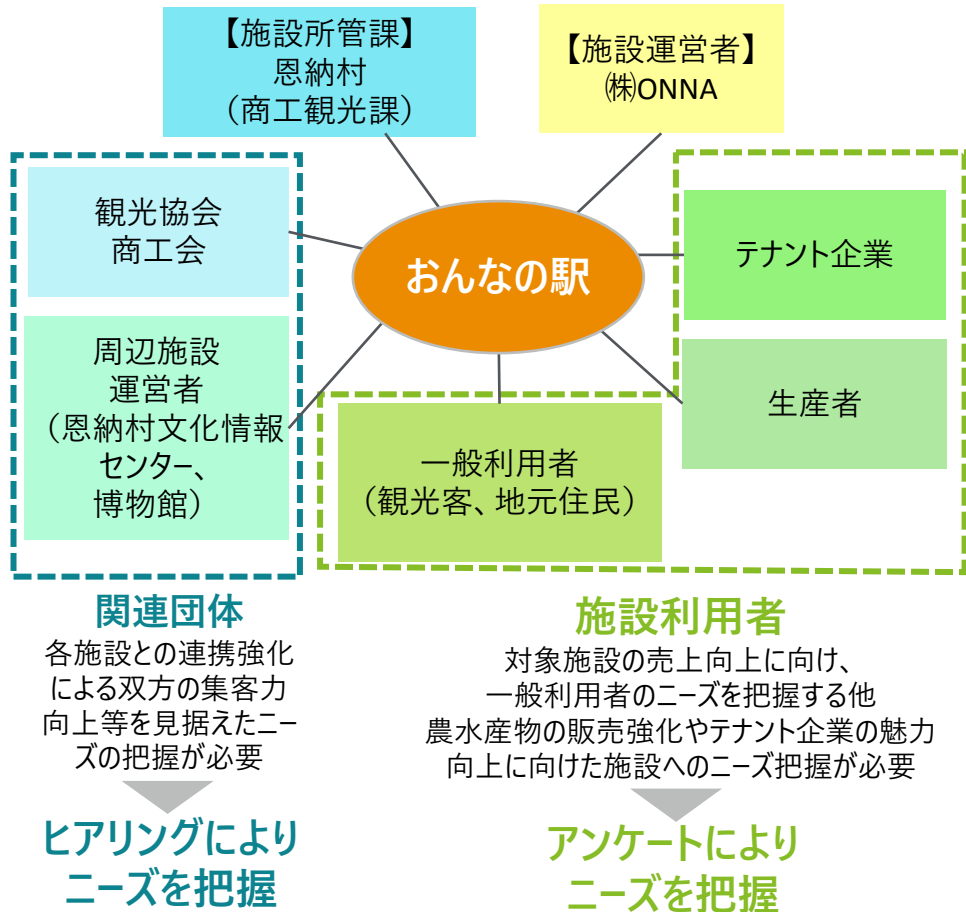
事例の特徴・取組み内容	知見
<ul style="list-style-type: none"> ➤ “<u>地元住民</u>”をターゲットに設定し、「<u>地元産を重視した品揃え</u>」「<u>日常利用しやすい売り場構成</u>」で地元住民の支持を集めている（萩しーまーと） ➤ “<u>県外観光客</u>”をターゲットに設定し、「<u>地産食品の高付加価値化</u>」・「<u>ファミリー層向け施設の充実</u>」によって多くの県外観光客の集客に成功している（川場田園プラザ） 	<p>ターゲットの明確化を行いターゲットに合わせた施策を行っている</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ まちの発展の起点である「<u>鯖街道</u>」をコンセプトに内外装を刷新し、<u>認知拡大・話題化を図ることで、売上・客単価を増加させている</u>（若狭おばま） ➤ <u>地元の風景をテーマに道の駅のロゴを制作。ロゴを施設外観・商品パッケージ・webデザインに派生させ、統一感のあるブランディングを実現している</u>（のと千里浜） 	<p>内外装・商品パッケージなどで統一したブランディングを行っている</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>島内の訪日客の回遊動線を押さえ、着実な集客を実施している</u>（小豆島オリーブ公園） ➤ <u>多言語での観光窓口対応・SNS発信</u>など様々なインバウンド対応を行っている（阿蘇） 	<p>インバウンドに着目した取組みを行っている</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 海沿いの好立地を生かし、<u>海を一望できるレストランと屋上広場</u>で集客に寄与している（ふたみ） ➤ 道の駅近くの清流を活用し、<u>SUP体験</u>を提供している（やよい） 	<p>隣接する空間を集客・サービスに活用している</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 構内の建物の一つについて地元企業と<u>ネーミングライツ契約</u>を締結している（新潟ふるさと村） ➤ <u>クラウドファンディング</u>によって設備購入費を調達している（よがんす白竜） 	<p>既存事業を維持しつつ、新たな収益源を獲得している</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>既存団体が、ブランディング・マーケティング領域で実績を持つ外部専門家と連携し、リブランディング</u>を行っている（若狭おばま） 	<p>既存団体が専門家と連携しブランディングを行っている</p>

