

うるま市産業集積促進基本計画

【概要版】



令和8年3月

うるま市

基本計画の概要

■本計画の背景・目的

本市に位置する州崎地区工業団地（中城湾港新港地区）は、「国際物流拠点産業集積地域」の指定を受けており、産業の振興や雇用機会の創出、産業構造の改善、県土の均衡ある発展に資するための工業用地が整備され、流通機能と生産機能を併せ持った流通加工港湾として整備が推進されている。一方、州崎地区工業団地（中城湾港新港地区）の分譲率はすでに90%を超え、更なる企業集積を図るにあたり、受け皿となる新たな産業集積地（産業用地）の確保が必要となっている。

そうしたなかで、うるま市産業振興計画に基づき産業基盤整備計画として上江洲・仲嶺地区の事業を進めているものの、さらに新たな産業集積地の検討・確保が必要な状況である。令和7年3月には、市内5区域を対象として、土地利用の転換を含め実効性・実現性の高い新たな産業集積地のあり方を調査・検討し、産業集積の戦略や各検討対象地域における整備の方向性等を取りまとめた「うるま市産業集積促進基本構想」を策定した。

本計画は、「うるま市産業集積促進基本構想」の検討対象区域のうち、特に産業用地としてのポテンシャルが高い「勝連南風原区域」、「国道329号沿道区域」を対象として、地権者意向、関係機関、民間事業者等の意向を踏まえて具体化・深度化を図るものである。

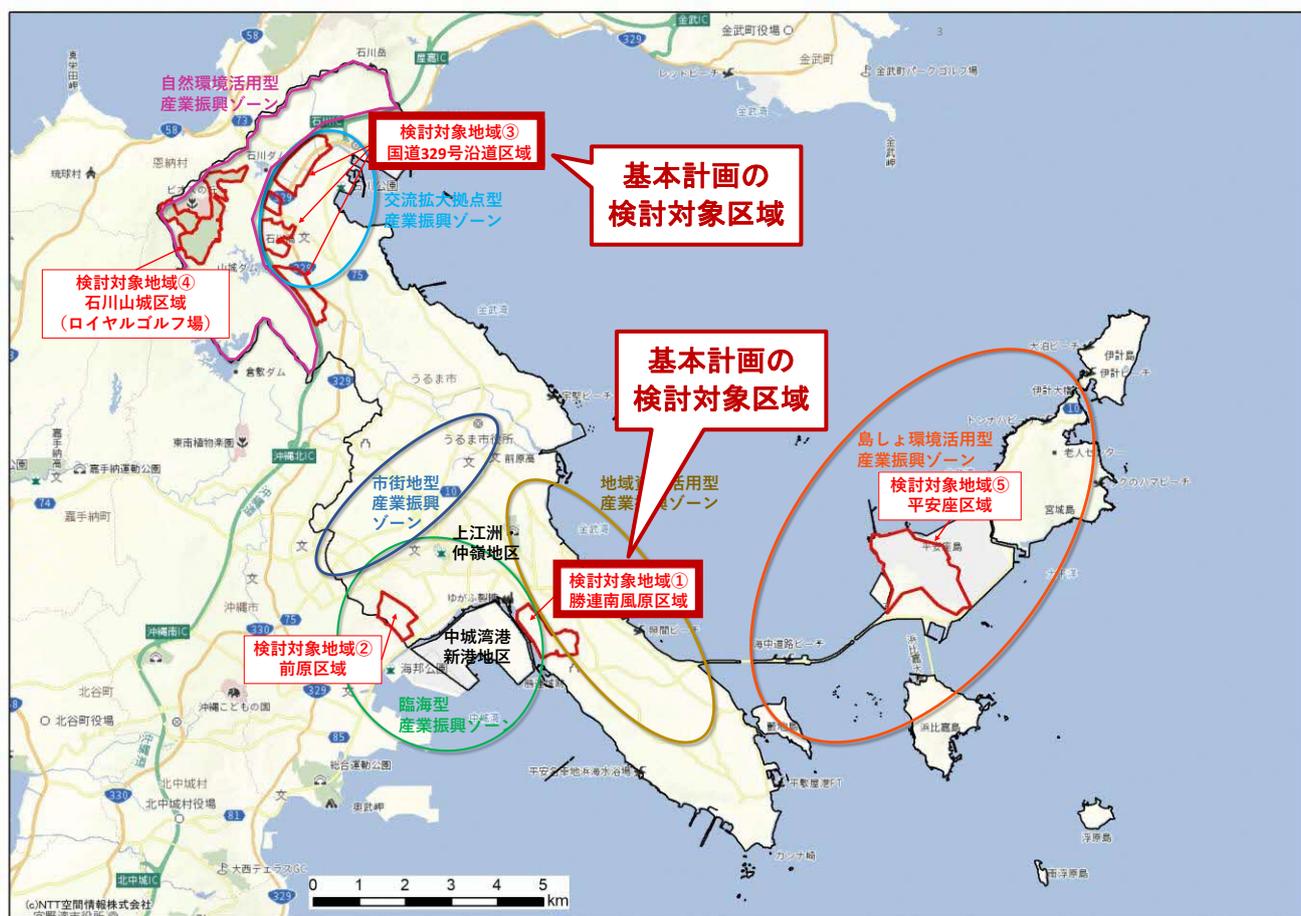


図 うるま市産業集積促進基本構想における検討対象区域（5区域）

「うるま市産業集積促進基本構想」（うるま市）を一部加工して作成（本計画の検討対象区域を強調）

■計画の目的・位置づけ

本市は、社会情勢の変化に柔軟かつ的確に対応した実効性の高い産業振興施策を展開するため、「第2次うるま市産業振興計画」(令和4年3月)を策定した。同計画では、目指すべき将来像を「次世代を担う子どもたちが誇れる産業都市～サステイナブルビジネスシティうるま～」とし、市全体の産業振興の実現と豊かな市民生活の実現を図り、うるま市ならではの明るい未来を目指していくこととしており、基本方針4として「企業誘致の推進及び新たな産業拠点の整備」を掲げている。

また、市内の産業集積地や上江洲・仲嶺地区の状況を踏まえた新たな産業集積地を生み出すことを目的として、令和7年3月には市内5区域を対象として、土地利用の転換を含め実効性・実現性の高い新たな産業集積地のあり方を調査・検討し、産業集積の戦略や各検討対象区域における整備の方向性等を取りまとめた「うるま市産業集積促進基本構想」を策定している。

