

うるま市産業集積促進基本計画



令和 8 年 3 月

うるま市

目次

第1章 基本計画の概要.....	1
1-1. 基本計画の概要.....	1
(1)本計画の背景・目的.....	1
(2)計画の目的・位置づけ.....	2
(3)策定体制.....	3
(4)策定スケジュール.....	5
1-2. 産業振興に関する主な上位計画.....	6
(1)第2次うるま市産業振興計画(令和4年3月).....	6
(2)うるま市産業促進基本構想(令和7年3月).....	7
(3)石川地域まちづくり推進計画(令和5年3月).....	9
(4)石川ゲートウェイ拠点形成基本計画(令和6年3月).....	10
1-3. 産業集積に係る市民の意向.....	11
(1)アンケートの概要.....	11
(2)アンケートの結果.....	12
(3)住民意見交換会.....	19
第2章 勝連南風原区域の基本計画.....	21
2-1. 勝連南風原区域をめぐる状況.....	21
(1)令和6年度の検討範囲と本計画における検討対象区域.....	21
(2)インフラの状況.....	23
(3)農業に関する土地利用制度の指定状況、農業基盤の状況.....	25
(4)土地の権利状況.....	28
(5)地権者・営農者の意向.....	29
(6)関係課・関係機関の意向.....	30
(7)民間事業者の意向.....	31
2-2. 勝連南風原区域の事業コンセプト等.....	32
(1)事業コンセプト・誘致を図る機能・業種.....	32
(2)整備方針.....	33
(3)土地利用計画・モデルプラン.....	37
(4)整備イメージ図.....	39
(5)想定される事業手法.....	40
(6)概算事業費.....	42
(7)事業収支・経済波及効果.....	44
(8)整備スケジュール(ロードマップ).....	47
第3章 国道329号沿道区域(石川地区)の基本計画.....	49
3-1. 国道329号沿道区域(石川地区)をめぐる状況.....	49
(1)令和6年度の検討範囲と本計画における検討対象区域.....	49
(2)インフラの状況.....	51
(3)農業に関する土地利用制度の指定状況、農業基盤の状況.....	53
(4)土地の権利状況.....	56
(5)地権者・営農者の意向.....	57
(6)関係課・関係機関の意向.....	58
(7)民間事業者の意向.....	59
3-2. 国道329号沿道区域(石川地区)の事業コンセプト等.....	61
(1)事業コンセプト・誘致を図る機能・業種.....	61
(2)整備方針.....	62
(3)土地利用計画・モデルプラン.....	67
(4)整備イメージ図.....	69

(5) 想定される事業手法	70
(6) 概算事業費	72
(7) 事業収支・経済波及効果	73
(8) 整備スケジュール(ロードマップ)	75
第4章 国道 329 号沿道区域(山城地区)の基本計画	76
4-1. 国道 329 号沿道区域(山城地区)をめぐる状況	76
(1) 本計画における検討対象区域	76
(2) インフラの状況	78
(3) 農業に関する土地利用制度の指定状況、農業基盤の状況	80
(4) 土地の権利状況	83
(5) 地権者・営農者の意向	84
(6) 関係課・関係機関の意向	85
(7) 民間事業者の意向	86
4-2. 国道 329 号沿道区域(石川地区)の事業コンセプト等	87
(1) 事業コンセプト・誘致を図る機能・業種	87
(2) 整備方針	88
(3) 土地利用計画・モデルプラン	93
(4) 整備イメージ図	96
(5) 想定される事業手法	98
(6) 概算事業費	100
(7) 事業収支・経済波及効果	101
(8) 整備スケジュール(ロードマップ)	102
第5章 事業化に向けて	103
5-1. 併せて実施することが想定される農業振興施策の方向性	103
(1) 産業集積と農業振興の共存について	103
(2) 農業用水の再編と合理化	104
5-2. 想定される企業誘致手法等	105
(1) 企業誘致手法	105
(2) 農振除外・農地転用等の対応方法	107
5-3. 事業化に向けた課題	109
(1) 地権者・営農者・住民との合意形成の深度化	109
(2) 土地改良区やかんがい設備への対応	109
(3) 事業化に向けた推進体制の構築	110
(4) 企業進出需要を踏まえた業種の具体化	110
(5) 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	110
(6) 各種基盤整備に係る設計条件の詳細化・深度化	111
(7) 発生集中交通への対応	111
(8) 国道 329 号沿道区域(山城地区)の墓地について	111
(9) 経済波及効果の算出について	112

第1章 基本計画の概要

1-1. 基本計画の概要

(1) 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。

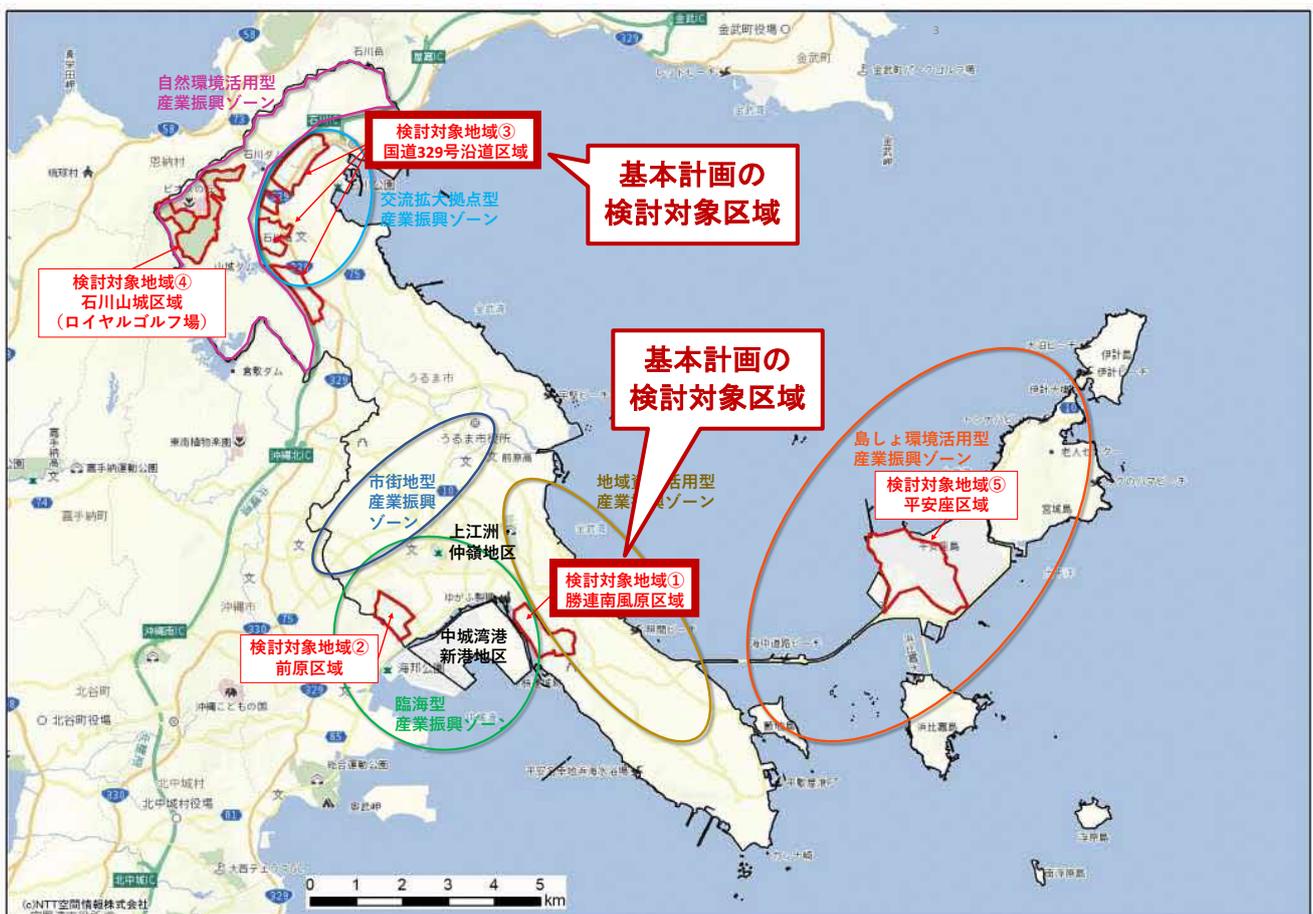


図 うるま市産業集積促進基本構想における検討対象区域（5区域）

「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）

(2) 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。

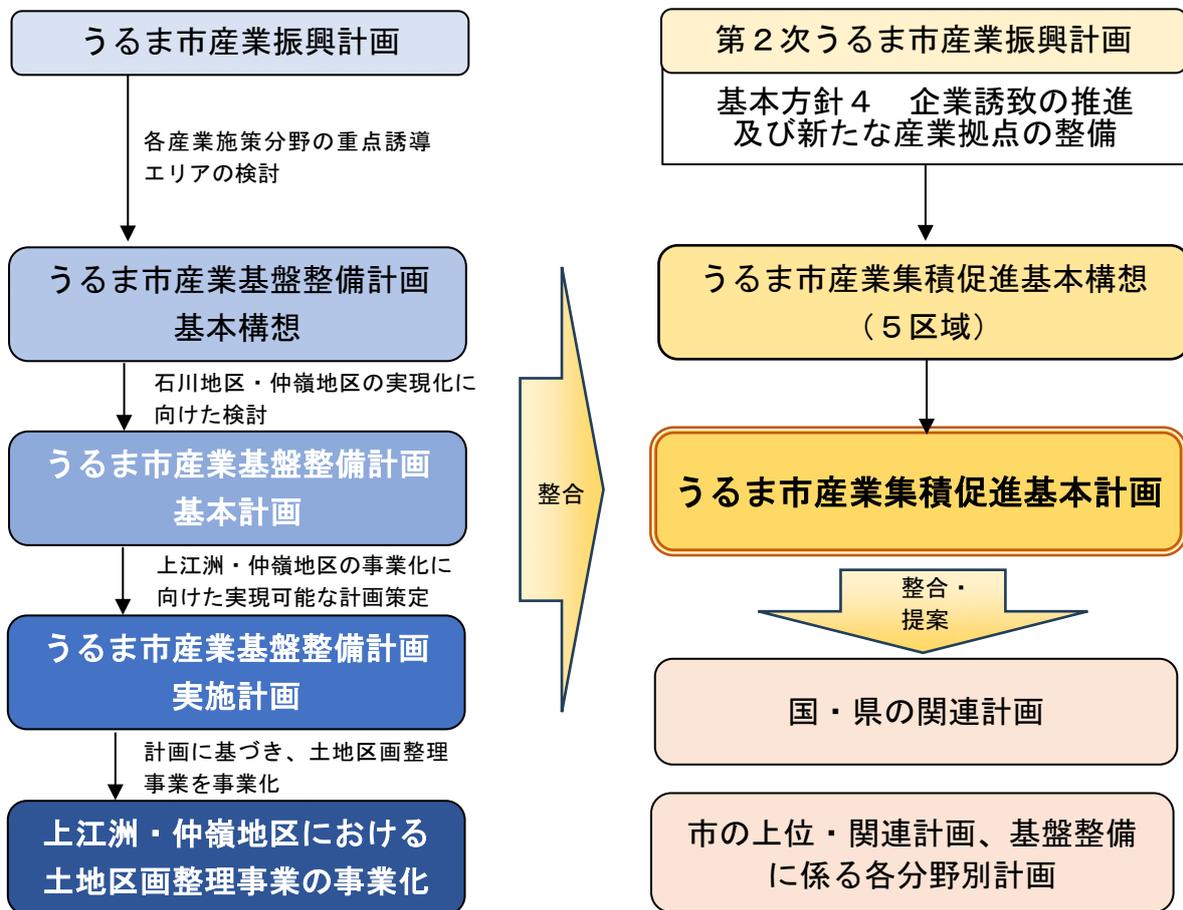


図 産業振興における本計画の位置づけ

(3) 策定体制

本計画の策定に向けて、本市の関係部署を中心に構成する検討会（部長級及び外部委員）及び幹事会（関係課課長等）を設置し、会議を各3回開催した。

表 検討委員会の概要

委員	庁内担当課（部長級） 有識者 対象区域の自治会長 関係団体 民間事業者 （市内産業開発の関係企業）	うるま市経済産業部 部長 岸本 力 うるま市企画部 部長 金城 和明 うるま市農林水産部 部長 座喜味 達也 うるま市都市建設部 部長 名嘉眞 睦 琉球大学農学部 教授 内藤 重之 うるま市商工会 会長 宮平 孝也 南風原区自治会 会長 野島 大雅 中央区自治会 会長 久高 安子 山城区自治会 会長 山城 好治 嘉手苺自治会 会長 山城 稔 うるま市農業委員会 会長 山口 榮勝 うるま市与勝地下ダム土地改良区 事務局長 池根 春樹 うるま市石川土地改良区事務連合会 事務局 伊佐 信幸 大和ハウス工業株式会社 沖縄事務所 三木 康太朗 株式会社フジタ 沖縄支店 次長 安原 考一 三菱地所リアルエステートサービス 部長 木村 彰秀
議題	<p>◇ 第1回</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業概要・スケジュール ・ 農政部局・自治会長へのヒアリング結果 ・ 地権者・営農者意見交換会の開催について <p>◇ 第2回</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民アンケートの結果報告 ・ 地権者・営農者意見交換会の結果報告 ・ 事業者ニーズ把握の結果報告 ・ 事業コンセプト、モデルプラン、事業手法、スケジュール（素案）について ・ 今後の方針・進め方について （地権者説明会不参加者へのフォロー、住民説明会に向けて 等） <p>◇ 第3回</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者・営農者意向把握について（報告） ・ 基本計画（案）について ・ 今後のスケジュールについて 	