4.ニーズ調査

一般利用者に加え、施設に農水産物を納品している生産者等の関係事業者のニーズを調査し、多様な側面から施設の課題を抽出しました

ニーズ調査の全体像

【対象施設へのニーズが想定される主体】



●調査手法

対象	調査内容	調査手法	
一般利用者	来訪頻度、来訪目的、施設の魅力・課題等	Webアンケート 156件回収	
生産者	販売量の拡大意向、生産上の課題	紙アンケート 173件回収 (配付：323件) 回収率：53.5%	
テナント企業	店舗面積の拡大意向、利用特性	Webアンケート 11件回収 (配付：12社)	
関係団体	観光協会	恩納村の観光業の課題や方向性、連携の在り方、対象施設への期待	ヒアリング
	商工会		
	恩納村関係課 (教育委員会)	博物館等との連携の在り方、対象施設への期待	ヒアリング
関連事業者	対象施設の魅力向上に向けた村外目線の示唆を得る	ヒアリング	

利用者アンケートからは、地元・観光の双方から利用されていること、飲食目的が中心で施設内消費につながっていないこと、未活用な空間が施設内にあること等が示唆されました

利用者アンケートから得られた知見

項目	結果	考察
来訪者・来訪頻度	<ul style="list-style-type: none"> ● 県外利用者が6割、県内（村外）需要が4割 ● 全体として利用頻度は高くない（年1回程度） ● 県内在住者のうち、月1回以上程度の利用が6割程度を占める 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 現状、<u>県内在住者のうち6割は月1回程度の利用があり、一定の需要が確立されている可能性が示唆されているため、今後伸びしろが期待されるのは観光客需要</u>と考えられる ➢ <u>地元中心の雰囲気</u>を維持しながら、<u>観光客を取り込む施策の検討</u>が必要
来訪目的・滞在時間	<ul style="list-style-type: none"> ● 飲食（テナントスペース）利用が最も多く、飲食のみの利用（産直の購入がない）が半数程度 ● 飲食目的の利用者は県外在住者が多い。3割程度が飲食利用に限られ、施設内消費をとまなっていない ● 滞在時間が短い傾向（1時間未満） 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>県外利用者がドライブのついでに飲食等を目的として立ち寄っている。これらの需要を受け止める商品展開の有効性が示唆されている</u> ➢ 滞在時間を延伸するため、<u>地元客がくつろぎ、観光客と交流もできる空間づくりや、体験等のコンテンツも有効</u>
利用施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 2F物販、第2駐車場は「利用していない・わからない」の割合が多い ● 周辺施設との回遊は現状ではほとんどみられない 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>第2駐車場や2階物販は、存在が認知されていない可能性</u> ➢ 駐車場については、<u>恩納村文化情報センター・博物館にも自然に立ち寄る動線・ストーリー作りが必要</u> ➢ 2F物販は施設内動線の改善や、<u>物販ではない新たなコンテンツの活用も想定される</u>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 開店時間の前倒し（9時開店）を求める ● 自由意見が複数あり 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 北部観光の動線を鑑みると、<u>10時開店は遅い可能性がある。開店時間前倒しについて、指定管理者の意向も鑑み検討が必要</u>である ➢ 現在の条例上、10時開店となっているため、開店時間を早める場合は改正が必要となる

生産者アンケートからは、出荷量拡大意向を持つ生産者が一定数いることがわかりました。 施設のブランディングへの期待が高いほか、キャパシティの狭さへの要望が多くあります