本計画は、下図のとおり、これらの産業振興に係る構想を具体化することを目的とし、定めるものである。

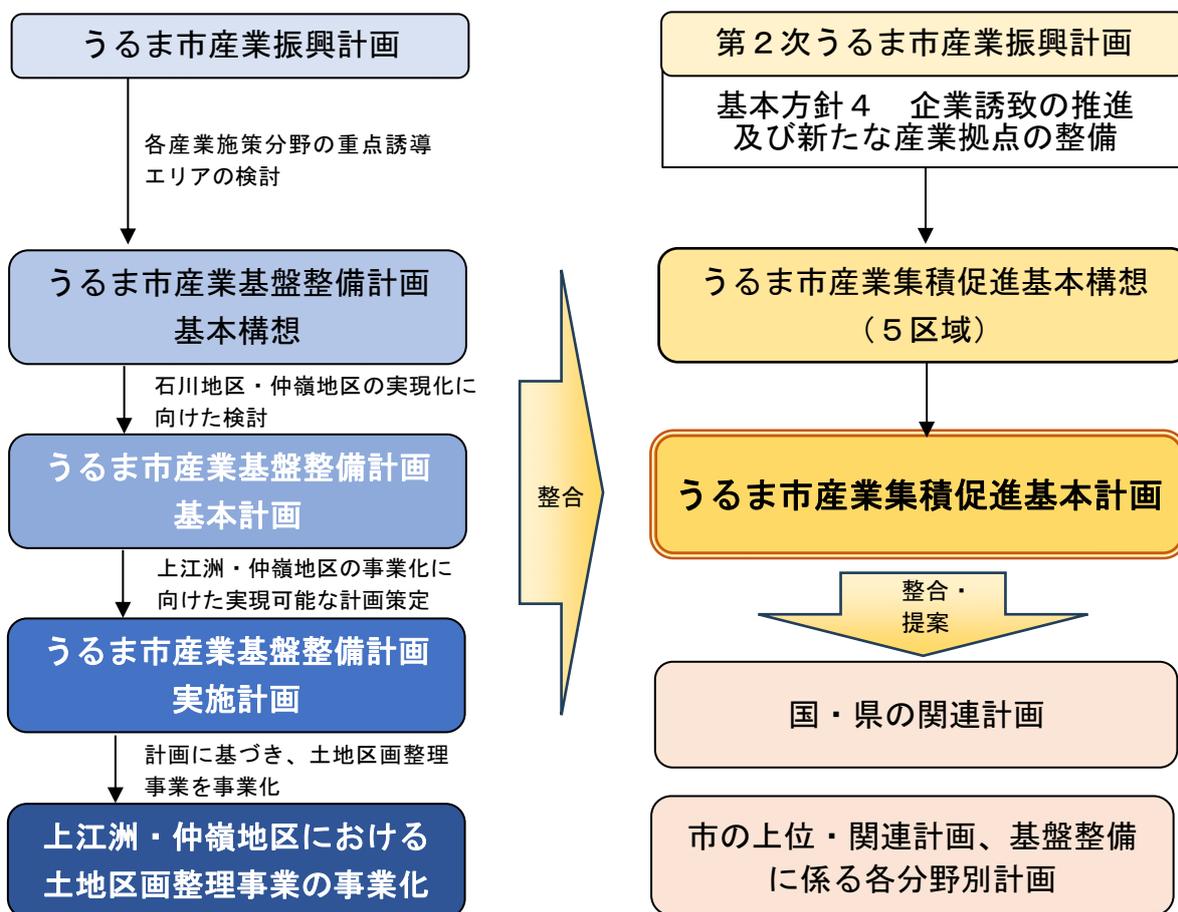


図 産業振興における本計画の位置づけ

産業集積に係る市民の意向

■アンケート

本計画の検討にあたり、うるま市民の市内の土地利用への考え方や土地活用、産業振興に関する意識を把握するため、「うるま市産業集積促進事業における住民意識調査アンケート」を行った。アンケートの概要や結果は以下のとおりである。

表 アンケートの概要

項目	内容	備考
タイトル	うるま市産業集積促進事業における住民意識調査アンケート	
目的	うるま市民の市内の土地利用への考え方や土地活用、産業振興に関する意識の把握を行う	
配布方法	・広報うるま 10 月号掲載：広報紙配布世帯 ・うるま市公式ライン：ライン登録者への発信 等	
実施方法	QR コード読込後、ネット画面での回答 URL https://forms.office.com/r/LgDKvAySca	住民意見交換会において、追加アンケートを実施
対象・回答者数	うるま市全世帯（約 5.9 万世帯） 回答者数：231 人（WEB183 人、意見交換会 48 人）	
実施期間	令和 7 年 10 月 1 日～令和 7 年 10 月 31 日（※） ※令和 8 年 2 月 24 日まで延長	住民意見交換会開催日 (令和 8 年 2 月 19 日・20 日)

表 アンケート結果のまとめ

まちの将来像	<ul style="list-style-type: none"> ● 回答者がイメージするうるま市の将来の姿として、多かったものが、「<u>買物、商業が充実するまち</u>」（4%）と「<u>福祉、医療が充実するまち</u>」（48%）、次いで「<u>就業、雇用の場が充実するまち</u>」（42%）であった。 ● 「道路・交通機関が充実するまち」は、前述の設問では満足度が最も低かったが、<u>将来の姿として望む項目としては「買物・商業」や「福祉・医療」、「就業・雇用」といった面が重視されている。</u>
取り組むべき施策（土地利用）	<ul style="list-style-type: none"> ● うるま市の<u>将来の姿・土地利用</u>について、「<u>経済活性化が図れるような産業を主とした土地利用</u>」（65%）が最も多かった。 ● 次いで、「人口増加を見込めるような<u>住宅を主とした土地利用</u>」（45%）、「<u>物流や港湾機能の拡充・強化</u>」（39%）、「<u>大規模集客施設などを主とした土地利用</u>」（34%）であった。
取り組むべき施策（産業振興）	<ul style="list-style-type: none"> ● 「<u>新たな産業拠点の整備</u>」（35%）、「<u>新規企業の誘致の推進</u>」（34%）、「<u>農業振興を進め、担い手農家を育成する</u>」（34%）と、他の設問のように、<u>突出した回答はなく、広く意見が分かれた。</u>
産業活性化で期待する効果	<ul style="list-style-type: none"> ● 中城湾港新港地区のように、産業振興による<u>地域経済活性化を進める場合、住民が期待する効果</u>として、「<u>新たな雇用の場の創出（多職種）</u>」（63%）や「<u>賃金の上昇（高賃金）</u>」（59%）など<u>働く場・高賃金の効果への期待が多い。</u> ● 次いで「<u>新規企業による地域産業への波及効果（商店・飲食店等の利用者の増加）</u>」（41%）、「<u>新規企業からの税収による市の公共事業の充実</u>」（35%）となっている。