表 幹事会の概要

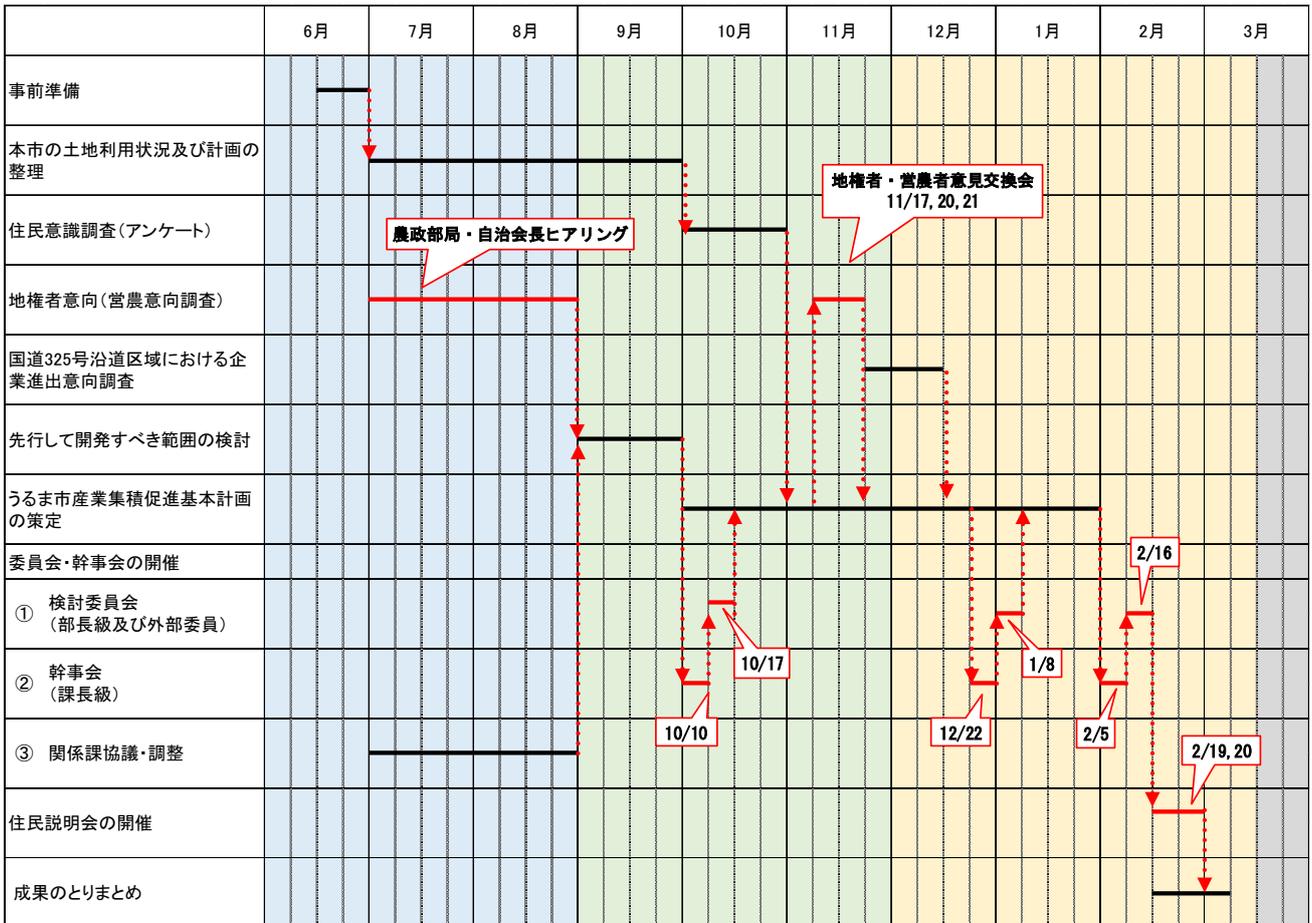
委員	関係課長等 ー産業政策課 ー企画政策課 ープロジェクト推進1課 ープロジェクト推進2課 ー農林水産政策課 ー農林水産整備課 ー都市政策課 ー農業委員会事務局	産業政策課長 玉城 貴志 産業政策課 主幹 仲村渠 安一 企画政策課長 宮城 天 プロジェクト推進1課長 大石根 淳 プロジェクト推進2課長 上原 文生 農林水産政策課長 宮城 紀章 農林水産政策課 主幹 知念 誠 農林水産整備課長 知念 直人 都市政策課長 池原 勇壮 農業委員会事務局長 田場 篤
議題	<p>◇ 第1回</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業目的・スケジュール ・ 農政部局・自治会長へのヒアリング結果 ・ 検討区域について ・ 地権者・営農者意見交換会の開催について <p>◇ 第2回</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民アンケートの結果報告 ・ 地権者・営農者意見交換会の結果報告 ・ 事業者ニーズ把握の結果報告 ・ 事業コンセプト、モデルプラン、事業手法、スケジュール（素案）について ・ 今後の方針・進め方について （地権者説明会不参加者へのフォロー、住民説明会に向けて 等） <p>◇ 第3回</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者・営農者意向把握について（報告） ・ 基本計画骨子（素案）について ・ 今後のスケジュールについて ・ まちづくりランドデザインの検討（まとめ）について 	

(4) 策定スケジュール

本計画は、下記のスケジュール及び進め方に沿って策定した。

地権者・営農者・住民の意向把握を丁寧に実施することに留意し、自治会長ヒアリング、農業委員会・農業関係者ヒアリング、住民WEBアンケート、地権者・営農者意見交換会・アンケート、住民意見交換会を段階的に実施した。

基本計画策定以降も、実現化に向けて、地権者・営農者との意向把握及び調整を継続して行う予定である。



1-2. 産業振興に関する主な上位計画

(1) 第2次うるま市産業振興計画（令和4年3月）

「うるま市産業振興計画」では、SWOT分析により、以下の産業誘致における戦略を整理している。

また、「次世代を担う子供たちが誇れる産業都市」を目指すべき将来像としたうえで、産業集積に関する方針として、「企業誘致の推進及び新たな産業拠点の整備」を、基本方針に掲げている。

表 産業誘致における戦略

成長戦略 (強み×機会)	製造業・バイオ産業等の誘致、ワーケーションの推進
改善戦略 (弱み×機会)	産業誘致体制の確立、国際物流産業集積地域の対象地域の拡充検討、上江洲・仲嶺地区の整備事業の推進、石川地区まちづくり推進事業の推進、新たな産業用地の検討、(仮称)中部東道路の整備促進
差別化戦略 (強み×脅威)	産業誘致体制の確立、製造業・バイオ産業等の誘致
回避戦略 (弱み×脅威)	物流コストの低減化支援

目指すべき将来像	次世代を担う子どもたちが誇れる産業都市 -サステナブルビジネスシティうるま-				
計画全体を貫く目標設定 KGI	市内総生産額 目標：4,000億円(R8) 現状：3,043億円(H30)	法人市民税の課税額 (法人税割額) 目標：750,796千円(R8) 現状：564,696千円(R2)	個人市民税課税額 目標：553,869万円(R8) 現状：412,269万円(R2)	市民就業者数 目標：53,000人(R8) 現状：45,519人(H27)	
	既存の優れた産業集積を活かし、新たなビジネス創出に向けての様々な取組みに挑戦し、産業をイノベーションさせ、持続可能な成長の実現を目指します				
基本方針 (分野の目指す姿)	農水産業分野 ① 農水産物の高付加価値化と安定的な生産の促進	商工業分野 ② 商工業の持続的成長の実現と未来に挑戦する次世代産業の創出	観光業分野 ③ 地域の強みを活かした“うるまツーリズム”の形成	企業立地分野 ④ 企業誘致の推進及び新たな産業拠点の整備	人材育成分野 ⑤ 世界で活躍する人材の育成
分野を代表する目標設定 KPI	農水産業総生産額 目標：5,500百万円(R8) 農産：3,700百万円 水産業：1,800百万円 現状：3,381百万円(H30) 農産：2,263百万円 水産業：1,118百万円	製造業生産額 目標：32,800百万円(R8) 現状：24,538百万円(H30) 卸売・小売業生産額 目標：27,500百万円(R8) 現状：21,138百万円(H30)	宿泊・飲食サービス業生産額 目標：8,700百万円(R8) 現状：7,491百万円(H30)	企業誘致による雇用創出数 目標：7,285人(R8) 現状：6,992人(R2)	新規就業者数 目標：1,568人(R8) 現状：1,137人(R2)
	新規就業者数(累計) 目標：149人(R8) 現状：89人(R2)	ふるさと納税寄付額 目標：826百万円(R8) 現状：171百万円(R2)	教育(修学旅行や遠足、校外学習など)旅行等の誘致数 目標：215件(R8) 現状：210件(R1)	立地企業数 目標：299社(R8) 現状：269社(R2)	キャリア教育の実施学校数 目標：36校(R8) 現状：36校(R2)
	漁業生産量 目標：10,250トン(R8) 現状：9,114トン(R2)	市内事業者へのDX支援件数(累計) 目標：50件(R8) 現状：0件(R3)	プロスポーツ等誘致による経済波及効果 目標：59,682千円(R8) 現状：27,128千円(R1)	ふるま地域におけるテレワーク・ワーケーション・サテライトオフィス等の利用件数(累計) 目標：7,500件(R8) 現状：0件(R2)	リカレント教育の実施数 目標：50件(R8) 現状：0件(R3)
	耕作放棄地の解消面積 目標：25ha(R8) 現状：27.6ha(H27~30)	新規創業者数(累計) 目標：195人(R8) 現状：135人(R2)	主要観光施設の来場者数(勝連城跡・あやはし館・東照閣商業等施設) 目標：520,000人(R8) 現状：317,357人(R1)	新たな産業用地の創出 目標：1件(R8) 現状：0件(R2)	有効求人倍率 目標：1.0倍(R8) 現状：0.69倍(R2)
	漁港の長寿命化計画に基づく整備率 目標：100%(R8) 現状：0%(H30)	商品開発及び新産業創出数(累計) 目標：25件(R8) 現状：12件(R2)			
		新たなエネルギー拠点化構想計画の策定件数 目標：1件(R8) 現状：0件(R3)			

図 「第2次うるま市産業振興計画」における将来像・基本方針と目標設定

「第2次うるま市産業振興計画」(うるま市)を一部加工して作成(赤枠を追加)

(2) うるま市産業促進基本構想（令和7年3月）

「うるま市産業促進基本構想」では、産業集積において既存の強みを活かしながら、「製造業等の企業競争力の向上・高付加価値化」、「次世代エネルギーの拠点化・新たな産業創出」、「豊かな自然・観光資源を活かした感動体験」、「交通機能を活かした大規模集客型産業の集積」、「新たな価値を創造するサンライズポート」を目指している。

また対象区域について、戦略のほか、ゾーニングやモデルプラン等を作成している。勝連南風原区域は「戦略1 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」、国道329号沿道区域は「戦略2 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」に該当している。

<基本方針>

- 【1】「企業集積」から「産業集積^{*}」への展開を図る
- 【2】0から1を産み出す「研究開発」や「人材育成」のまちとして、スタートアップから事業拡大まで切れ目ない集積拠点の形成
- 【3】製造から利用まで地産地消モデルから始まる次世代エネルギー等GX拠点形成による沖縄における新産業の創出
- 【4】防災・医療機能を備えた産業集積による市民福祉の向上