生産者アンケートから得られた知見

項目	結果	考察
属性	<ul style="list-style-type: none"> ● 村内生産者は約6割 ● 年代は60～70代が中心であり高齢化が進行 ● 出荷頻度は週1～3回程度が多いが、3割程度が出荷量や頻度の増加を希望 ● 出荷量の減少意向を示した生産者は80代以上 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 高齢化により出荷量の減少意向を示した生産者はいるものの、増加意向の生産者もあり、販売面積の拡大により農産物の消費拡大の実現が期待される
魅力	<ul style="list-style-type: none"> ● 全体として、運営スタッフの対応や施設の集客力を高く評価。地元客より観光客の多さを高く評価する意見が多い ● 出荷量を増やしたい生産者は、搬入・搬出のしやすさを全体よりも高く評価する傾向がある ● 現状維持の生産者より、増加意向の生産者の方が10pt以上高い評価となっている項目は、「ブランド価値が認められ、適正な価格となっている」「生産者用の搬入・搬出がしやすい」「商品の陳列や補充作業がしやすい」「自身の畑や自宅からのアクセスがいい」の4項目。自由意見でも、恩納村の農産物のアピールを求める意見が複数ある 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 生産者は、地元・観光双方をターゲットとしてとらえているものと考えられる。地元向けの日常野菜と、観光向けの果物や特殊な野菜等、販売スペースのゾーニングが有効となる可能性がある ➢ 農産物のブランド価値を主体的に発信することで、出荷量の拡大意向を高められる可能性がある
改善点	<ul style="list-style-type: none"> ● 全体として、駐車スペースや陳列スペース、バックヤード不足への改善要望が多い。特に憩スペースがないについて、増加意向の生産者が現状維持意向の生産者より10pt以上高い ● 出荷量現状維持の生産者と比べて、出荷量増加意向の生産者が10pt以上低い項目はなかった（「特に不満がない」とする回答は現状維持意向の生産者の方が高い） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車・陳列・バックヤード・休憩スペース等、施設のキャパシティ不足について、限られた空間を最大限効率的に活用する施設計画を検討する必要がある

店舗・共用部の狭隘さや設備容量不足への意見が多くありました。各社から様々なアイディアが出され、関連企業が一体となる体制構築の必要性に関する意見が出ています

テナント企業アンケートから得られた知見

項目	結果	考察
各店舗の 主なターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ● おんなの駅の強みとして観光客の多さと施設の活気を挙げる回答が最も多く、地元・観光の両方をターゲットに設定している回答があった ● 商品展開にあたって重視する事項として、観光客に響くインパクトやオリジナリティ、地元客向けの定番商品の両方が挙げられた 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 飲食テナントとしては、地元・観光の両方をターゲットとして意識している状況にある
各テナント スペース	<ul style="list-style-type: none"> ● 店舗面積の不足や、店内動線との重複、施設全体の視認性の悪さが指摘された ● 作業・収納スペース、電気・排水容量など、施設のキャパシティ不足への意見が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 施設のキャパシティ不足について、限られた空間を最大限効率的に活用する施設計画を検討する必要がある
屋外スペース	<ul style="list-style-type: none"> ● 飲食スペースの屋根、席数の改善、駐車台数不足についての意見が多い 	
運営	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設のWebサイト・SNSの情報発信の強化を期待する回答が最も多い ● 営業時間前倒しを希望する意見が複数ある 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 北部観光の動線を鑑みると、10時開店は遅い可能性がある。開店時間前倒しについて、指定管理者の意向も鑑み検討が必要である ➢ 現在の条例上、10時開店となっているため、開店時間を早める場合は改正が必要となる
魅力向上の 取組アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ● 居酒屋営業や海の景観を生かしたイベント、体験学習、県内外への発信・新商品の創出など、様々な意見が得られた ● ONNAによるリード（チームアップ）を求める意見もあった 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 魅力向上について意見交換を行い、具体化するための体制構築が必要と考えられる