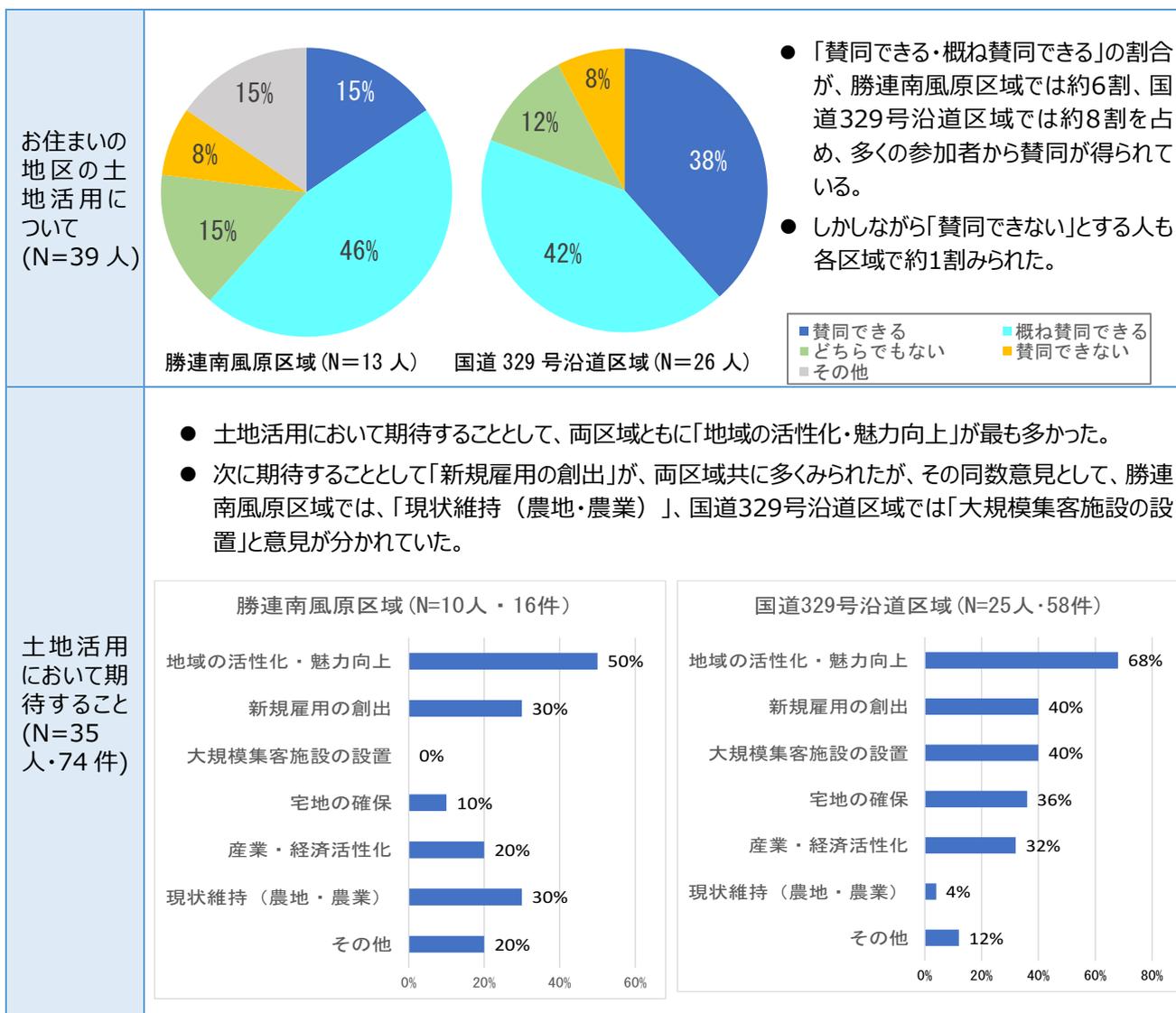
■住民意見交換会

各検討対象区域の周辺住民を対象に、うるま市産業集積促進事業や検討対象区域の今後の土地利用に関する説明や意向を把握するため、住民意見交換会を実施した。意見交換会の実施概要や実施したアンケートの概要や結果は以下のとおりである。

表 住民意見交換会の概要

項目	内容
説明・実施内容	・産業集積促進事業の概要 ・今後の進め方・スケジュール ・土地活用に関する意見交換 ・アンケート
周知方法	・広報うるま2月号に案内チラシを同封し配布 ・配布エリアの各公民館で案内掲示 等
配布エリア	・うるま市勝連南風原地区 ・うるま市石川中央区・石川山城区・石川嘉手苅区・石川伊波区
日時・場所・参加者数	[勝連南風原区域] 令和8年2月20日(金)19時～20時 勝連南風原公民館 参加者18人 [国道329号沿道区域 石川区域・山城区] 令和8年2月19日(木)19時～20時 うるま市石川保健相談センター 参加者34人

表 意見交換会に関するアンケート結果のまとめ



勝連南風原区域

■令和6年度の検討範囲と本計画における検討対象区域

勝連南風原区域は、中城湾港新港地区に隣接した場所に位置する。

まとまった一団の平坦地であることなどから、中城湾港新港地区に隣接する立地を活かした新たな産業集積地の候補として想定される。一方で、令和6年度で示す検討対象区域内及び周辺では、土地改良事業やかんがい事業が実施され、農振農用地を始めとした優良農地が広がり、特に南側一帯にはビニールハウスも整備され、営農がさかんに行われている。