※「産業集積」…多数の企業が立地すると共に、各企業が受発注取引や情報交流、連携などの企業間関係を生じている状態。

目指す産業集積の姿 市内事業者の「稼ぐ力」を高めるとともに、次世代産業を牽引し、地域経済の好循環を創出する「感動産業特区」

得られる効果（三方よし）

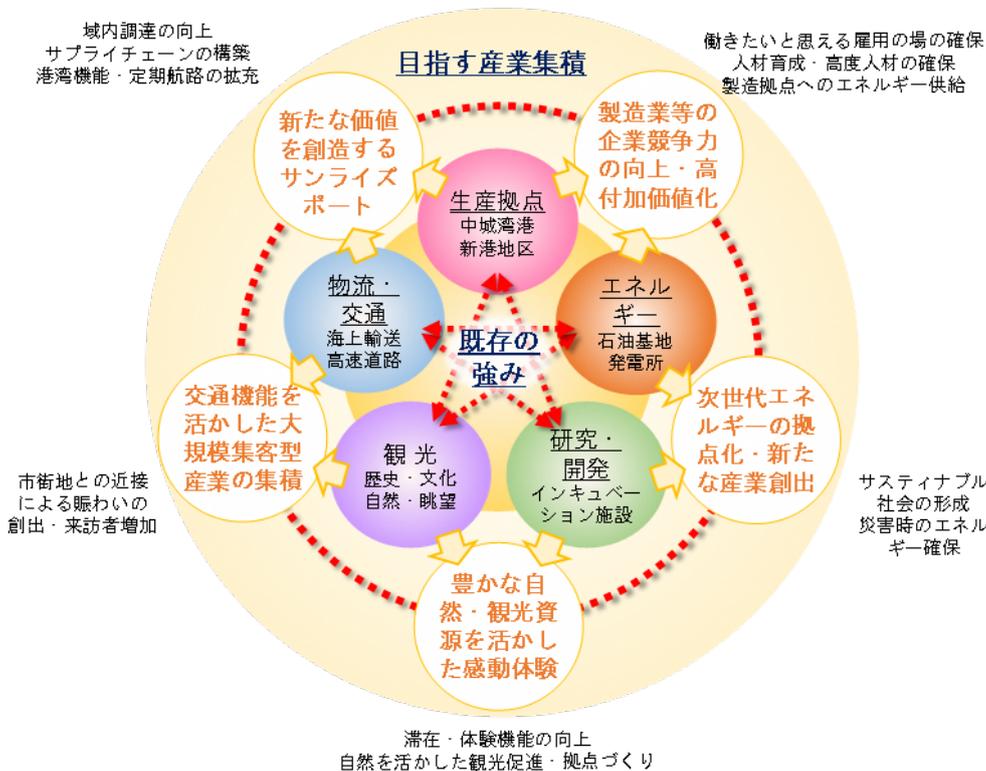


図 「うるま市産業集積促進基本構想」で示す産業集積の基本方針と目指す姿

出典：「うるま市産業集積促進基本構想」（うるま市）

<p>戦略1</p> <p>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プライズポート」の形成</p>	<p>機能①：域内調達を高める既存産業・周辺産業の強化 ⇒部品・原材料関係 ⇒生産用機械器具・業務用機械器具製造業</p> <p>機能②：定期航路の拡充、リサイクルポート化を実現する産業の強化 ⇒物流関係（冷蔵・冷凍倉庫、卸売倉庫、陸運業 等） ⇒食品加工業 ⇒卸売業 ⇒リサイクル業</p> <p>機能③：高付加価値産業の強化 ⇒高度部材産業 ⇒IT・情報通信産業 ⇒バイオ産業 ⇒学術・研究産業 ⇒半導体（製造装置、研究開発、設計等）</p> <p>機能④：農業の6次化産業の拠点となる産業団地（アグリパーク） ⇒生産性の高い農地エリアと加工・流通・販売が連動するエリアを確保</p>	<p>①勝連南風原区域</p> <p>⇒中城湾港新港地区に隣接 ⇒ほ場整備・かんがい設備・農道が整備済み</p>
<p>戦略2</p> <p>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>	<p>機能①：石川 IC 付近のアクセス性を活かした大規模集客が狙える商業・観光エリアの形成 ⇒大規模集客施設（道の駅、アウトレット等） 等 ⇒リネン業、レンタカー業 等</p> <p>機能②：①を補完する物流（陸運）機能の確保 ⇒陸運業、冷凍冷蔵倉庫 等</p>	<p>②前原区域</p> <p>⇒幹線道路沿道の商業集積に近く、周辺に住宅地がない、高台・山あいの地形</p>
<p>戦略3</p> <p>二つの海を望む豊かな自然を活かした「感動体験」の提供</p>	<p>機能①：自然環境を活用し、新たな交流を生み出す感動体験の提供 ⇒観光・エンターテインメント産業 ⇒観光と連携した研究・教育（自然史博物館） 等</p>	<p>③国道329号沿道区域</p> <p>⇒石川 IC の近隣 ⇒約半数が農振農用地、ほ場整備・農道が整備済み</p>
<p>戦略4</p> <p>次世代エネルギーの拠点化による新たな成長産業の創出</p>	<p>機能①：カーボンニュートラル等に関する産業の強化 ⇒水素・アンモニア等の次世代エネルギー生成・受入・貯蔵拠点 ⇒次世代エネルギー（再生可能エネルギー）関連産業の集積</p>	<p>④石川山城区域</p> <p>⇒ほぼ全域が市有地 ⇒域内高低差が大きい</p>
		<p>⑤与那城平安座区域</p> <p>⇒沖縄有数のエネルギー拠点 ⇒工業専用地域による危険物取扱が可能</p>

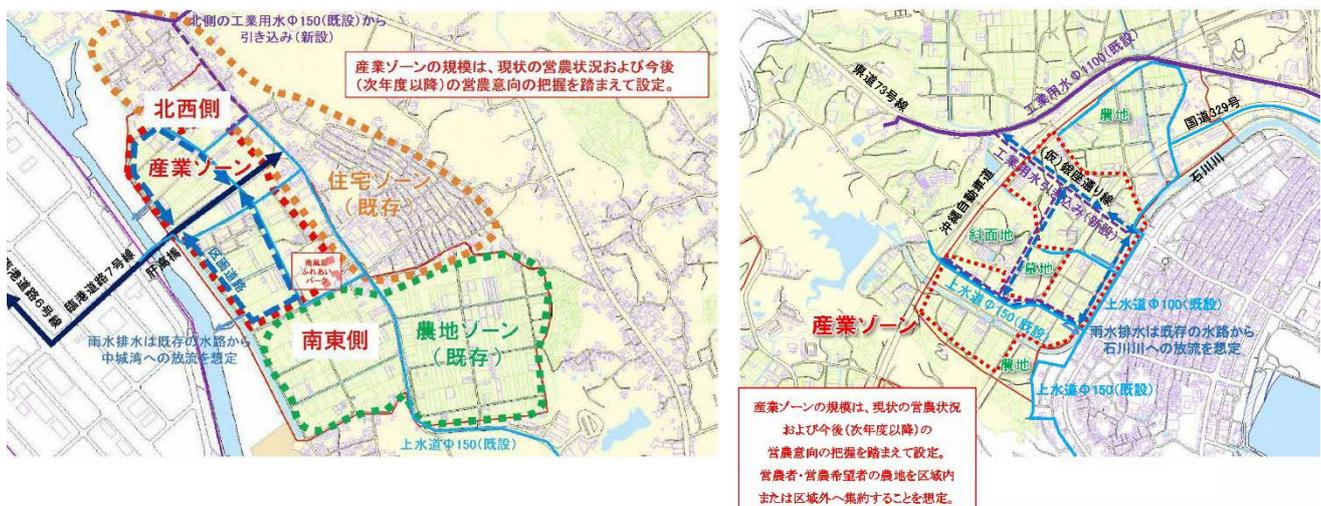


図 「うるま市産業集積促進基本構想」で示す勝連南風原区域、国道329号沿道区域（石川地区）のゾーニング

出典：うるま市産業集積促進基本構想（うるま市）

(3) 石川地域まちづくり推進計画（令和5年3月）

国道329号沿道区域は、石川地域まちづくり推進計画において、石川ICに近接するアクセス面の強みや沖縄県内での産業用地の不足、石川地域の市街地と近接していることに伴う畜舎からの悪臭問題への対応といった課題があり、新たな土地利用に転換していくことを含め、今後のあり方の検討が必要と位置づけられている。

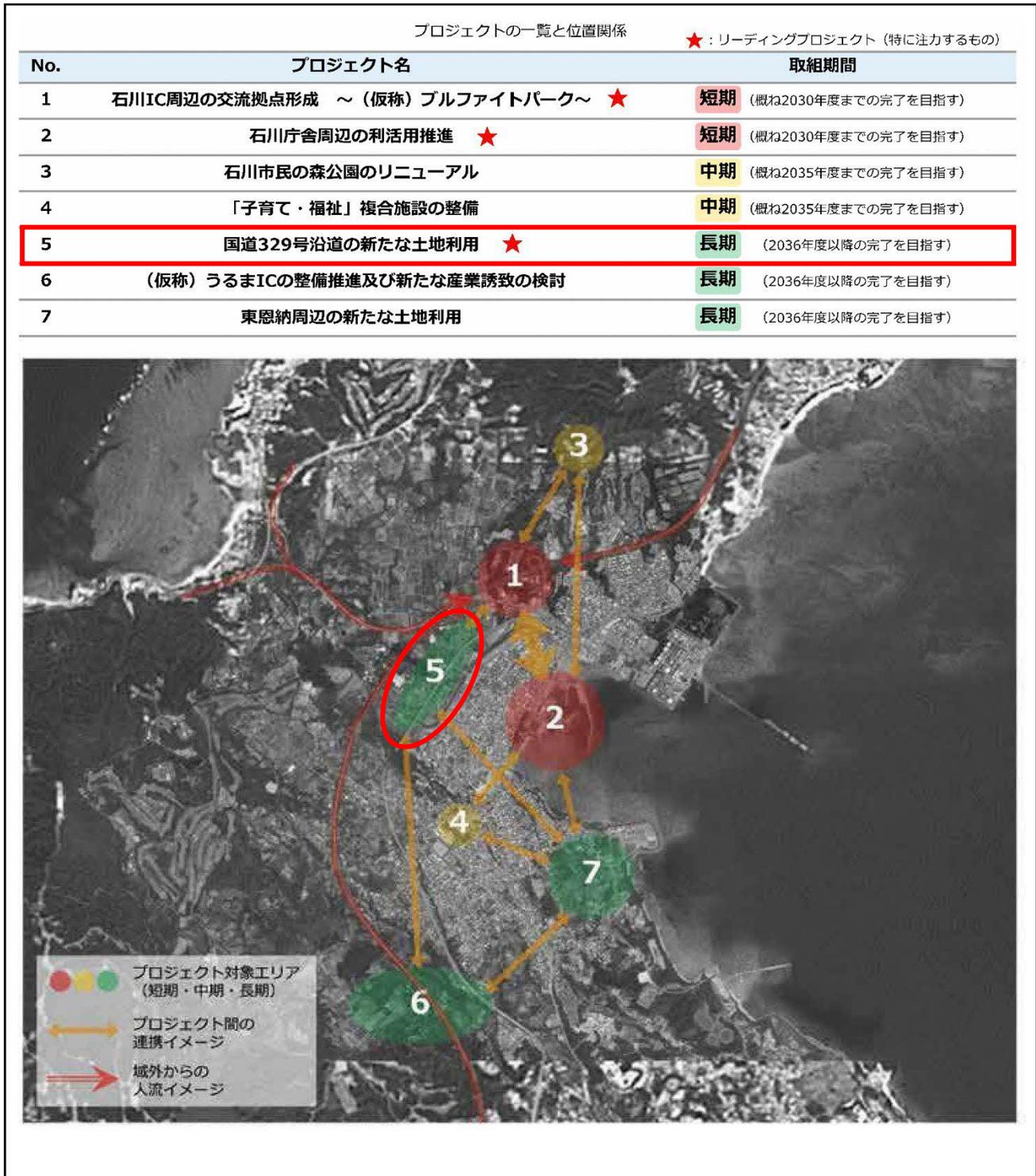


図 プロジェクト「国道329号沿道の新たな土地利用」の概要

「うるま市石川地域まちづくり推進計画」（うるま市）を一部加工して作成（赤枠を追加）

(4) 石川ゲートウェイ拠点形成基本計画（令和6年3月）

「石川ゲートウェイ拠点形成基本計画」では、石川地域のまちづくりにおいて、特に注力すべきリーディングプロジェクトが設定されている。その中の「石川IC周辺の交通拠点形成」については、本計画の検討対象区域である国道329号沿道区域に近接することから、機能の連携などについて検討することが求められる。

<p>石川 IC 周辺・石川庁舎周辺におけるまちづくりの基本方針</p>	<p style="text-align: center;">石川の資源を活かした地域の魅力の発信、来訪魅力の強化 ～ゲートウェイとしての強いインパクト（求心力と波及力）を創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄本島のみほそに位置し石川 IC が立地するポテンシャルを最大限に活用 ・ 域外からの来訪魅力を強化（観光、レジャーから感動産業へ） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地区の魅力を発信し、立ち寄りのきっかけと動機を創出 ➢ 石川地域らしさを育み・体感できる居場所を創出し、地域への愛着醸成（シビックプライド）、石川地域のブランド力のアップ 等 ➢ 既成市街地への周遊を促進（一体的なロビー機能）
<p>石川 IC 周辺の交流拠点形成の方向</p>	<p>産業誘致体制の確立、国際物流産業集積地域の対象地域の拡充検討、上江洲・仲嶺地区の整備事業の推進、石川地区まちづくり推進事業の推進、新たな産業用地の検討、(仮称)中部東道路の整備促進</p>

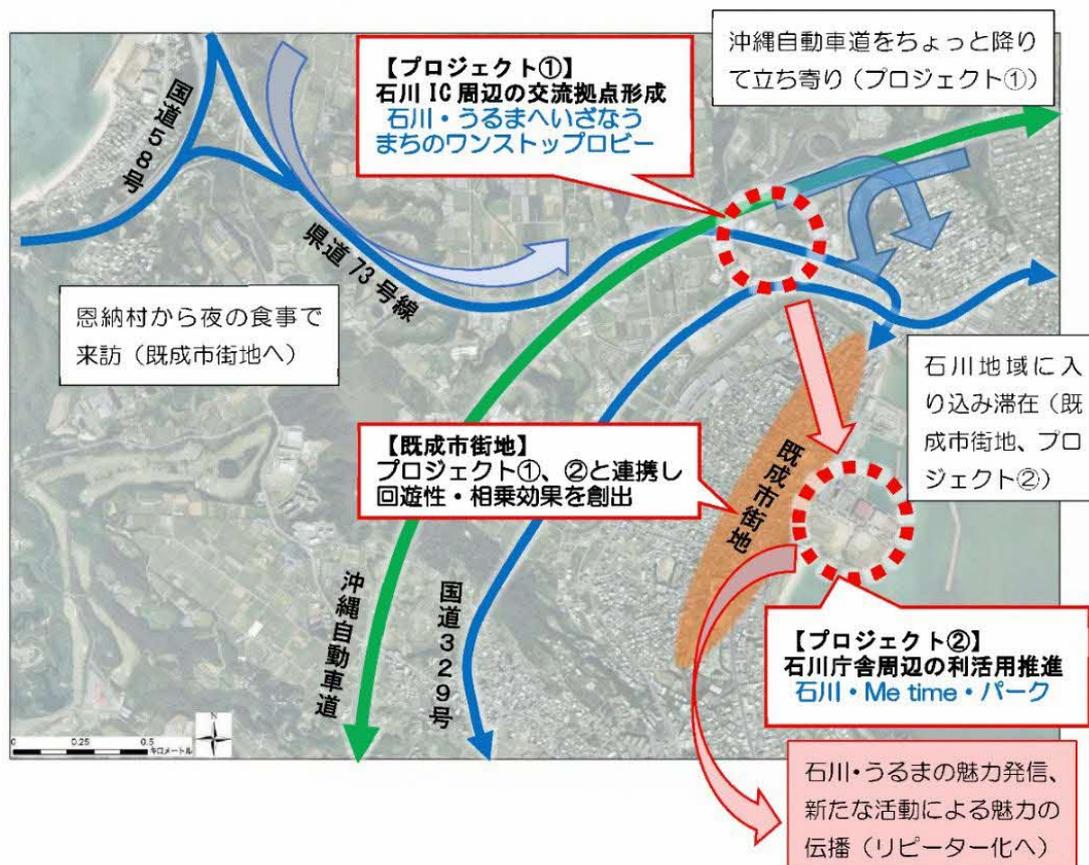


図 「石川ゲートウェイ拠点形成基本計画」におけるプロジェクトによる人のながれのイメージ

出典:「石川ゲートウェイ拠点形成基本計画」(うるま市)

1-3. 産業集積に係る市民の意向

(1) アンケートの概要

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）

info 「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」のお知らせ

うるま市では、市民の皆さまの声を踏まえ、今後の産業振興や土地利用の施策に活かすため、WEBアンケートによる「住民意識調査」を実施します。このアンケートでは、土地利用や産業振興に関する市民の考え方を把握し、今後の施策に反映させることを目的としています。回答は専用フォームにて、スマートフォンやパソコンから簡単に行えます。皆さまの貴重なご意見が、うるま市の未来をつくる力になります。ぜひご協力をお願いいたします。

実施概要

- 回答期限 10/31(金)まで
- 対象 うるま市全世帯(約5.9万世帯)