関係課・関係団体ヒアリングより、個人客を中心としたターゲット設定、独自性の高い商品展開や地元企業と連携したイベントによる経済波及などのアイデアが得られました

関係課・関係団体ヒアリングから得られた知見

項目	結果	知見
ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ● 団体客をターゲットにするより個人客の方がマッチすることや、キャパシティを鑑み、客単価の向上を進める方向性について意見があった ● 真栄田岬と連携も含め、本来の利用者である地域住民にとって、オーバーツーリズムのような状況を生まないような工夫が必要であることについて意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ オーバーツーリズムへの懸念から、利用者数の増加のみならず、客単価の向上も視野に入れた戦略の検討が望ましい
取組アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ● おんなの駅は立地上村の玄関口となることから、恩納村文化情報センター・博物館と連携した「エントランス」としての役割を期待する意見があった ● 沖縄県内どこでも買えるおみやげ物より、特徴的な商品や、珍しい農作物を置いたほうがよいとする意見があった ● 村内の潜在的なテナント需要（スペースがなく起業できていない個人店舗）について、イベントによる出店機会創出の意見があった。 ● ウエディングフォトの需要や、ナイトコンテンツの充実について意見があった 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 恩納村やおんなの駅でしか手に入らない土産物・野菜を拡充することで限定性・ストーリー性で来店動機の強化が期待できる ➢ 潜在的な出店需要を見据えたフードイベント等により、多くの地元企業に経済効果が波及する可能性
取り組み体制	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の活性化は内部の人間で体制を持って検討するべきという一方で、人材不足について懸念する意見があった。コーディネーターのような役割を求める意見があった 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 各施設の意見を集約し調整を行うコーディネーターを含めた体制を検討することが望ましい
周辺連携（文化情報センター・博物館）	<ul style="list-style-type: none"> ● 恩納村文化情報センター・博物館は、地域住民の利用が優先ではあるが、観光客に対しても積極的に情報を提供し地域の魅力を広く還元していく拠点とする意向が示された ● 恩納村文化情報センターの3階展望室は、ポテンシャルをさらに引き出すため、眺望を活かしたカフェなど、小規模空間ならではの心地よい空間づくりも検討の遡上に載せうることが確認できた 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 「恩納村のエントランス」として、恩納村文化情報センター・博物館を巻き込んだ取組みが可能な状況にある

関連事業者意見より、ターゲットを明確化（観光＋地域住民）し、商品ラインナップやゾーニングを見直すこと、低稼働スペースの目的地性を高めること等の示唆を得ました

関連事業者ヒアリングから得られた知見

項目	結果	知見
ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ● ターゲット設計が不明瞭という指摘があった ● おんなの駅は、観光客が多いため、完全に地元住民をターゲットとすることは難しいという意見があった ● 近隣競合施設では、地元住民をターゲットに置き、日用品（肉・魚を含む）を中心とした品ぞろえに転換しており、コロナの時期の売り上げは増加したケースもあった 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>ターゲットを明確化し、ターゲットを意識した店舗設計とすることで、販売商品等の統一感やブランディングの方向性を定めていくことが有効と考えられる</u>
取組アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ● 飲食目的の来訪者の施設内物販の購入を促進するために、ドライブ需要（車内で食べるもの）の対応強化について意見があった ● 農産物コーナーの狭さについて指摘があったほか、観光客向けの果物類はお土産コーナー側にまとめるなどゾーニングについても意見があった ● 2階の物販スペースは動線がわかりづらいことから、ワークショップや体験の導入が有効であることが指摘された。ワークショップ・体験は、「OIST（沖縄科学技術大学院大学）と連携についても意見があった ● 中価格帯以下のホテル・民泊に泊まる宿泊者層の外出需要に対応する、ゆるく繋がれる「社交場」のような場所にしていこうといったアイデアがあった 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>ターゲットに合わせたゾーニングや商品ラインナップの見直しを行うことが望ましい</u> ➢ <u>低利用スペースは目的地性を高めることで利用が促進できる可能性がある</u> ➢ <u>ホテル客はナイトコンテンツの拡充により需要を取り込める可能性がある</u>
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域住民を対象としたイベントの開催、施設内職員が兼務しての検討体制について情報提供があった。また、一次加工品の活用により商品の独自性を高める取り組みについて意見があった ● 地元飲食店が週替わりでランチを提供したり、夜間のスナックとして営業する空間を作り、観光客にとって地元の飲食を知る機会、地元住民にとってはコミュニティを作る機会につなげている事例について紹介があった（鎌倉まちの食堂） 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 濃淡をつけたイベントの定期的な開催、一次加工品の充実を図ることで、<u>地元客の堅調な利用を獲得できる可能性がある</u> ➢ <u>地元客と観光客の双方のたまり場となるような役割を持たせることも有効である</u>