そうした中で、本計画における勝連南風原区域の検討を進めるにあたり、地権者・営農者、農政当局等の意見を鑑み、産業開発の検討対象区域を最小限とし、農業との調和を図って範囲を縮小していくことが求められた。そこで、下図に示すとおり、基本構想で示す範囲からの変更等を行い、臨港道路7号線の北側と南側の畜舎跡地までを、本計画における勝連南風原区域の「検討対象区域」とした。

◇基本構想で示す範囲からの変更等の内容

- ・ 令和6年度の検討範囲について、区域南側は、土地改良事業やかんがい事業が実施された農振農用地・優良農地が広がり、一帯にはビニールハウスも整備され、営農がさかんに行われていることから、検討対象区域から除外する。
- ・ 臨港道路7号線の南側には畜舎跡地があり、今後農地として再生することは費用対効果の面から現実的ではないことから、産業開発の検討対象区域に含む。
- ・ 臨港道路より北側は、雨水の流域範囲が南側と異なっており、雨水排水の処理を独立して検討することができ、周辺の農地への影響が少ないと考えられる。



図 検討対象区域（勝連南風原区域）

© NTT インフラネット, Maxar Technologies.の航空写真を一部加工して作成
(検討対象区域及びその他区域、都市施設等の名称を追加)

■事業コンセプト・誘致を図る機能・業種

「うるま市産業集積促進基本構想」の戦略、市民・関係部局・民間事業者の意向などを踏まえ、本計画における勝連南風原区域の事業コンセプトを、以下のように設定する。

◇うるま市産業集積促進基本構想（R7.3）における戦略

戦 略	集積する製造業等の企業競争力を高め、 「新たな価値を創造するサンライズポート（※）」の形成
	<small>※サンライズポート：中城湾港長期構想より引用。物流、ものづくり産業への貢献、観光・交流、安心・安全（防災・減災等）、カーボンニュートラル等経済・社会・環境が総合的に向上する持続可能な港湾</small>
	【誘致を想定する業種等】 <ul style="list-style-type: none"> ● 部品・原材料関係（製造業） ● 物流関係（冷蔵・冷凍倉庫、卸売倉庫、陸運業 等） ● 高度部材産業（技術力の高い材料を開発・生産する産業） ● 生産性の高い農地エリアと（食品）加工・流通・販売が連動するエリア

◇市民・関係部局・事業者の意向 ※令和7年度の調査結果等の概要

<p>■市民の意見（R7 土地利用に関するアンケート）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・うるま市の将来の姿（土地利用）について、「経済活性化が図れるような産業」、「人口増加を見込めるような住宅」に次いで、「物流や港湾機能の拡充・強化につながる土地利用」と答えた方が多かった。 	<p>■地権者意向・農政部局意見等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討対象区域の南側は、地籍の区画が大きく地権者が少ない他、売却意向がみられた。 ・検討対象区域の北側は、地籍が細かく分かれている。 ・区域内及び周囲に優良農地（農用地区域）がまとまっており、開発を最小限としながら、農業との調和を図っていくことが求められる。 	<p>■企業ヒアリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発行為では、用地取得の確実性がないため、難しい。関係者の皆がリスクを負う形となる土地区画整理事業の方が、官民とも主体的になるのではないか。 ・中城湾港の進出企業と同様のコンセプトで、物流・生産・加工などの集積を進めるべきという意見があり、規模拡大のケースも想定された。 ・海産物（特にマグロ）や冷凍冷蔵施設との親和性に対する意見もあった。
---	--	--



◇事業コンセプト

**集積する製造業・物流業等の更なる拡大を図るとともに、
周辺の第1次産業との有機的連携を促す域内産業連携拠点**

【考え方・ポイント】

- メインターゲットは「**製造業・物流業（不足する冷凍冷蔵倉庫、陸運、問屋等）**」。
- 中城湾港新港地区に隣接し、県内外からの企業誘致へのポテンシャルが高いだけでなく、**新港地区内に立地する企業の事業拡大への対応**も可能である。
- 企業誘致や整備スケジュールについては、先行する上江洲・仲嶺地区の動向を注視する。
- 周辺の農業・水産業、うるマルシェとの連携を図る（6次産業化等）。

■整備方針

関係課・関係機関との協議を踏まえ、各インフラの整備方針を以下のとおりとする。

項目	整備方針
産業用地	・ 統計データを基に、各宅地の規模は1～2haと想定する。
道路	・ 産業団地内の区画道路の幅員は、12m(両側歩道)とする。 ・ 新しい道路により接道を確保し、里道の付け替えは行わない。
公園	・ 開発区域の3%以上の公園、緑地または広場を設ける。
緑地・緩衝帯	・ 幅10m以上の緩衝帯を設ける。 ※各宅地内での整備を想定
排水(汚水)	・ 各産業用地内に浄化槽を設置し、雨水排水と合わせて放流する。
排水(雨水)・調整池	・ 臨港道路の北側と南側では、流域及び排水経路を分ける。 ・ 既存の南風原遊水池とは別に、開発前後の流出量の差分に応じ、臨港道路の北側と南側のそれぞれで調整池を設ける。 ・ 放流先は中城湾を想定。
上水道	・ 上水道の引き込みについては使用水量を踏まえて協議。 ・ 各宅地内に貯水槽の設置を想定。
工業用水	・ 工業用水、上水ともに逼迫していることから、水の使用が少ない産業の集積を図る。
送電線	・ 高圧受電の可否は、立地する事業者が個別に沖縄電力に問い合わせる。

■想定される事業手法

事業手法および事業主体のメリット・デメリット、適する状況等を勘案し、勝連南風原区域の現況と照らし合わせながら、想定される事業手法と課題を検討した。

<想定される事業手法と課題>

- 検討対象区域南側の養豚場の跡地（地目：宅地）について、今後耕作する見込みが低い。地権者が少なく、民間主体による開発行為により、スピード感のある整備が期待できる。
- 検討対象区域の北側は地権者意向を取りまとめながら、市や土地開発公社などが主体となり土地区画整理事業による事業化を想定する。
- 一方で、工業用水は逼迫していることから、利用が難しいと思われる。また、農業用水が供給過多となり余っていることから、有効利用の検討が必要。

■ モデルプラン



図 モデルプラン

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成 (モデルプラン、インフラを追加)

表 土地利用計画面積

■ 整備イメージ図

※あくまでイメージであり、このとおり整備されるものではありません。計画は変更する場合があります。



国道 329 号沿道区域(石川地区)