【アンケート内容(一部抜粋)】

- ・ まちの現状に対する満足度
- ・ うるま市の将来像に関するイメージ
- ・ 今後力を入れるべき施策(土地利用・産業振興など)
- ・ 州崎地区工業団地(中城港新港地区)のような産業活性化に期待する効果

アンケートはこちらから

問 産業政策課 産業政策係 ☎ 923-7611

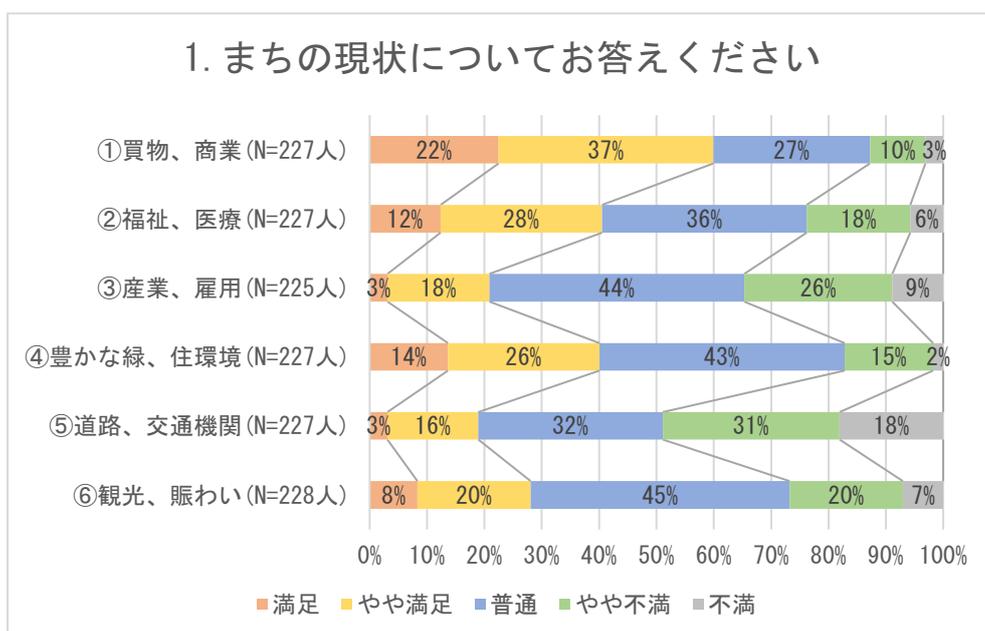
図 アンケートの案内内容（広報うるま 2025年10月号 P9 に掲載）

(2) アンケートの結果

■ まちの現状について

設問1. まちの現状 「現在のまちの現状について、おこたえ下さい」

- まちの現状について、市全体では、「買物、商業」の満足・やや満足の割合が最も多く、次いで「福祉、医療」、「豊かな緑、住環境」が多い。
- 一方で、「道路、交通機関」のやや不満・不満の割合が最も多く、次いで「産業、雇用」、「観光、賑わい」が多い。



<全体>

(%)

	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
①買物、商業	22%	37%	27%	10%	4%
②福祉、医療	12%	28%	36%	18%	6%
③産業、雇用	3%	18%	44%	26%	9%
④豊かな緑、住環境	14%	26%	43%	15%	2%
⑤道路、交通機関	3%	16%	32%	31%	18%
⑥観光、賑わい	8%	20%	45%	20%	7%

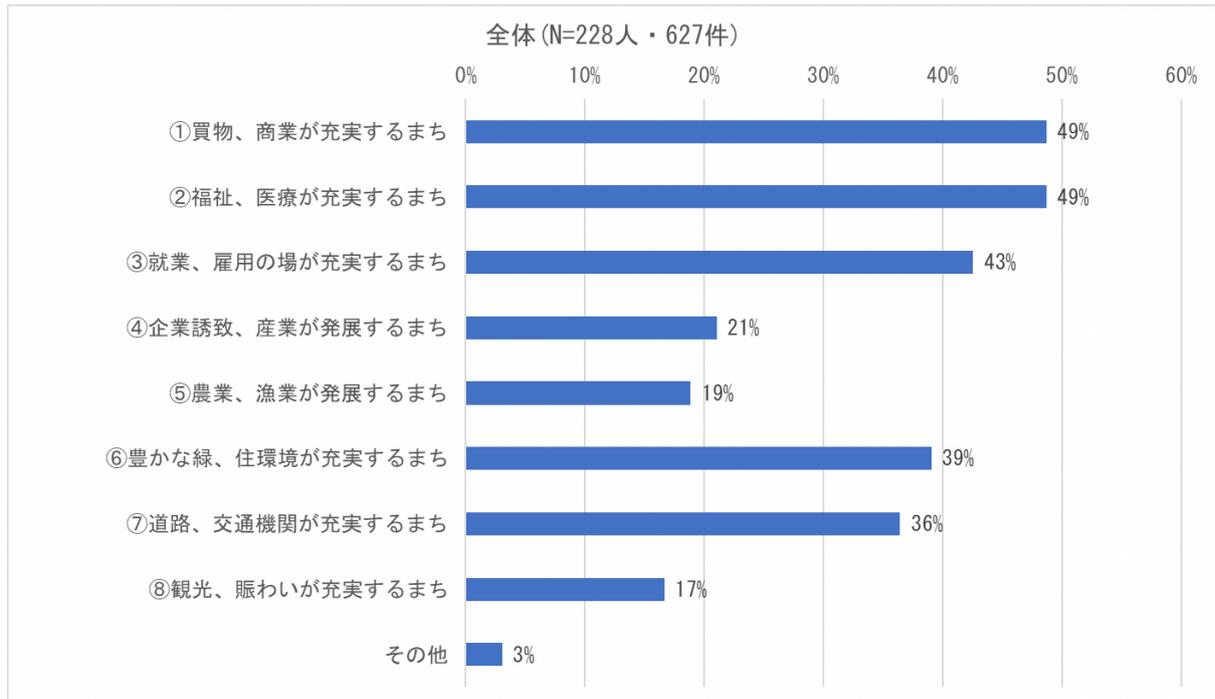
(人)

	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	合計
①買物、商業	51	85	62	22	7	227
②福祉、医療	28	64	81	41	13	227
③産業、雇用	7	40	100	58	20	225
④豊かな緑、住環境	31	60	97	35	4	227
⑤道路、交通機関	7	36	73	70	41	227
⑥観光、賑わい	19	45	103	45	16	228

■ イメージするうるま市の将来の姿

設問2. まちの将来像 「あなたがイメージする、うるま市の将来の姿（複数回答・3つまで）」

- 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、「買物、商業が充実するまち」と「福祉、医療が充実するまち」、次いで「就業、雇用の場が充実するまち」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、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。

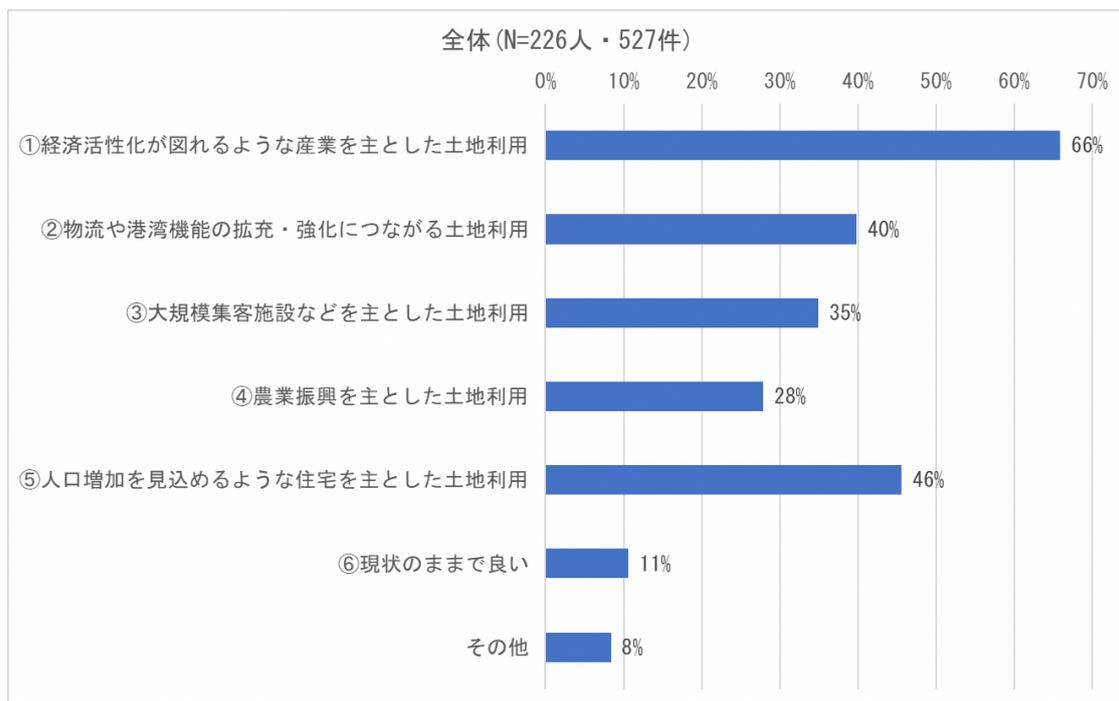


	件	%
①買物、商業が充実するまち	111	49%
②福祉、医療が充実するまち	111	49%
③就業、雇用の場が充実するまち	97	43%
④企業誘致、産業が発展するまち	48	21%
⑤農業、漁業が発展するまち	43	19%
⑥豊かな緑、住環境が充実するまち	89	39%
⑦道路、交通機関が充実するまち	83	36%
⑧観光、賑わいが充実するまち	38	17%
その他	7	3%

■ 取り組むべき施策（土地利用）

設問3.「あなたがイメージする、うるま市となるために、今後、どのような分野に力を入れるべきと思いますか【土地利用について】（複数回答・3つまで）」

- 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を主とした土地利用」が最も多かった。
- 次いで、「人口増加を見込めるような住宅を主とした土地利用」、「物流や港湾機能の拡充・強化につながる土地利用」、「大規模集客施設などを主とした土地利用」であった。

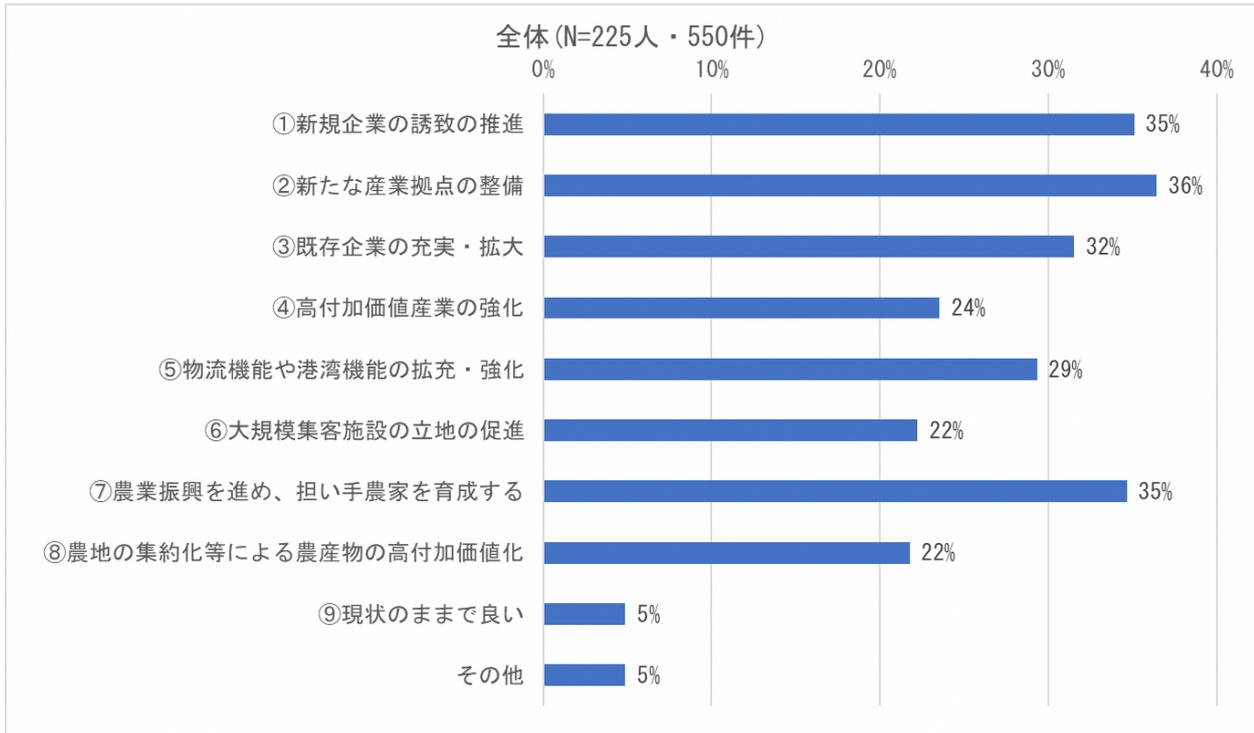


	件	%
①経済活性化が図れるような産業を主とした土地利用	149	66%
②物流や港湾機能の拡充・強化につながる土地利用	90	40%
③大規模集客施設などを主とした土地利用	79	35%
④農業振興を主とした土地利用	63	28%
⑤人口増加を見込めるような住宅を主とした土地利用	103	46%
⑥現状のままで良い	24	11%
その他	19	8%

■ 取り組むべき施策（産業振興）

設4.「あなたがイメージする、うるま市となるために、今後、どのような分野に力を入れるべきと思いますか【産業振興について】（複数回答・3つまで）」

- うるま市の将来の姿・産業振興について、「新たな産業拠点の整備」、「新規企業の誘致の推進」、「農業振興を進め、担い手農家を育成する」と、他の設問のように、突出した回答はなく、広く意見が分かれていた。