5. 課題分析

前段調査より把握された課題及び現況施設の強みの整理は以下のとおりです

調査項目から把握された課題整理

- 下記に、「おんなの駅が北部でも有数の農水産物直売・特産品販売所として重要な役割」を継続に果たしていくため、前述の調査から把握された現施設の強み及び課題の分析を実施する

項目		把握された強み	把握された課題
現況調査	建物状況	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者ニーズに合わせた機能拡張が段階的に進められている 	<ul style="list-style-type: none"> • 建設から22年ほどが経過し、施設の老朽化が進み、<u>直近補修、中長期的に修繕・更新しなければならない箇所・設備が複数存在している</u>（詳細後述） • 本格的な機能拡張に向けたスペース（<u>屋内食事スペース、バックヤード</u>）、<u>駐車場不足の課題</u>も生じている • 付加した各財産の詳細な規模、<u>図面が未作成であり、現有資料では詳細調査が困難な状況</u>となっている
	立地環境等	<ul style="list-style-type: none"> • おんなの駅は、<u>恩納村の豊かな海を感じられる立地</u>に位置している • 周辺には<u>真栄田岬、万座毛等、全国的に知名度の高い自然資源が存在し、多くの観光客</u>でにぎわっている • おんなの駅に近接して、<u>歴史的な遺産や歴史を伝える博物館も立地</u>している 	<ul style="list-style-type: none"> • 津波、高潮の被害が予測されており、また地震時には液状化の可能性のある地域に位置しており、<u>災害対策への配慮が必要</u>となる

前段調査より把握された課題及び現況施設の強みの整理は以下のとおりです

調査項目から把握された課題整理

- 下記に、「おんなの駅が北部でも有数の農水産物直売・特産品販売所として重要な役割」を継続に果たしていくため、前述の調査から把握された現施設の強み及び課題の分析を実施する

項目		把握された強み	把握された課題
事業関連の整理	来訪者	<ul style="list-style-type: none"> • <u>年間100万人以上が来訪する施設</u>となっている 	<ul style="list-style-type: none"> • コロナ前、2019年に達成した<u>年間131万人水準には回復が出来ていない</u>（沖縄県内の入込観光客数はコロナ前の水準に回復済）
	運営者・運営状況	<ul style="list-style-type: none"> • 地元の団体・企業体を株主に持つ(株)ONNAが指定管理者として施設を運営し、<u>恩納村だけでなく、周辺自治体の事業者等と円滑な関係の下運営</u>を行っている • 指定管理者は、サービス品質の向上のため、自ら施設改修等の投資も行っている 	<ul style="list-style-type: none"> • 指定管理者制度の枠組みを超え、運営者が施設へのハード投資も実施しており、<u>実態と運営制度の乖離が生じている状況</u>となっている。運営手法の変更により、より円滑な運営・施設経営が可能となる可能性がある
	周辺施設	<ul style="list-style-type: none"> • 恩納村博物館には年間約1.7万人、恩納村文化情報センターには年間約3万人程度が訪れている。恩納村文化情報センターの利用者は2/3程度が村外からとなっている 	<ul style="list-style-type: none"> • -
	競合施設との比較	<ul style="list-style-type: none"> • おんなの駅のみで取り扱う商品など、<u>独自性の観点や、販売時の付加価値（接客等）は強み</u>である 	<ul style="list-style-type: none"> • 「日常利用施設」としてのポジションを検討した場合、競合施設と比較して<u>商品の充実度の点では劣後</u>する • 万座毛や真栄田岬等、周辺の観光施設を訪れる<u>インバウンド観光客が取り込めていない</u>

前段調査より把握された課題及び現況施設の強みの整理は以下のとおりです

調査項目から把握された課題整理

- 下記に、「おんなの駅が北部でも有数の農水産物直売・特産品販売所として重要な役割」を継続に果たしていくため、前述の調査から把握された現施設の強み及び課題の分析を実施する