■令和 6 年度の検討範囲と本計画における検討対象区域

国道 329 号沿道区域(石川地区)は、石川 IC から 1 km 程度の場所に位置する。

「うるま市石川地域まちづくり推進計画」におけるリーディングプロジェクト(長期)に位置づけられているとともに、沖縄本島の中央に位置する立地を活かし、新たな産業集積地の候補として想定される。一方で、区域内及び周辺では、土地改良事業やかんがい事業が実施され、農振農用地を始めとした優良農地があり、営農場所として人気の高い場所となっている。

そうした中で、本計画における国道 329 号沿道区域(石川地区)の検討を進めるにあたり、地権者・営農者、農政部局等の意見を鑑み、産業集積地の検討対象区域を最小限とし、農業との調和を図っていくことが求められた。そこで、下図に示すとおり、銀座通り線(仮)を中心としたエリアを本計画における国道 329 号沿道区域(石川地区)の「検討対象区域」とした。

◇基本構想で示す範囲からの変更等の内容

- ・ 令和 6 年度の検討範囲について、区域南側は、土地改良事業やかんがい事業が実施された農振農用地・優良農地が広がっているほか、石川ダムの決壊による浸水被害も想定されることから、検討対象区域から除外した。
- ・ 石川市街地から恩納村への東西のアクセスを強化する銀座通り線(仮)の整備と併せて、沿道に産業集積を図ることが有効と考えられる。石川市街地に隣接する地区であることから、市街地の連続性についても確保されるものとする。



図 検討対象区域(国道 329 号沿道区域(石川地区))

© NTT インフラネット, Maxar Technologies.の航空写真を一部加工して作成
(検討対象区域及びその他区域、都市施設等の名称を追加)

■事業コンセプト・誘致を図る機能・業種

「うるま市産業集積促進基本構想」の戦略、市民・関係部局・民間事業者の意向などを踏まえ、本計画における国道 329 号沿道区域（石川地区）の事業コンセプトを、以下のように設定する。

◇うるま市産業集積促進基本構想（R7.3）における戦略

戦 略	本島中央部としての交通結節点を活かした大規模集客型産業の集積
【誘致を想定する業種等】 <ul style="list-style-type: none"> ● 大規模商業施設（道の駅、アウトレット等） ● リネン業 ● レンタカー業 ● 物流業（陸運、冷凍冷蔵倉庫） 	

◇市民・関係部局・事業者の意向 ※令和7年度の調査結果等の概要

■市民の意見（R7 土地利用に関するアンケート等） <ul style="list-style-type: none"> ・うるま市の将来の姿（土地利用）について、市全体では、「<u>経済活性化が図れるような産業を主とした土地利用</u>」が最も多かった。 ・石川地域におけるまちづくりの課題として、「<u>商業施設や公共施設など魅力ある施設が不足している</u>」が最も多く、次に「希望する賃金・給与の仕事がない」が多い。 	■地権者意向・農政部局意見等 <ul style="list-style-type: none"> ・検討対象区域は、<u>地籍が細かく分かれているものの、一定程度の売却意向等</u>がみられた。 ・周囲に優良農地（農振農用地）があり、<u>開発を最小限としながら、農業との調和を図っていく</u>ことが求められる。 ・銀座通り線の延伸は、<u>後背（県道73号線の北側）にある農地の生産基盤としても重要</u>であるとの意見があった。 	■企業ヒアリング <ul style="list-style-type: none"> ・銀座通りの延伸は重要で、<u>西海岸と石川地区のネットワーク軸となり、交通渋滞の緩和や商業施設の進出が期待</u>できるとの意見があった。 ・アウトレット施設などの大規模集客施設の誘致は難しいが、<u>生活密着型のロードサイド商業施設は有望</u>であるとの意見があった。 ・物流倉庫（ストック型）、リネン（病院・介護施設関係）については、<u>IC近くで求める</u>声を聞くと意見があった。
---	--	--



◇事業コンセプト

**石川 I C と銀座通り線により隣接都市との連携を強化し、
ひと・もの・ことが交わる地域交流拠点**

【考え方・ポイント】

- メインターゲットは「生活と密着した商業施設」。
- 石川 I C に近接するポテンシャルを活かすとともに、銀座通り線の延長（構想）の実現により東西南北を結ぶ交通結節点として、隣接都市と連携し、地域の観光業・飲食業等の活力を生み出す。
- 石川まちづくり推進計画の他プロジェクトと連携したレンタカー業やリネン業等の可能性についても探っていく。

■整備方針

関係課・関係機関との協議を踏まえ、各インフラの整備方針を以下のとおりとする。

項目	整備方針
産業用地	・ 統計データを基に、各宅地の規模は 1~2ha と想定する。
道路	・ 産業団地内の区画道路の幅員は、12m(両側歩道)とする。 ・ 新しい道路により接道を確保し、里道の付け替えは行わない。
公園	・ 開発区域の 3%以上の公園、緑地または広場を設ける。
緑地・緩衝帯	・ 幅 10m 以上の緩衝帯を設ける。 ※各宅地内での整備を想定
排水（污水）	・ 各産業用地内に浄化槽を設置し、雨水排水と合わせて放流する。
排水（雨水）・調整池	・ 開発前後の流出量の差分に応じた調整池を設ける。 ・ 放流先は石川川を想定。
上水道	・ 上水道の引き込みについては使用水量を踏まえて協議。 ・ 各宅地内に貯水槽の設置を想定。
工業用水	・ 工業用水、上水ともに逼迫していることから、水の使用が少ない産業の集積を図る。
送電線	・ 高圧受電の可否は、立地する事業者が個別に沖縄電力に問い合わせる。

■想定される事業手法

事業手法および事業主体のメリット・デメリット、適する状況等を勘案し、国道 329 号沿道区域（石川地区）の現況と照らし合わせながら、想定される事業手法と課題を検討した。

<想定される事業手法と課題>

- 民間事業者（商業等）の開発行為による整備を想定する。
- 銀座通り線の計画検討を進め、道路整備プログラムにおける位置づけを上げる等、整備の推進を図る。
- 課題としては、石川ダムの受益面積の減少による水使用料への影響や検討対象区域における土地改良区の除外（地区除外）がある。
- 営農者意向により、他の農地への斡旋を行う必要がある。

■モデルプラン



表 土地利用計画面積

図 モデルプラン

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成 (モデルプラン、インフラを追加)