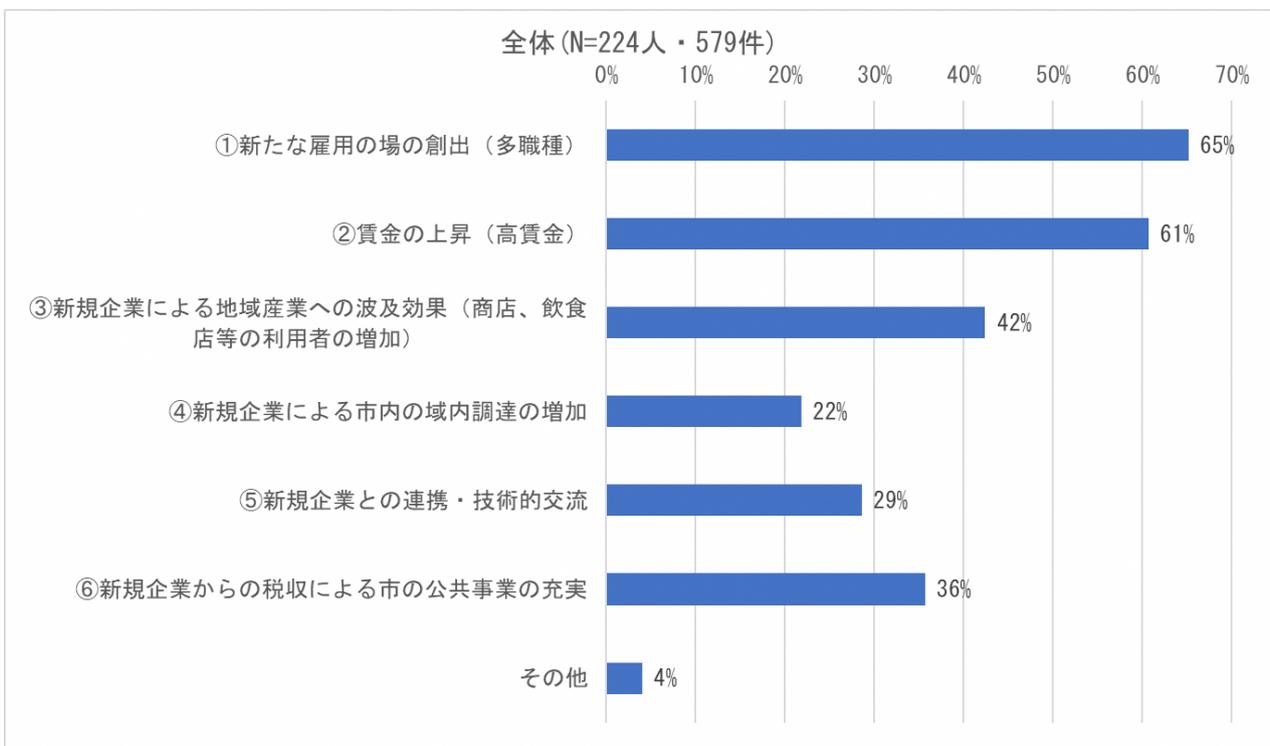


	件	%
①新規企業の誘致の推進	79	35%
②新たな産業拠点の整備	82	36%
③既存企業の充実・拡大	71	32%
④高付加価値産業の強化	53	24%
⑤物流機能や港湾機能の拡充・強化	66	29%
⑥大規模集客施設の立地の促進	50	22%
⑦農業振興を進め、担い手農家を育成する	78	35%
⑧農地の集約化等による農産物の高付加価値化	49	22%
⑨現状のままで良い	11	5%
その他	11	5%

■ 産業活性化で期待する効果

設問5. 「うるま市において、中城湾港新港地区のように、産業振興による地域経済活性化を進める場合、あなたが期待する効果は何ですか」

- 中城湾港新港地区のように、産業振興による地域経済活性化を進める場合、住民が期待する効果として、「新たな雇用の場の創出(多職種)」や「賃金の上昇(高賃金)」といった、働く場・高賃金の効果への期待が多い。
- 次いで「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)」、「新規企業からの税金による市の公共事業の充実」となっている。



	全体	%
①新たな雇用の場の創出 (多職種)	146	65%
②賃金の上昇 (高賃金)	136	61%
③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)	95	42%
④新規企業による市内の域内調達の増加	49	22%
⑤新規企業との連携・技術的交流	64	29%
⑥新規企業からの税金による市の公共事業の充実	80	36%
その他	9	4%

■ 自由意見

◆その他・自由意見(N=63人) (一部抜粋)	
企業誘致・雇用	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域を牽引していける県外、国外企業を誘致し、まちづくりを含めた振興を図れると良いと思う。 ● 雇用促進、地域活性化、全ての産業活性化を一斉に図って欲しい。 ● 雇用を見込める様な大きな会社の誘致。 ● 未利用地への企業誘致による活性化。
農業振興	<ul style="list-style-type: none"> ● 魅力ある農業振興策で、後継者に困らないようになるという。 ● 農業振興とその加工施設、物流が連携した産業全般の活性化を目指したまちづくりを図る。 ● よほど公共的な必要がない限りは、既存農家を追い出すようなことがないようにしてほしい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● (今回のアンケートのように) 地域からの意見を取り入れ、改善・提案し、住み良いまちにしてほしい。 ● 地域資源の活用・連携を前提とした、地域に根ざした産業振興を長期的に計画したほうがよい。 ● 地域生活の中で、周辺交通状況が一変するようなメガ企業の進出があった場合の交通対策、環境対策を行って欲しい。 ● 石川地区では、住宅地不足がある。まずは、区画整理事業を推進すべきでは。恩納村のベッドタウンとして需要は十分にあると思います。人口が増えれば、経済の活性化に繋がるのではないかと。

■ 結果まとめ

アンケートの結果を以下にまとめる。

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、「買物、商業が充実するまち」と「福祉、医療が充実するまち」、次いで「就業、雇用の場が充実するまち」となり、買い物・商業、福祉・医療、就業・雇用といった面が重視されていた。

取り組むべき施策（産業振興）として、「新たな産業拠点の整備」、「新規企業の誘致の推進」、「農業振興を進め、担い手農家を育成する」が比較的多く、産業振興と農業振興の両面を進めていくことが重視されており、自由意見でもそのような回答がみられた。

表 アンケート結果のまとめ

まちの現状に対する満足度	<ul style="list-style-type: none"> ● 満足：全体では、「買物、商業」の満足・やや満足の割合が最も多く、次いで「福祉、医療」、「豊かな緑、住環境」が多い。 ● 不満足：「道路、交通機関」のやや不満・不満の割合が最も多く、次いで「産業、雇用」、「観光、賑わい」が多い。
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。
自由回答（一部抜粋）	<p><企業誘致・雇用関連></p> <p>地域を牽引していける県外、国外企業を誘致し、まちづくりを含めた振興を図れると良いと思う。／雇用促進、地域活性化、全ての産業活性化を一斉に図って欲しい。／雇用を見込める様な大きな会社の誘致。／未利用地への企業誘致による活性化。</p> <p><農業振興関連></p> <p>魅力ある農業振興策で、後継者に困らないようになるといい。／農業振興とその加工施設、物流が連携した産業全般の活性化を目指したまちづくりを図る。／よほど公共的な必要がない限りは、既存農家を追い出すようなことがないようにしてほしい。</p>

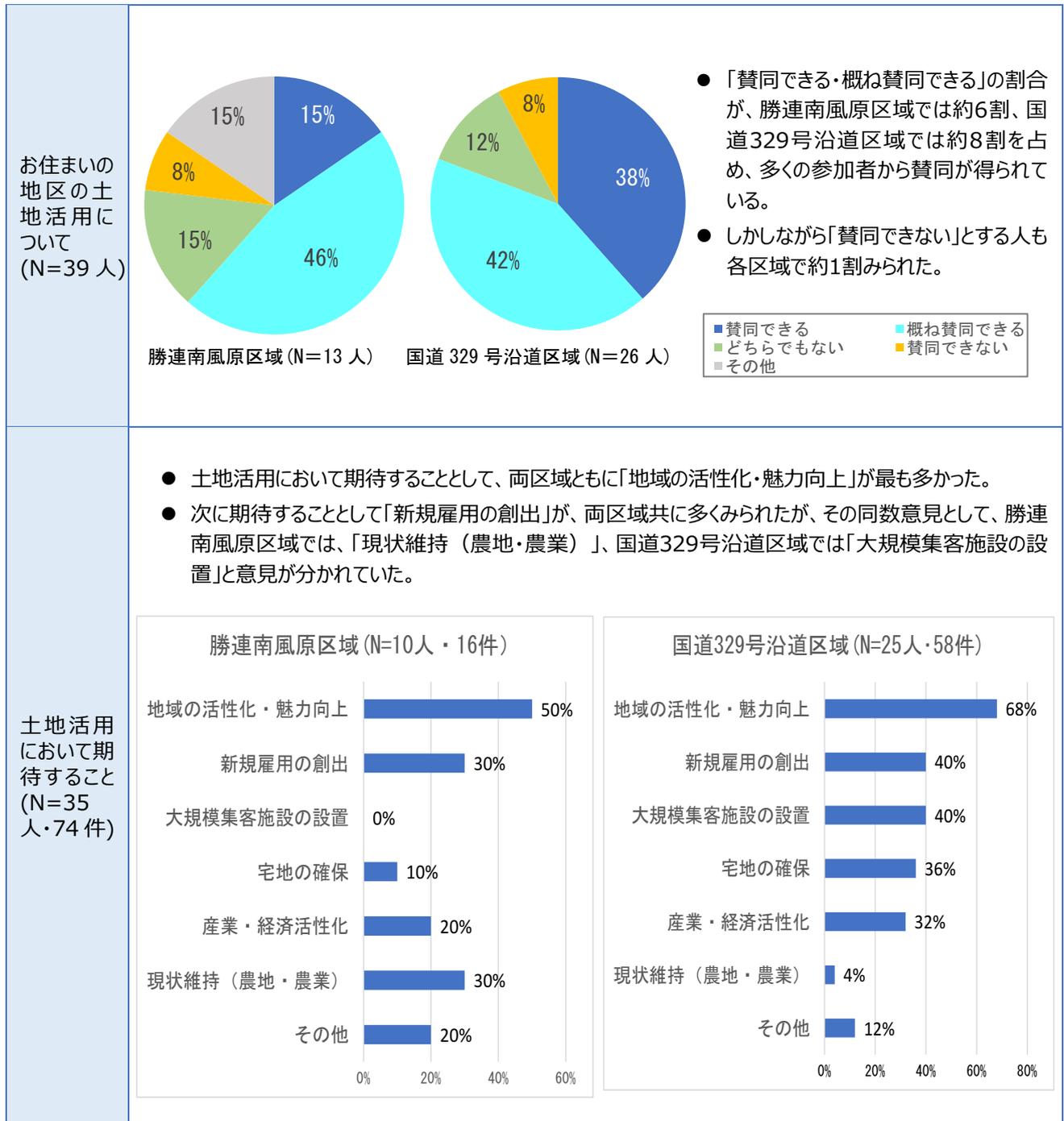
(3) 住民意見交換会

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結果は、以下のとおりである。

表 住民意見交換会の実施概要

項目	内容	備考
説明・ 実施内容	<ul style="list-style-type: none"> 産業集積促進事業の概要 土地活用に関する意見交換 今後の進め方・スケジュール アンケート* 	※意見交換会に関する調査と、WEBで実施している住民意識調査の2種類
周知方法	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> うるま市勝連南風原地区 うるま市石川中央区・石川山城區・石川嘉手苅区・石川伊波区 	
日時・ 場所・ 参加者数	<p>[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</p> <p>[国道329号沿道区域 石川区域・山城区域] 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</p>	

表 意見交換会に関するアンケート結果のまとめ



第2章 勝連南風原区域の基本計画

2-1. 勝連南風原区域をめぐる状況

(1) 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年度で示す検討範囲内及び周辺では、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。

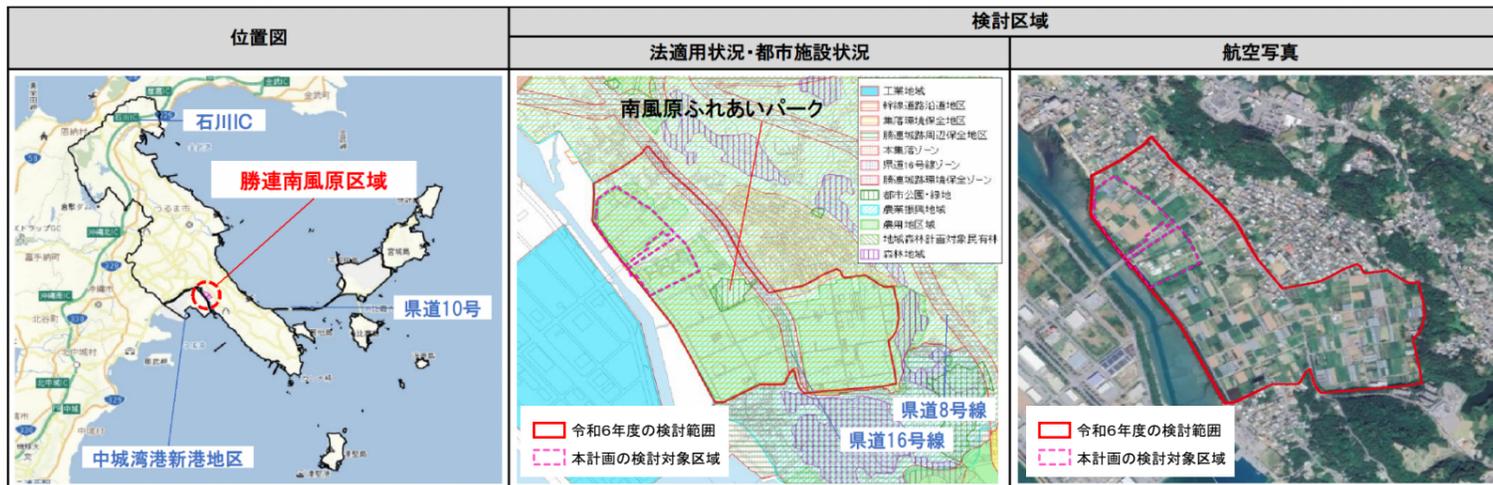


図 検討対象区域（勝連南風原区域）

© 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)