項目	把握された強み	把握された課題
ニーズ調査	来訪者ニーズ <ul style="list-style-type: none"> • 来訪者属性は沖縄県内・県外半数程度であり、幅広い来訪者に利用されている施設である • 県内の来訪者は月1回以上の頻度で訪れるリピーターであることも把握されている • 飲食目的の来訪者が最も多く、飲食ニーズを上手く呼び込んでいる施設である（県外者中心） • 飲食時には農水産物や土産物購入も合わせて行われていることが分析でき、またこれらの満足度も高い 	<ul style="list-style-type: none"> • 地元利用を重視する場合、県内利用者の割合が低いとも捉えられる • 屋外の飲食スペース、駐車場、バリアフリー、2階の土産物売り場に対する満足度が低い結果となっている • 開店時間を早めることで、利用の機会が増えることも示唆されている • 子どもが遊べる空間が欲しいという意見も複数みられた • 周辺立ち寄りを行った回答者は少なく、エリアとしての回遊性は低いと思料される
	生産者ニーズ <ul style="list-style-type: none"> • ①運営スタッフの対応の良さ、②高い集客力、③生産者の搬出入の実施しやすさが評価されている 	<ul style="list-style-type: none"> • 生産者用の駐車スペース、陳列スペース、バックヤード等、スペース確保に関する課題が指摘されている • 手数料割合に関する低減要望も見られる
	テナント企業ニーズ <ul style="list-style-type: none"> • 高い集客力（観光客・地元客双方）、施設全体の活気、運営者の対応等が評価されている 	<ul style="list-style-type: none"> • 一般利用者向け駐車場の台数不足・動線、施設全体の老朽化等が課題として指摘されている
	関連事業者の評価 <ul style="list-style-type: none"> • 空港にはおいていない独自性のある商品は、誘客効果が高い 	<ul style="list-style-type: none"> • 立地として、体験・ワークショップに強みがあり導入は有効である • ターゲットがわかりづらい側面がある
	関係課・関係団体意見 <ul style="list-style-type: none"> • おんなの駅は個人客の受け入れに強みを有している（万座毛は団体客） • 第2駐車場はキッチンカーやイベントスペースとしての活用余地がある（人材はいるが場所がないため） 	<ul style="list-style-type: none"> • 博物館・恩納村文化情報センターとの連携に向けた取組は、思いはあるものの取組めていない部分も多い • 博物館・恩納村文化情報センターとの連携に向けたコーディネーター等があると良い • 第2駐車場の利用率改善が必要

「おんなの駅が北部でも有数の農水産物直売・特産品販売所として重要な役割」を継続的に果たしていくため、前述整理した課題と強みクロス分析を実施しました。おんなの駅のホスピタリティ等を拡大するためのハード環境整備や広報戦略が必要です