■整備イメージ図

※あくまでイメージであり、このとおり整備されるものではありません。計画は変更する場合があります。



国道 329 号沿道区域(山城地区)

■本計画における検討対象区域

石川地域における国道 329 号沿道区域は、「うるま市産業集積促進基本構想」の戦略において、「本島中央部としての交通結節点を活かした大規模集客型産業の集積」が掲げられている。一方で、国道 329 号沿道区域（石川地区）については、石川 I C と近接しており、交通処理の観点から距離が十分でなく、大規模集客型産業の集積が難しいと想定される。そうしたなかで、「うるま市産業集積促進基本構想」の国道 329 号沿道区域に含まれる別の一団の土地についても検討とすることとし、「国道 329 号沿道区域（山城地区）」と位置づける。

国道 329 号沿道区域（山城地区）は、石川 I C から 2.5km 程度の場所に位置する。

沖縄本島の中央に位置する立地とともに、沖縄自動車道と国道 329 号等の幹線道路に挟まれた高いアクセス性を活かし、新たな産業集積地の候補として想定される。

地区北東側の一部で土地改良事業が実施されているものの、農業用水路の整備などはない。

そこで、下図に示すとおり、国道 329 号と沖縄自動車道の間に位置するエリアを本計画における国道 329 号沿道区域（山城地区）の「検討対象区域」とした。

◇検討対象区域の検討内容

- ・ 沖縄北 I C ～石川 I C の間において「（仮称）うるま I C」の構想があるとともに、民間事業者へのサウンディング調査においては、民間施設直結スマートインターチェンジを設置しながら、大規模商業施設などを整備していくことについての意見があった。
- ・ 一部において土地改良事業が実施されているものの、農業用水路は未整備である。
- ・ 国道 329 号に面する立地や石川 I C からのアクセスのしやすさから、開発に対するポテンシャルが高いと考えられる。



図 検討対象区域（国道 329 号沿道区域（山城地区））

© NTT インフラネット, Maxar Technologies.の航空写真を一部加工して作成
(検討対象区域及びその他区域、都市施設等の名称を追加)

■事業コンセプト・誘致を図る機能・業種

「うるま市産業集積促進基本構想」の戦略、市民・関係部局・民間事業者の意向などを踏まえ、本計画における国道 329 号沿道区域（山城地区）の事業コンセプトを、以下のように設定する。

◇うるま市産業集積促進基本構想（R7.3）における戦略

戦 略	本島中央部としての交通結節点を活かした大規模集客型産業の集積
<p>【誘致を想定する業種等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大規模商業施設（道の駅、アウトレット等） ● リネン業 ● レンタカー業 ● 物流業（陸運、冷凍冷蔵倉庫） 	

◇市民・関係部局・事業者の意向 ※令和7年度の調査結果等の概要

<p>■市民の意見（R7 土地利用に関するアンケート等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・うるま市の将来の姿（土地利用）について、市全体では、「<u>経済活性化を図れるような産業を主とした土地利用</u>」が最も多かった。 ・石川地域におけるまちづくりの課題として、「<u>商業施設や公共施設など魅力ある施設が不足している</u>」が最も多く、次に「希望する賃金・給与の仕事がない」が多い。 	<p>■地権者意向・農政部局意見等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討対象区域は、<u>地籍が細かく分かれているものの、一定程度の売却意向等</u>がみられた。 ・<u>土地改良事業やかんがい排水事業などによる農業基盤整備がされておらず、開発に対して前向きな意見を持つ地権者</u>もみられた。 ・地権者のなかには、<u>農業振興地域を外して住宅整備をして地域の活力を維持</u>することを求める意見もあった。 	<p>■企業ヒアリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石川 I C から一定程度の距離があり、交通処理の問題をクリアできることから、<u>アウトレット用地（約 10ha）・大規模集客施設用地として適地</u>であるとの意見があった ・<u>民間施設直結スマートインターチェンジの設置が進めば大型商業地としての発展が期待</u>できるとの意見があった。
---	---	--



◇事業コンセプト

うるま I C（構想）と連携した民間活力による大規模集客拠点

【考え方・ポイント】

- メインターゲットは「観光誘客を狙える大規模商業施設」。
- 石川 I C から一定程度離れており、交通処理の観点から大規模集客施設の立地要件を満たすと考えられる（※今後詳細な交通量調査が必要）。
- 民間投資による直結スマートインターチェンジの設置も考えられる。

■整備方針

関係課・関係機関との協議を踏まえ、各インフラの整備方針を以下のとおりとする。

項目	整備方針
産業用地	・ 統計データを基に、各宅地の規模は 1~2ha と想定する。
道路	・ 産業団地内の区画道路の幅員は、12m(両側歩道)とする。 ・ 新しい道路により接道を確保し、里道の付け替えは行わない。
公園	・ 開発区域の 3%以上の公園、緑地または広場を設ける。
緑地・緩衝帯	・ 幅 15m 以上の緩衝帯を設ける。 ※各宅地内での整備を想定
排水（污水）	・ 各産業用地内に浄化槽を設置し、雨水排水と合わせて放流する
排水（雨水）・調整池	・ 開発前後の流出量の差分に応じた調整池を設ける。 ・ 放流先は石川ダムに接続する水路を想定。
上水道	・ 上水道の引き込みについては使用水量を踏まえて協議。 ・ 各宅地内に貯水槽の設置を想定。
工業用水	・ 工業用水、上水ともに逼迫していることから、水の使用が少ない産業の集積を図る。
送電線	・ 高圧受電の可否は、立地する事業者が個別に沖縄電力に問い合わせる。

■想定される事業手法

事業手法および事業主体のメリット・デメリット、適する状況等を勘案し、国道 329 号沿道区域（山城地区）の現況と照らし合わせながら、想定される事業手法と課題を検討した。

<想定される事業手法と課題>

- 民間事業者（商業等）の**開発行為**による整備を想定する。
- **民間施設直結スマートインターチェンジ**の設置も考えられる。
- 検討対象区域に一部含まれる土地改良区の除外（地区除外）が必要である。
- 営農者意向により、他の農地への斡旋を行う必要がある。
- 墓地が点在しており、検討対象区域全域を開発するには、墓地の移転・集約交渉が必要となる。