勝連南風原区域の概要について、以下に示す。

表 勝連南風原区域の地区カルテ（概況）



候補地名		勝連南風原区域		①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は45筆、地権者数は47人	
上位関連計画での位置づけ		<総合計画> 中城新港地区周辺地区は次世代エネルギーの結節点及び集積地 <産業基盤整備計画基本構想> 地域資源活用型産業振興ゾーン(南側)/臨海型産業振興ゾーン(北側) <道路整備プログラム> 中部東道路は整備推進路線に位置づけ		②周辺の環境		周辺の土地利用 北側:住宅地、東側:農地・住宅地、南側:農地、西側:水面 周辺の開発動向 — 周辺の交通量 県道16号線: 昼間12時間交通量(上下計)9,610台、24時間交通量(上下計)12,109台(令和3年度)	
A 用地の特徴	①平面形状、標高	形状	概ね整形	③既存産業集積との関係	既存産業団地からの距離・アクセス	中城湾港新港地区まで約170m(車で1分)	
		標高	海側に面し、標高1~3m程度の平坦地		物流拠点からの距離・アクセス	中城湾港東ふ頭まで約2.6km(車で約5分)	
	②検討面積	対象範囲	面積 約10ha		④障害物	埋蔵文化財包蔵地	川田・塩屋の銃座跡に一部かかる ※沖縄県遺跡地図
		土地利用	検討対象区域は概ね農地。臨港道路南側には豚舎跡地が存在。県道16号線沿いには住宅地が存在、近隣には南風原ふれあいパークが存在			景観・歴史資源	歴史景観資源: 勝連城跡(シンボル景観拠点、眺望拠点)
③造成工事	工事の難易度	地質:堆積岩(谷底平野・山間盆地・河川・海岸平野堆積物)	⑤法規制	希少種	なし(植生図では緑の多い住宅地・雑草群落)		
	勾配	概ね平坦地(3度未満)		その他の埋蔵物・障害物(鉄塔・墓地等)	区域内に鉄塔・墓地なし		
④地価	既存の造成工事の有無	既存の大規模な造成工事は無し	⑥補償	都市地域(用途地域、特定用途制限地域等)	特定用途制限地域 集落環境保全地区 県道16号線沿道は特定用途制限地域 市街地形成誘導地区 県道16号線沿道に景観地区の指定あり(勝連南風原景観地区)		
	対象地周辺の地価	臨港道路北側:路線価 12,420~21,560円/㎡ 臨港道路南側:路線価 13,420~21,560円/㎡		農業地域(農業振興地域、農用地)	農業振興地域、農用地内(一部、臨港道路沿道は白地)		
B 用排水、電力設備の状況	①上下水道	水道の敷設・余力状況	上下水道の給水区域(Φ150、Φ75)	森林地域	指定なし		
		下水道の敷設状況	計画区域外(東側に南風原処理区分が隣接) ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が県道16号線に敷設済 ※下水道敷設状況(令和6年9月時点)	自然公園地域	指定なし		
	②工業用水道	工業用水の敷設状況	中城地域、金武湾地域の境界部分に位置。現在の供給量と使用量を踏まえると供給は困難。(県企業局) 管路はφ600が県道8号線の知念産業まで、φ150が対象地北側市道の沖縄県鶏卵食鳥センターまで敷設	自然保全地域	指定なし		
		雨水排水の放流先	下水道事業計画区域外 放流先は西側水面(中城湾港)	地歴(土壌汚染対策法)	過去航空写真では農地(一部、豚舎)(土壌汚染対策法は該当なしと想定)		
	③排水	調整池の必要性	開発前後の流出係数の差を踏まえて、必要な規模の調整池を確保	対象地区内の建築物	農林漁業用施設(ビニールハウス、農林漁業用倉庫)が点在		
⑤その他	電気(送電、配電)	対象地内に高圧線は無し 対象地から南東方面に沖縄電力と勝連電所有り	対象地区内の農地区分・農的利用状況	概ね農業振興地域・農用地、概ね耕作中 一部、豚舎跡地は営農していない			
	通信	対象地内 勝連南風原848-1(鉄工所付近)には1Gbpsの光回線サービスが提供	農業の基盤整備の状況(ほ場整備・灌漑設備・農道)	ほ場整備・かんがい設備・農道が整備実施済 与勝半島全域を受益地とする与勝地下ダム(総貯水量3,968千㎡)から農業用水を確保			
	ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ	畜舎の有無	検討区域内の南側に豚舎跡地が存在			
C 道路交通の状況	①インターチェンジ等	IC(陸路の拠点)からのアクセス	石川ICから約14.6km(車で27分)、直線距離:約11.4km 沖縄北ICから約7.5km(車で13分)、直線距離:約6.0km				
		中城湾港東ふ頭(海路の拠点)からのアクセス	中城湾港東ふ頭まで約2.6km(車で約5分) 直線距離:約1.5km				
	②幹線道路へのアクセス	幹線道路へのアクセス	県道16号線まで約0.2km(車で1分) 直線距離:約0.2km				
都市計画道路の指定状況		指定なし					
③進入道路	地区内、地区外周の道路	中城湾港新港地区と接続する臨港道路7号線に接する(幅員20m、片側1車線)					
	道路付け(高低差)	概ね高低差なし					

© NTT インフラネットの地図、© NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真、「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)の地形図を一部加工して作成(検討対象区域、都市施設等の名称を追加)「うるま市作成資料(法適用状況)」(うるま市)を基に作成

④ 雨水排水

雨水排水の放流先は、西側水面となっている。

河川の流域には該当しない。また、臨港道路7号線（肝高橋を通過する道路）の南北で農業用遊水池の流域が分かれている。

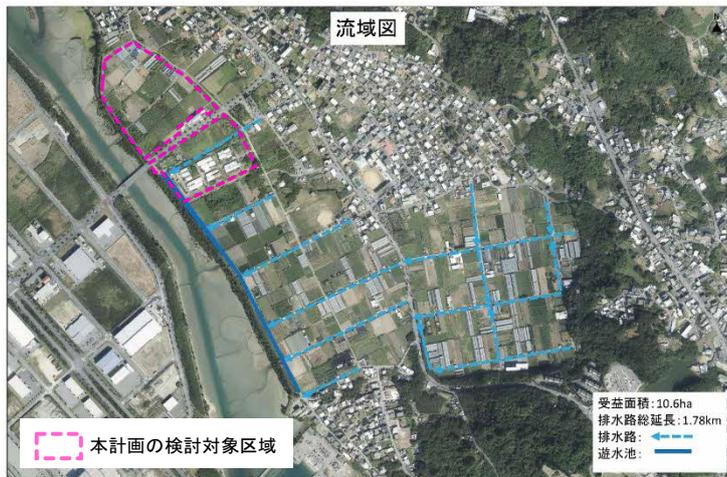


図 流域図

◎ 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、雨水排水設備を追加）
「うるま市作成資料（雨水排水設備）」（うるま市）を基に作成

⑤ 工業用水

工業用水は、管径Φ600が県道8号線沿いの知念産業まで、検討対象区域北側の市道では管径Φ150が沖縄県鶏卵食鳥センターまで敷設されている。

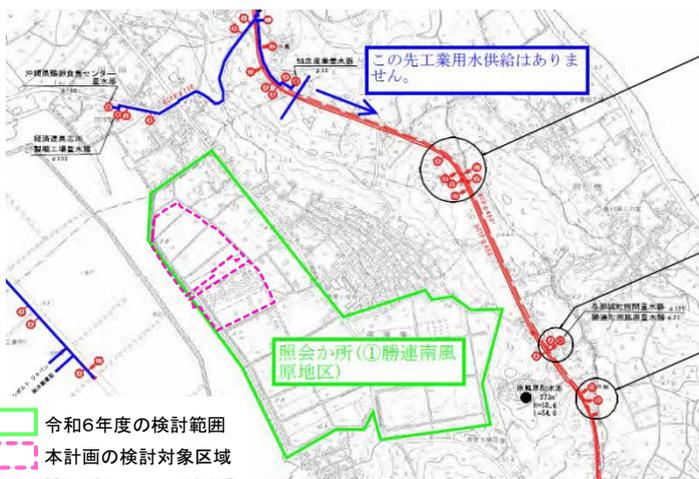


図 工業用水道の状況

「工業用水台帳による作成資料」（沖縄県企業局）を一部加工して作成（検討対象区域を追加）

⑥ 電力

検討対象区域内に高圧線はない。

検討対象区域から南東側には、沖縄電力与勝変電所が立地している。

⑦ 通信

光回線について、対象区域内には1 Gbps が提供されている。

⑧ ガス

都市ガスはなく、プロパンガスのみとなっている。

(3) 農業に関する土地利用制度の指定状況、農業基盤の状況

① 農振農用地の指定状況

検討対象区域のほぼ全域が農地であり、臨港道路の南側の沿道、検討対象区域の北側の一部を除くほとんどで、農振農用地が指定されている。

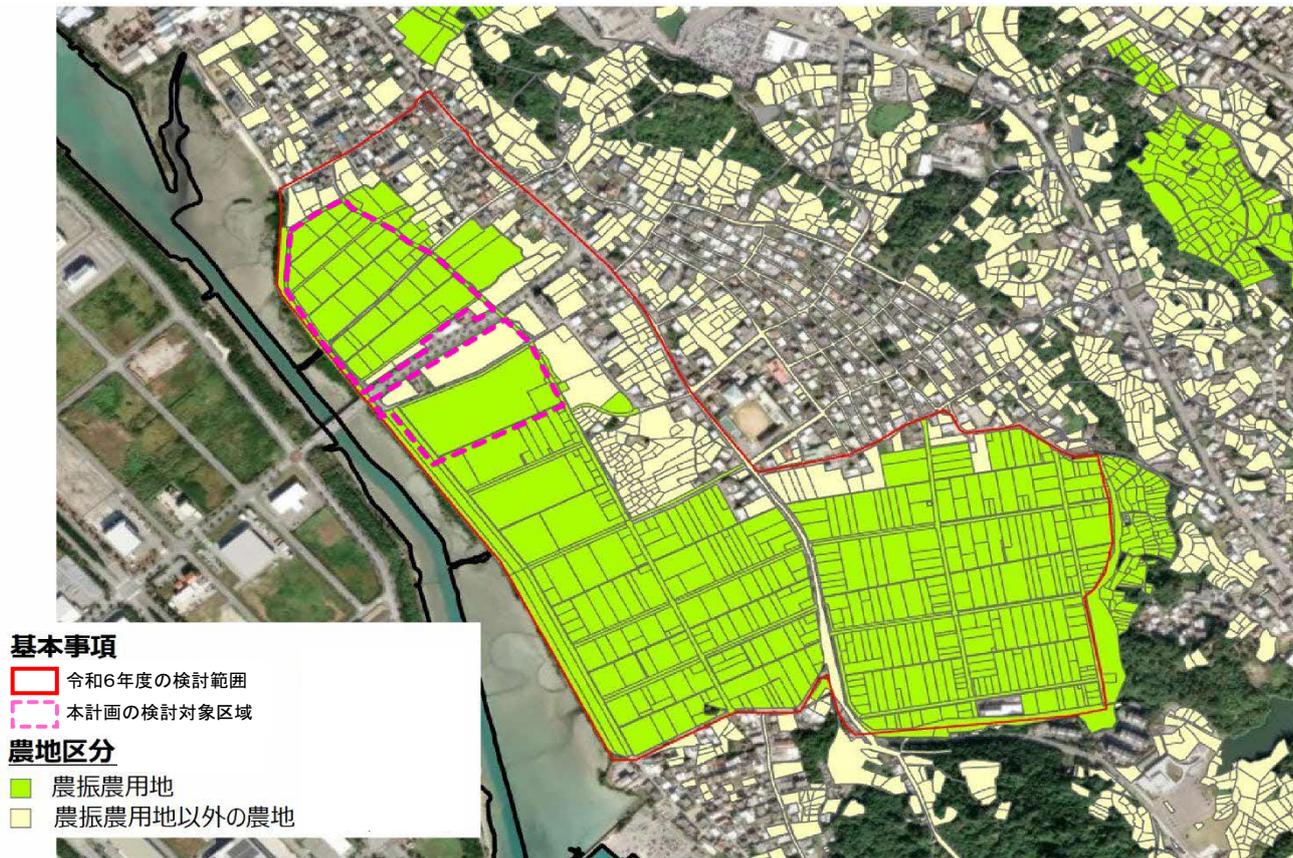


図 農地の分布と農振農用地の指定状況

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成 (農業地域、検討対象区域を追加)、
「うるま市作成資料 (農業地域)」 (うるま市) のデータを基に作成

② 土地改良事業、かんがい排水事業による農業基盤の実施状況

検討対象区域は、全域で土地改良事業とかんがい排水事業が実施されている。

かんがい排水事業では農業用水路が整備されており、与勝地下ダムからの農業用水を供給している。ため池はなく、農業排水路は3水路整備されている。(※うるま流域関連公共下水道事業計画による)