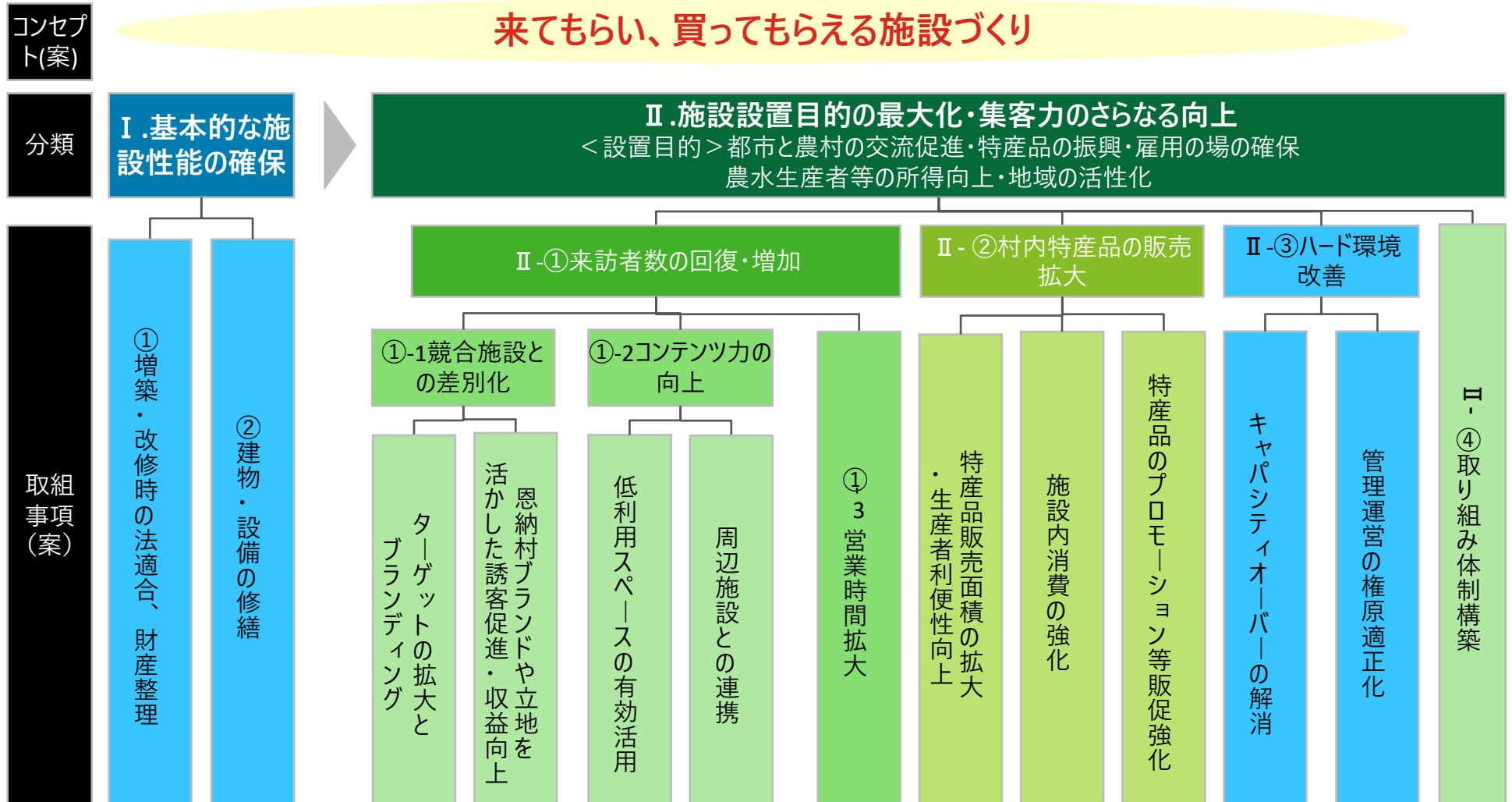
課題分析

- 下記に、「おんなの駅が北部でも有数の農水産物直売・特産品販売所として重要な役割」を継続的に果たしていくため、前述整理した課題と強みのクロス分析を実施する

		内部環境	
		Strength (強み)	Weakness (弱み)
外部環境	Opportunity (機会)	<p>【強み×機会（事業の成長）】</p> <ul style="list-style-type: none"> • コロナ禍前は約130万人が利用しており、訴求力の改善により利用者数増の可能性があるコロナ禍以前と比較して、客単価の上昇に成功している • 一方で、飲食のみ・買い物のみを訪訪者も多く、複数目的での利用が誘致できれば、より収益機会を向上させることができる <p>⇒現状の客単価向上に資する取組を継続しつつ、コロナ禍以前の水準 + αへの利用者誘致に向けた取組が必要となる。また、最も多い飲食目的の来訪者に対して、地元産品購入を促す取組等が検討できると望ましい</p>	<p>【弱み×機会（機会獲得・改善）】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 周辺観光施設にはインバウンドも多く訪れており、エリアとしてのターゲットは広く存在しているものの、おんなの駅はあまり利用されていない • 駐車場不足等の課題から利用が敬遠され、機会損失が生じている可能性がある <p>⇒ターゲット層の検討及び施設のゾーニング見直し等のハード面の取組により、来訪者の受け入れ環境を整える必要がある（現状、新たな取組の実施に向けた物理的制約が多い状況となっている） また、周辺施設との回遊性向上に向けた取組による新たな利用者誘致も必要である</p>
	Threat (脅威)	<p>【強み×脅威（差別化）】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 周辺施設との差別化という視点において、おんなの駅の独自製品による差別化だけでなく、運営サービスによる付加価値がおんなの駅が選ばれている要因である <p>⇒ホスピタリティの高い施設としてのPR・サービス提供の継続化、独自商品の観光客等、一時利用者に認知される工夫等が必要と思料される</p>	<p>【弱み×脅威（防衛）】</p> <ul style="list-style-type: none"> • おんなの駅は老朽化が顕著である一方、周辺に新たな類似施設が存在・新たな進出も想定され、施設環境の整った競合施設に利用客（特に観光客）が流れてしまう懸念がある <p>⇒施設の老朽化改善、快適性の向上（飲食ゾーンの空調環境の整備）等、基本的な施設性能の確保とともに、商品・サービス等の充実に向けたスペース確保等のハード整備を行う必要がある</p>