■モデルプラン

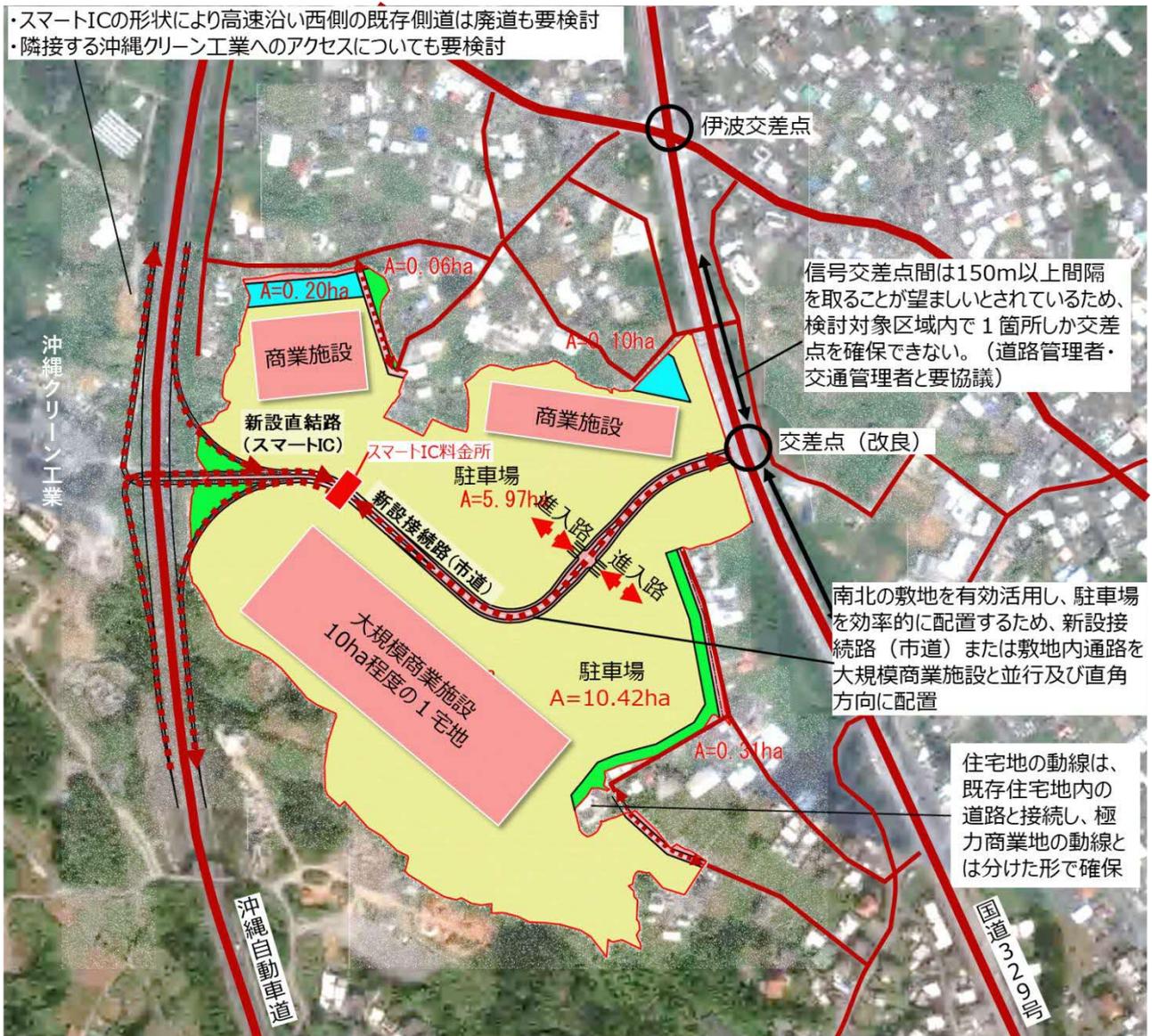
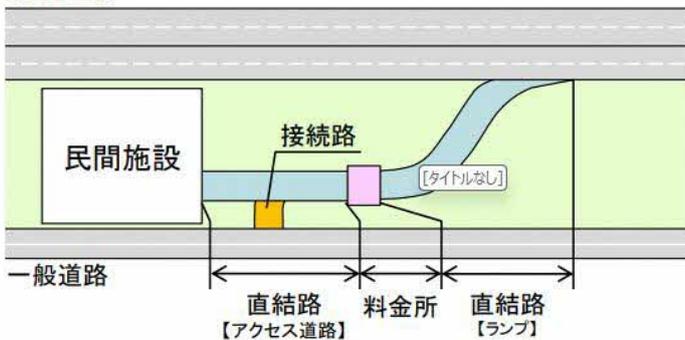


図 モデルプラン(案)と施設配置イメージ

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 (モデルプラン案、インフラを追加)

高速道路



種別	細別	数量(ha)	割合(%)	適川
道路	W=12m	0.72	3.95	L=565m
	W=6m	0.29	1.59	L=470m
調整池		0.30	1.64	
緑地		0.55	3.01	
宅地		16.39	89.81	
合計		18.25	100.00	

表 土地利用計画面積

図 民間施設直結スマートインターチェンジのイメージ

「民間施設直結スマートICについて」(国土交通省)
https://www.mlit.go.jp/road/sisaku/smart_ic/directpic.pdf

■整備イメージ図

※あくまでイメージであり、このとおり整備されるものではありません。計画は変更する場合があります。



事業化に向けた課題

■地権者・営農者・住民との合意形成の深度化

本計画は、地権者や地域住民等の意向を聴取しながら検討したものである。一方で、計画を具体化していく中でさらに具体的な調整が必要となり、意向を反映しながら適宜計画内容を変更・精査していくことが必要である。

また、地権者以外の営農者についても、今後対象者の明確化を進め、代替農地の提示などと併せて、具体的な調整を図りながら計画に反映することが必要である。

そのほか、地権者のなかには、自身や子ども等の住宅用地としたい旨の意向が一定程度あることを把握している。今後、そうした住宅ニーズにどのように対応していくか、合意形成の深度化において重要である。