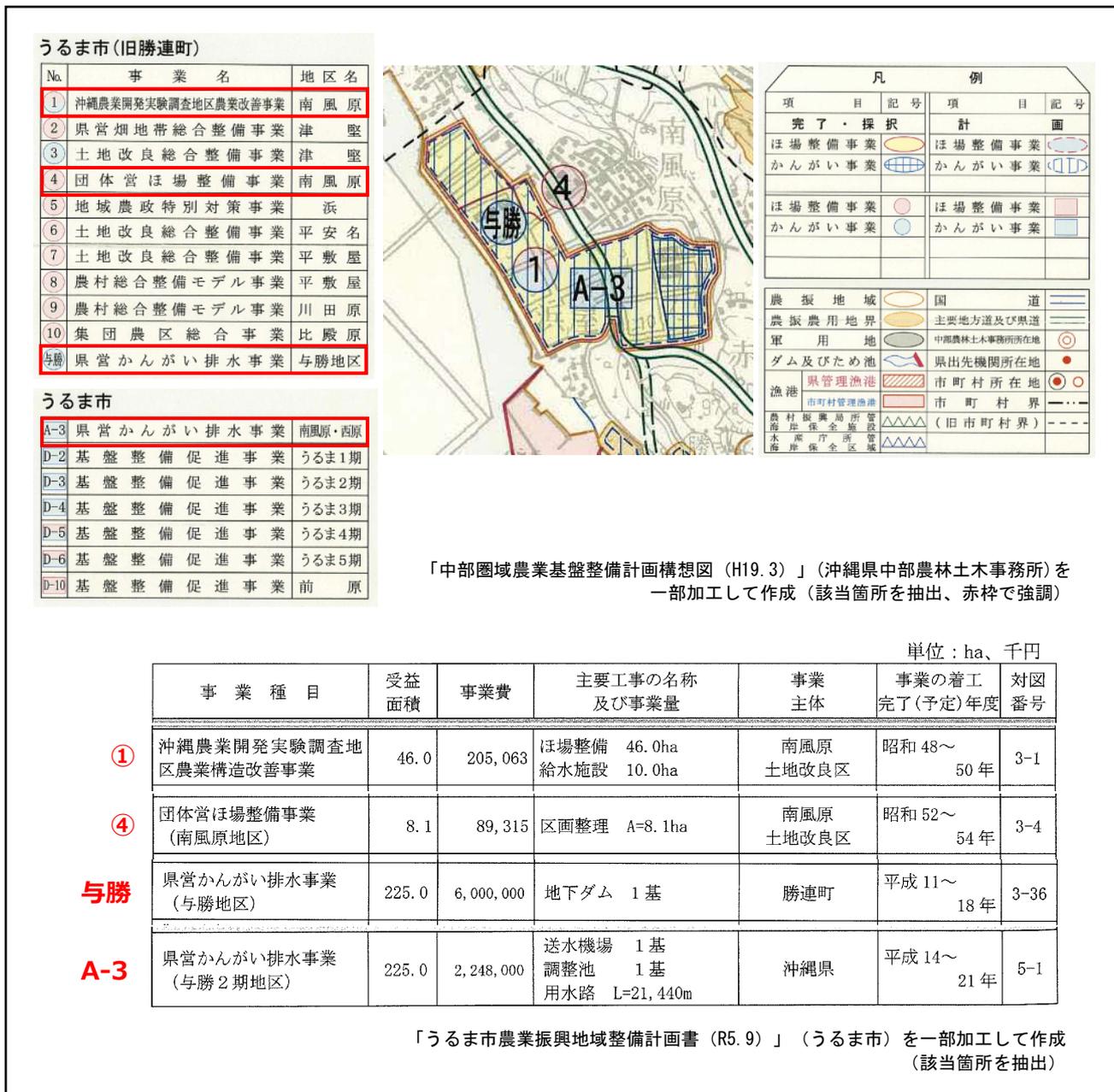
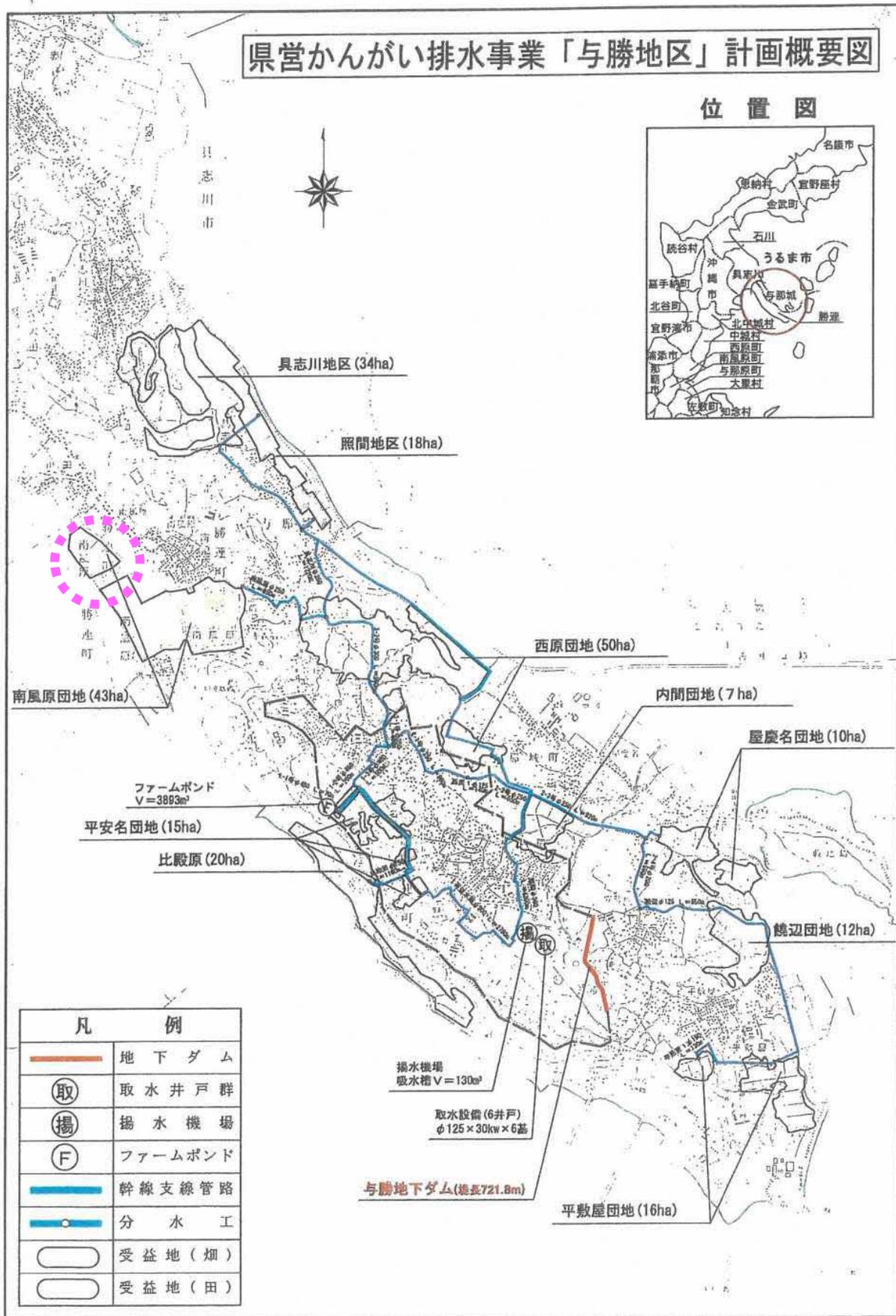


図 土地改良事業及びかんがい排水事業の実施内容



「この地図は、国土地院院長の承認を得て、同院の発行の2万5千分の1地形図を複製したものである。(承認番号 平16沖保、第10号)」

中部農林土木事務所 電話098-888-2959

図 与勝地下ダムとかんがい水路

「県営かんがい排水事業「与勝地区」計画概要図」(中部農林土木事務所)を一部加工して作成
(検討対象区域の場所を強調)

(4) 土地の権利状況

勝連南風原区域の地権者のうち、うるま市内に居住している方の割合は、約77%となっている。また、勝連南風原区域の面積のうち、うるま市内の地権者が占める割合は、約66%である。

表 地権者の居住地別の概要

地権者の居住地	筆数(筆)	登記面積	地権者数
うるま市内	36	58,327 m ² (66%)	36 人(77%)
県内(うるま市外)	7	7,707m ² (9%)	7 人(15%)
県外(企業含む)	2	22,158m ² (25%)	4 人(8%)
合計	45	88,192m ² (100%) =8.8ha	47 人(100%)

※ 筆数・面積等には、国・県・市等の公有地は含まない。

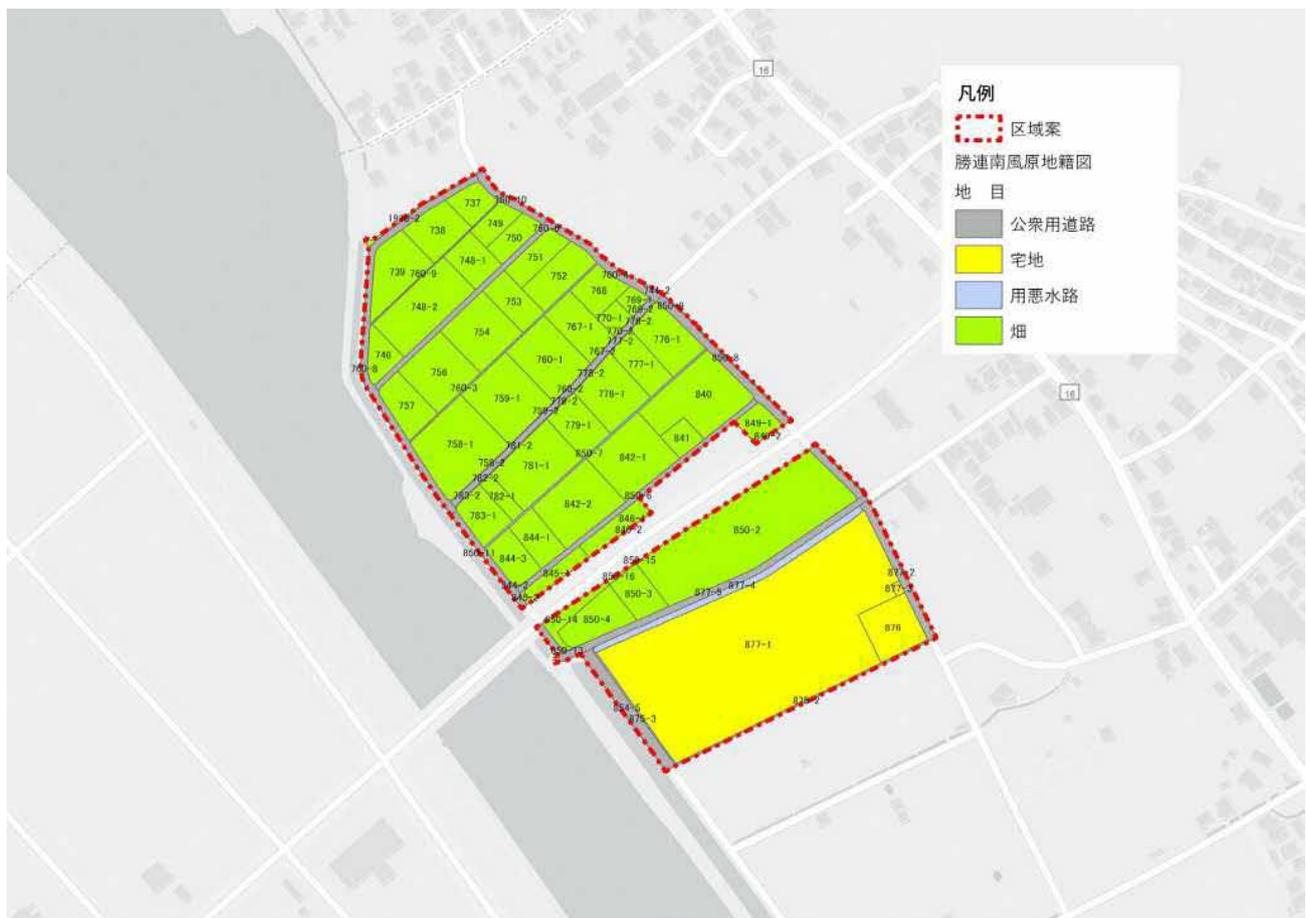


図 勝連南風原区域の地目別地籍図

「Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community」(ESRI) の地図 (Light Gray Canvas Base) を一部加工して作成 (地目データを追加)
「うるま市作成資料 (地目)」(うるま市) を基に作成

(5) 地権者・営農者の意向

勝連南風原区域では、令和7年11月21日（金）に、地権者（一部、営農者も出席）との意見交換会を行った。初めに事業の概要を説明し、意見交換を行ったあと、アンケートで土地活用の意向等を確認した。意見交換会を欠席された地権者については、郵送でアンケートを配布し、土地活用の意向等を確認した。

意見交換会参加者および意見交換会後に実施した欠席者アンケートの回答者数は、以下の通りである。

表 地権者の意向把握数と不明者数（地区別）

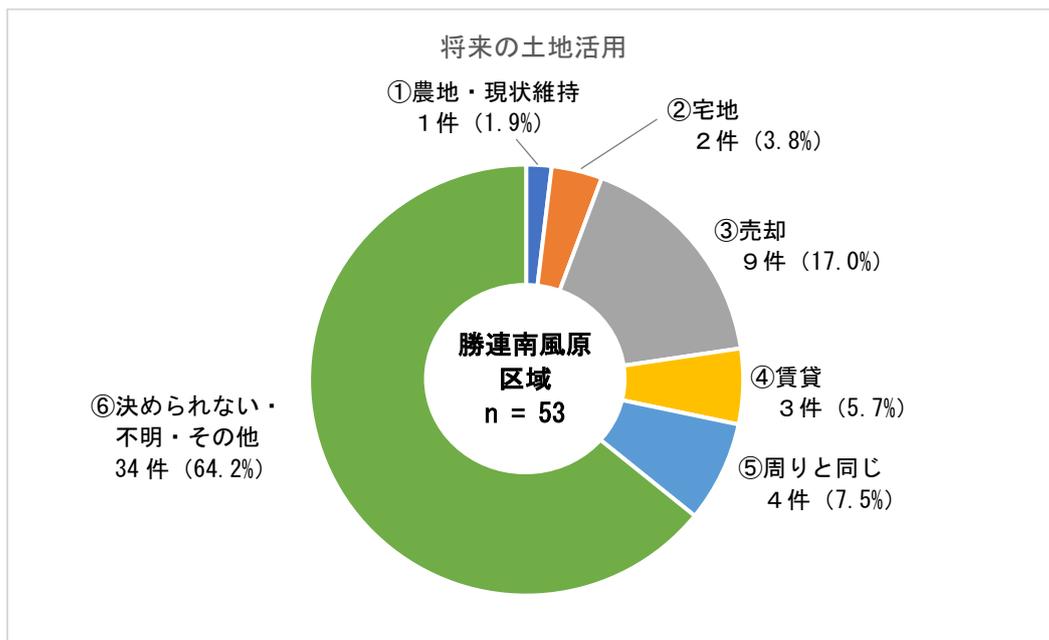
対象区域	地権者数	意向把握数			不明者数
		意見交換会参加者数※	郵送回答者数	計	
勝連南風原区域	47人	11人	10人	21人 (45%)	26人 (55%)

※同行者、営農者は除く

表 意見交換会欠席者郵送数と回収数（地権者）

対象区域	郵送人数 (宛先不明者を除く)	回答人数(回収率)
勝連南風原区域	30人	10人(33%)

将来の「土地活用の意向（地権者）」では、「決められない・不明・その他」が34件（約64%）を占め、次に「売却」が9件（約17%）、「周りと同じ」が4件（約8%）、「賃貸」が3件（約6%）となっている。「農地・現状維持」は、1件（約2%）に留まっている。