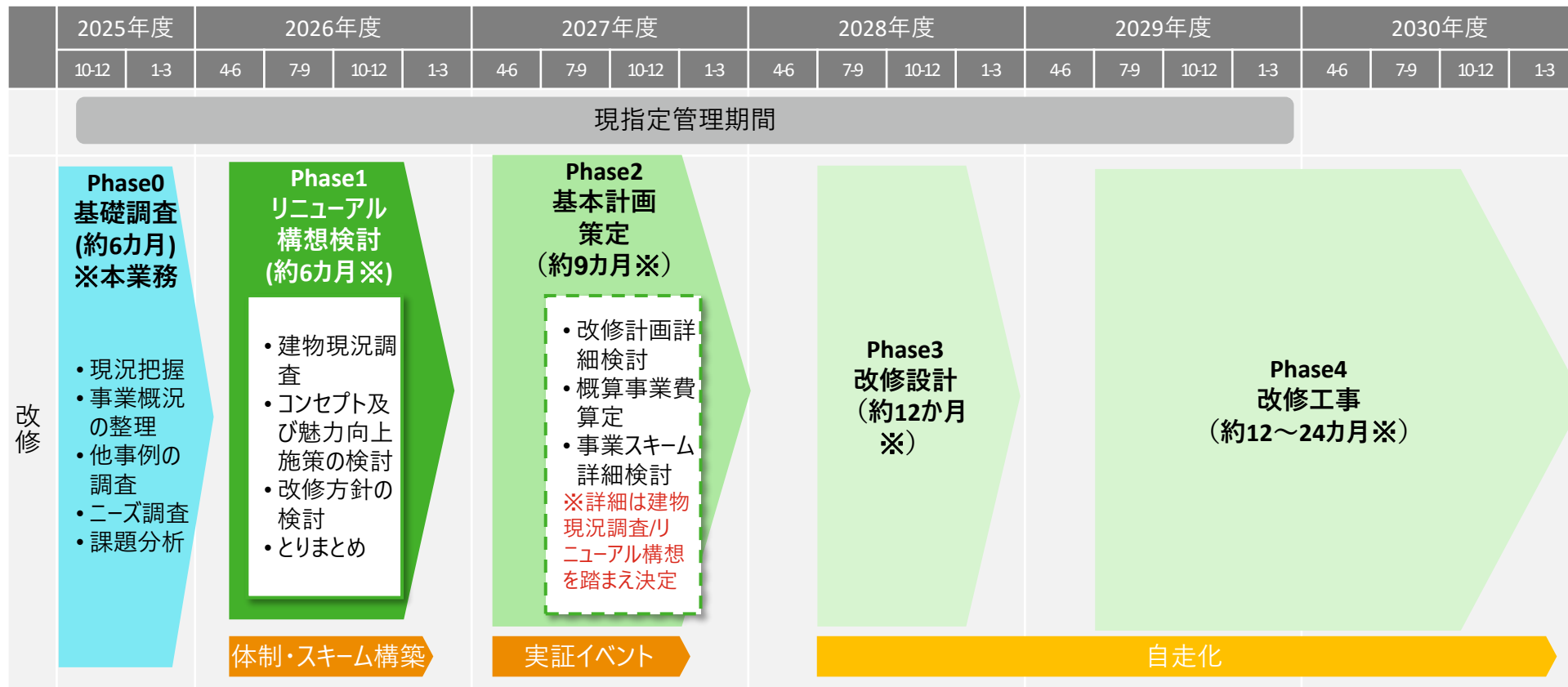
おんなの駅の活性化に向けては、継続して「来てもらい、買ってもらえる施設づくり」が肝要です。改題解決及び活性化に向けた取組事項（案）を以下に整理しました

課題分析を踏まえた取組事項（案）



2026年度よりリニューアルに向けた具体的な検討を実施し、次期指定管理期間の前に方向性を定めることが想定されます

今後の進め方（案）



※建物現況調査及び関係所管課等との協議により以降の検討フロー及び期間は変更となる可能性があります

恩納村農水産物販売センター周辺可能性調査業務委託

業務報告書

発行：恩納村

〒904-0492 沖縄県国頭郡恩納村字恩納 2 4 5 1

制作編集：恩納村商工観光課

電話番号：098-966-1280

編集協力：合同会社デロイトトーマツ