■土地改良区やかんがい設備への対応

検討対象区域については、全ての区域で土地改良事業が入っている箇所があるほか、勝連南風原区域、国道 329 号沿道区域（石川地区）については、かんがい事業による農業用水路等が整備されている。今後の産業集積地の整備を進める上で、農振除外、農地転用は勿論、かんがい事業の受益地からの除外による水使用に対する決済金や、ほ場整備・農業用水路の整備などに対する補助金返還などが必要になる可能性も想定され、引き続き土地改良区・農業委員会の関係者や関係機関等との調整を進めていくことが必要と想定される（※県の農政部局、土地改良区へのヒアリングによる）。

また、産業開発によるかんがい事業の受益地の減少は、受益者の水使用料の負担額を押し上げることが想定され、受益者負担の軽減に対して、行政による補填、産業側との水の共同利用などの検討が必要と想定される。

法定手続きを進めるにおいては、まず市内部、農業委員会、土地改良区で調整・合意したうえで、土地改良事業、かんがい事業の事業主体である県及び沖縄県土地改良事業団体連合会等との調整を行う必要がある。土地改良区や農業委員会との合意形成については、水使用料の負担金の上昇などがある場合には、特に困難になることが予測されることが指摘されている（※県の農政部局、土地改良区へのヒアリングによる）。

5 ha 以上の土地改良区からの地区除外については、土地改良区の同意を得て事業計画を変更する必要があると規定されており、与勝地下ダム土地改良区及び石川土地改良区の総代会での同意が必要である。さらに各土地改良区の同意に先立ち、農業委員会の総会での承認も必要との点が指摘されている（※県の農政部局、土地改良区へのヒアリングによる）。事業計画の変更については、国の手続きフロー等で約 2～3 年程度の期間が必要と示されており、県事業である今回のケースでも同様の期間が必要と想定される。

■事業化に向けた推進体制の構築

検討対象区域については、土地区画整理事業による事業化も想定される中で、施行主体を明確化することや土地区画整理組合・業務代行者・市・土地開発公社等の連携による事業の推進体制の構築が必要である。また、市の庁内においても本事業の推進に向けた関係各課の連携体制の強化が必要である。

■企業進出需要を踏まえた業種の実体化

本計画では、事業者ヒアリングを行い、事業者の意見も踏まえてコンセプトや戦略を定めている。今後も、社会潮流の変化を踏まえた企業進出需要を継続的に把握し、企業ニーズを踏まえて土地利用計画・基盤整備計画を精査していくことが必要である。

他方、地権者からは住宅ニーズもあり、産業集積と併せて、住宅ニーズへの対応を検討していくことが求められる。

■対象地周辺の基盤整備に係る国・県及び市の関係部署との連携

産業集積にあたり、高速道路のインターチェンジや中城湾港へのアクセス道路の機能強化、工業用水・上水道・下水道等のインフラ整備が必要となってくる。そこで、必要となるインフラ整備について、所管する国・県及び市の関係部署と連携しながら、検討対象区域及び周辺の基盤整備に向けて連携・調整を進めることが必要である。

■各種基盤整備に係る設計条件の詳細化・深度化

各種基盤整備の計画・設計にあたっては、所管する国・県及び市の関係部署等と十分な協議を重ね、設計条件、費用分担、スケジュール等について深度化や調整を行う必要がある。

インフラ	今後の課題
道路	<ul style="list-style-type: none">・交通管理者に対して、道路整備方針及び交通処理方針について協議・調整を行う必要がある。・市都市政策課及び市維持管理課（道路管理者）に対して、道路整備プログラムに基づく（仮）銀座通り線、スマートICとの接続路、区画道路の整備や設計条件について協議・調整を行う必要がある。・国及び県の道路管理者に対して、（仮）銀座通り線やスマートICとの接続路との交差点設置について協議・調整を行う必要がある。・高速道路会社に対して、民間施設直結スマートICの設置について協議・調整を行う必要がある。
公園	<ul style="list-style-type: none">・市公園管理者に対して、公園・緑地の設計条件について協議・調整を行う必要がある。
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none">・下水道事業計画区域の変更の可能性について検討を依頼し、産業集積地の整備スケジュールとの調整を行う必要がある。・下水道事業計画区域の変更が困難な場合や産業集積地整備までに污水管整備が困難な場合は、宅地内での汚水処理（浄化槽等の設置）を検討する必要がある。
排水（雨水）	<ul style="list-style-type: none">・下水道事業計画区域の変更の可能性について検討を依頼し、産業集積地の整備スケジュールとの調整を踏まえて、雨水排水の接続先・放流先を決定する必要がある。・雨水排水の接続先・放流先を決定した上で、流末施設の形状や許容放流量を詳細に把握し、必要となる調整池等を確保する必要がある。
上水道	<ul style="list-style-type: none">・産業集積地に供給可能な水量を確認し、必要量に対して供給可能水量が不足する場合には、新たな水源の確保等を検討する必要がある。
工業用水	<ul style="list-style-type: none">・工業用水の引き込みの可能性や供給可能水量について、県企業局と協議する必要がある。

■発生集中交通への対応

本計画における検討対象区域のうち、国道329号沿道区域（石川地区）及び国道329号沿道区域（山城地区）においては、商業施設や大規模商業施設の立地に伴い新たな発生集中交通が生じることが見込まれ、検討対象区域と接する国道329号の交差点や石川IC周辺の交差点における交通渋滞の発生や悪化につながる懸念される。

そのため、（仮）銀座通り線やスマートIC及び接続路の整備も踏まえて発生集中交通が極力分散するように来店・退店のルートを設定した上で、交差点解析等により周辺交差点への影響を検証し、その結果を踏まえて適宜交差点改良等を行うことも必要である。

■国道329号沿道区域（山城地区）の墓地について

国道329号沿道区域（山城地区）には、複数の墓地があることが確認されている。これらの墓地について、検討対象区域から除外するか墓地を移転するか検討し、所有者等と調整していくことが必要である。

■経済波及効果の算出について

本計画では、事業収支を基に経済波及効果のうちの直接効果を算出した。第1次波及効果については、総務省の産業連関表「令和2年（2020年）計算シート」を用いて算出した。一方で、沖縄県の産業連関表によると、県内生産自給率が低く、実際の波及効果は小さくなる懸念される。

今後、事業化に向けては、本計画や「うるま市産業集積促進基本構想」で示す「域内産業連携」の実現に向けて、製造品及び販売品における部材や製品・商品の自給率の向上に寄与する企業誘致を進めることにより、第1次波及効果・第2次波及効果など本事業における経済波及効果の創出に向けて、事業を進めていく必要がある。