※ 回答は、筆（地番）単位で集計している。

(6) 関係課・関係機関の意向

本計画の策定にあたって関係課・関係機関にヒアリングを実施し、勝連南風原区域におけるインフラ整備等に対する意向を下記のとおりとりまとめた。

表 関係課・関係機関の意向まとめ

項目	意見
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には、県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿った道路が必要になる。 ・土地区画整理事業等により、県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿った道路が必要になる。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・5ha以上20ha未満の開発については、都市計画法施行規則及び県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿い、1箇所300㎡以上で、合計が開発面積の3%以上の公園、緑地または広場が必要。
緑地・緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には、県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿った緑地・緩衝帯が必要になる。 <p>(県では、国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯、その他の緩衝帯が、開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていなければならないとしている)</p>
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域の変更（拡大）は難しく、浄化槽の設置となる。 ・下水道事業計画区域に含める場合は、流域下水道であり、広域（県）の計画見直しが必要になる。
排水（雨水）・調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域の変更（拡大）は難しく、既存の雨水幹線に新たな流域からの雨水を流すのは難しい。 ・南風原遊水池（調整池）の流域は臨港道路の南北で分かれており、臨港道路の北側を産業用地化する場合には、南風原遊水池とは別に調整池が必要。 ・与勝地下ダムからの用水を切り回す場合は、水圧の検証を含めた設計が必要になる。 ・かんがい排水事業で整備した水路を廃止する場合には、受益者等との調整が必要になる。 ・北側エリアの流末となる水路に水門があるか、確認が必要である。
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道は基本的に居住人口の動向を基に計画しており、産業用には工業用水を使用してほしい。 ・上水道の使用可否は、使用水量の規模による（貯水槽の設置を求める場合もある）。
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・工業用水の引込みは物理的には可能だが、用水の余剰が少ないため難しい。 ・水源はダムをつくらない限り増えない。 ・農業用水を活用するなど、自己水源が確保できないか。
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄塔が近くにあるほか、市内の電力需給にひっ迫はない。ただし、高圧受電の可否は、具体の事業者や使用量などが明確になってからの個別の調整となる。

(7) 民間事業者の意向

検討対象区域に対する企業の進出意向を把握するため、県内外企業を対象にサウンディング調査を行った。勝連南風原区域に対する調査結果は、下記のとおりである。

■ 戦略について

- 州崎（中城湾港新港地区）に立地している企業の**増床ニーズに対応した産業用地**としては良いのではないかと。
- 中城湾港新港地区の顧客（立地企業）に対して、御用聞きをして、規模拡大のニーズがある企業に対して進めるのが良いのではないかと。
- コンセプトは、生産、加工、物流など、**州崎（中城湾港新港地区）と合わせた方が**良い。
- 州崎には徒歩圏内にコンビニ等がないため、**働く人にとって便利な商業施設・店舗**もあると良い。
- 工業用水の利用が難しいのであれば、製造業は難しいのではないかと。
- **冷凍冷蔵倉庫も良い**と思う。海産物との親和性もあり、冷凍して飛行機輸送という方法も考えられる。

■ モデルプランについて

- 勝連南風原区域では、農地と産業用地を分けるには外周道路で区分するのが良い。

■ 開発の可能性や条件について

（共通）

- 近隣市町村も同様の検討をしている中で、単体ではなく、面で捉えた方が、安定した産業が生まれる。
- **スピード感が重要であり、早く対応できる所の優先順位が高く、事業性が高い。**
- **地権者の合意形成の状況**、インフラ整備等について自治体からの支援があるかなどが判断の要素になる。
- **先行している上江洲・仲嶺地区の状況**が、他地区の判断につながる。

（勝連南風原区域）

- 地道に**地権者の意向を把握する**必要がある。
- 売却意向がまとまっているところは、民間で動かすことも考えられる。

■ 事業手法について

- 臨港道路北側は、**上江洲・仲嶺地区と同様の方式**が想定される。地権者合意形成は公共側とする必要がある。
- 自己利用意向が一定数いるのであれば、**土地区画整理事業**のほうが交渉しやすいと思う。
- **臨港道路南側は民間で動かす**ことも想定される。
- 民間事業者の意向も尊重しながら、官民連携でできると良い。
- 開発行為は、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と。
- 公共が土地をまとめた上で民間が開発行為を行うことも考えられるが、**開発許可が取れないリスク**が懸念される。
- 土地取得や農振の規制の整理など、一定の目処が立って初めて検討できる。**現時点では何とも言えない。**

2-2. 勝連南風原区域の事業コンセプト等

(1) 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> <p>・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、「<u>物流や港湾機能の拡充・強化につながる土地利用</u>」と答えた方が多かった。</p>	<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、<u>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。</u> ・検討対象区域の北側は、<u>地籍が細かく分かれている。</u> ・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、<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。 	<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、<u>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。</u> ・<u>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</u>という意見があり、規模拡大のケースも想定された。 ・<u>海産物（特にマグロ）や冷凍冷蔵施設との親和性</u>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）。

(2) 整備方針

① 各インフラの整備方針

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	<ul style="list-style-type: none"> 統計データを基に、各宅地の規模は1~2haと想定する。
道路	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

② 道路ネットワークと発生集中交通の処理の考え方

勝連南風原区域については、特に中城湾港新港地区や沖縄北IC・喜舎場スマートICと連携し、物流や生産活動を進めていくことが想定される。

発生集中交通量については、新港地区内の臨港道路で分散させつつ、各方面に向けて県道に乗せて分散させていく。

勝連南風原区域の東側に県道16号線があるが、住宅地を貫通している道路であるとともに、勝連城への主要アクセス道路になっていることから、主に地域住民・観光客が使用する道路として、勝連南風原区域の産業用のアクセス道路としては想定せず、産業と住宅・観光の動線を区分する。

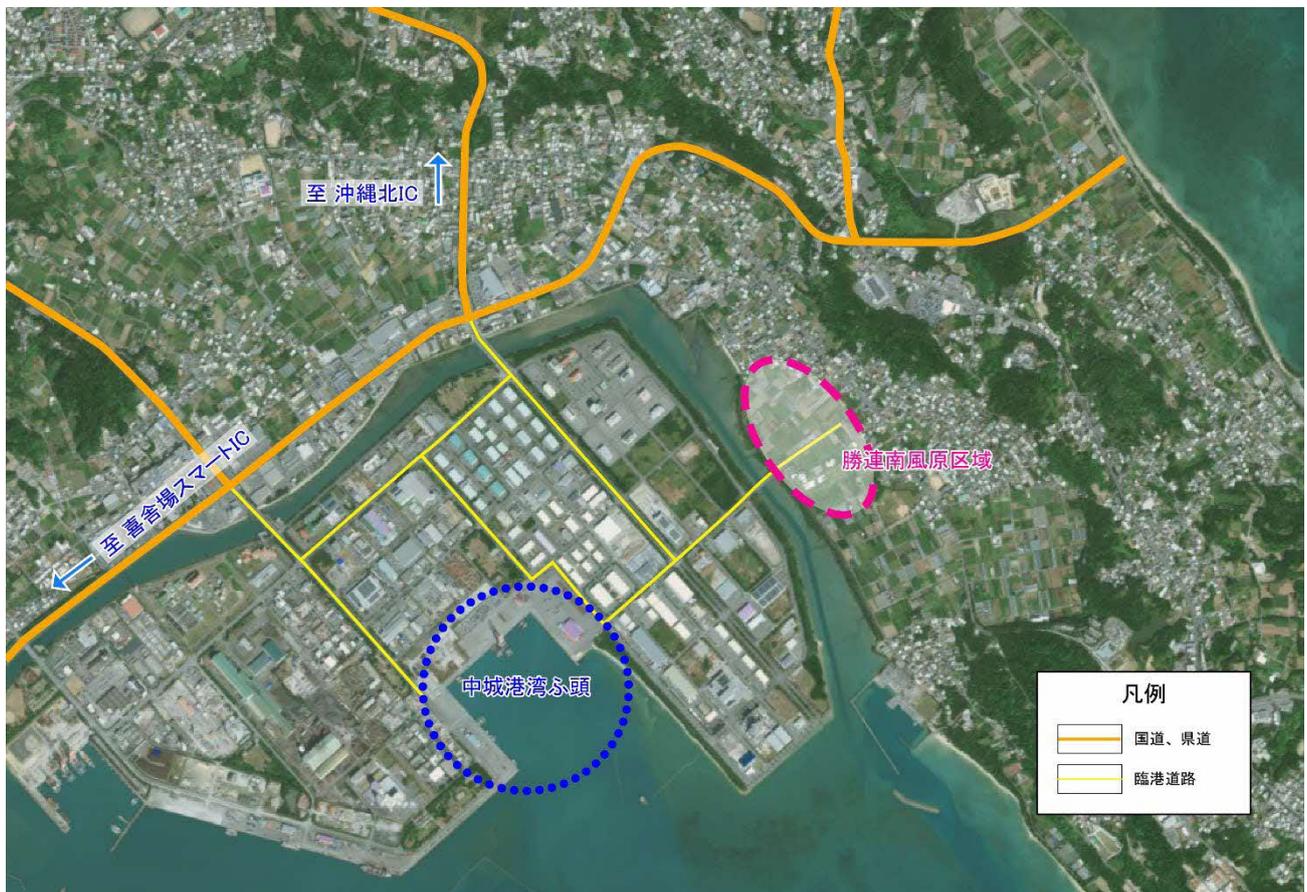


図 産業分野における勝連南風原区域と主要拠点のネットワーク図

© 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、ネットワーク等を追加)

③ 調整池の考え方

■ 流域の考え方

勝連南風原区域及び周辺は河川の流域ではない。そこで、公共下水道の事業計画区域以外及び農業用遊水池の流域以外の区域を、流域と想定した。

■ 開発前と開発後の流出係数の比較

「沖縄県開発許可運用基準」(P187)を基に流出係数を設定し、開発前と開発後の流出係数について、それぞれ下記のとおり算出した。

表 開発前の流出係数
(上段：北側、下段：南側)

土地利用区分	流出係数	開発前面積 (ha)	開発前平均流出係数
道路	0.85	0.7200	0.7350
緑地	0.15		
宅地	0.90	1.7340	
畑	0.60	2.8200	
山林、その他の自然地	0.75	0.7560	

土地利用区分	流出係数	開発前面積 (ha)	開発前平均流出係数
道路	0.85	0.4800	0.7350
緑地	0.15		
宅地	0.90	1.1560	
畑	0.60	1.8800	
山林、その他の自然地	0.75	0.4440	



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成 (土地利用現況を追加) 「都市計画基礎調査 (令和4,5年) (土地利用現況)」 (沖縄県) のデータを基に作成

表 開発後の流出係数
(上段：北側、下段：南側)

土地利用区分	流出係数	開発後面積 (ha)	開発後平均流出係数
道路	0.85	0.9500	0.857
緑地	0.15	0.2800	
宅地	0.90	4.8000	
畑	0.60		
山林、その他の自然地	0.75		

土地利用区分	流出係数	開発後面積 (ha)	開発後平均流出係数
道路	0.85	0.6700	0.8690
緑地	0.15	0.1200	
宅地	0.90	3.1700	
畑	0.60		
山林、その他の自然地	0.75		



※調整池として想定している箇所は宅地として計上

■ 降雨強度

降雨強度について、「沖縄県開発許可運用基準」(P188)を基に、下記のとおり設定する。

$$\begin{aligned}
 V \text{ (管きよの平均流速)} &= 2.07\text{m/s} \\
 L \text{ (流路の延長)} &= 400\text{m} \\
 t' \text{ (流下時間)} &= 400 \div 2.07 = 193 \text{ 秒} = 3.22 \text{ 分} \approx 4 \text{ 分} \\
 t \text{ (流達時間)} &= 4 + 7 = 11 \text{ 分} \\
 I \text{ (降雨強度)} &= 8,700 \div (11 + 48) = 147.5 \text{ mm/時} \approx 148\text{mm/時}
 \end{aligned}$$

■ 計画雨水量

計画雨水量について、「沖縄県開発許可運用基準」(P187)を基に、下記のとおり設定する。

$$\begin{aligned}
 \text{合理式 } Q &= 1/360 \times C \times I \times A \\
 \text{(C: 流出係数、I: 降雨強度 (mm/h)、排水面積 (ha))} \\
 &= 1/360 * 0.85 * 148\text{mm/h} * 10.01 \\
 &= \underline{0.33 \text{ (m}^3\text{/s)}}
 \end{aligned}$$

■ 流出計算

前項までの条件を基に、流出計算を実施した。下記の結果を踏まえて、調整池の容量及び面積を確保する。(上段：北側、下段：南側)

◇流入量・放流量

・開発後ピーク流入量	2.143160 m ³ /s		・最大放流量	1.221176 m ³ /s
・開発前ピーク流入量				
＝許容放流量	1.849200 m ³ /s	>		

◇調整池諸元

・調整池水深	1.0m		・最大水深	0.872m
・容量	2,600m ³	>	・最大容量	2,265.99m ³
・調整池平面積	2,600 m ²			

◇流出抑制施設諸元

・放流口形状	: 円形
・直径	: 0.941m
・管底位置 (池底から)	: 0m

◇流入量・放流量

・開発後ピーク流入量	1.650000 m ³ /s		・最大放流量	1.063516 m ³ /s
・開発前ピーク流入量				
＝許容放流量	1.320000 m ³ /s	>		

◇調整池諸元

・調整池水深	1.0m		・最大水深	0.889m
・容量	1,700m ³	>	・最大容量	1,511.69m ³
・調整池平面積	1,700 m ²			

◇流出抑制施設諸元

・放流口形状	: 円形
・直径	: 0.795m
・管底位置 (池底から)	: 0m

(3) 土地利用計画・モデルプラン

■ 土地利用計画（ゾーニング）

「うるま市産業集積促進基本構想」における土地利用計画（ゾーニング）に対して、地権者・営農者、関係課・関係機関等の意向等を反映し、本計画における土地利用計画を下図のとおり定める。

特に、「うるま市産業集積促進基本構想」における土地利用計画（ゾーニング）から産業ゾーンを縮小し、農業との調和をより重要視している。

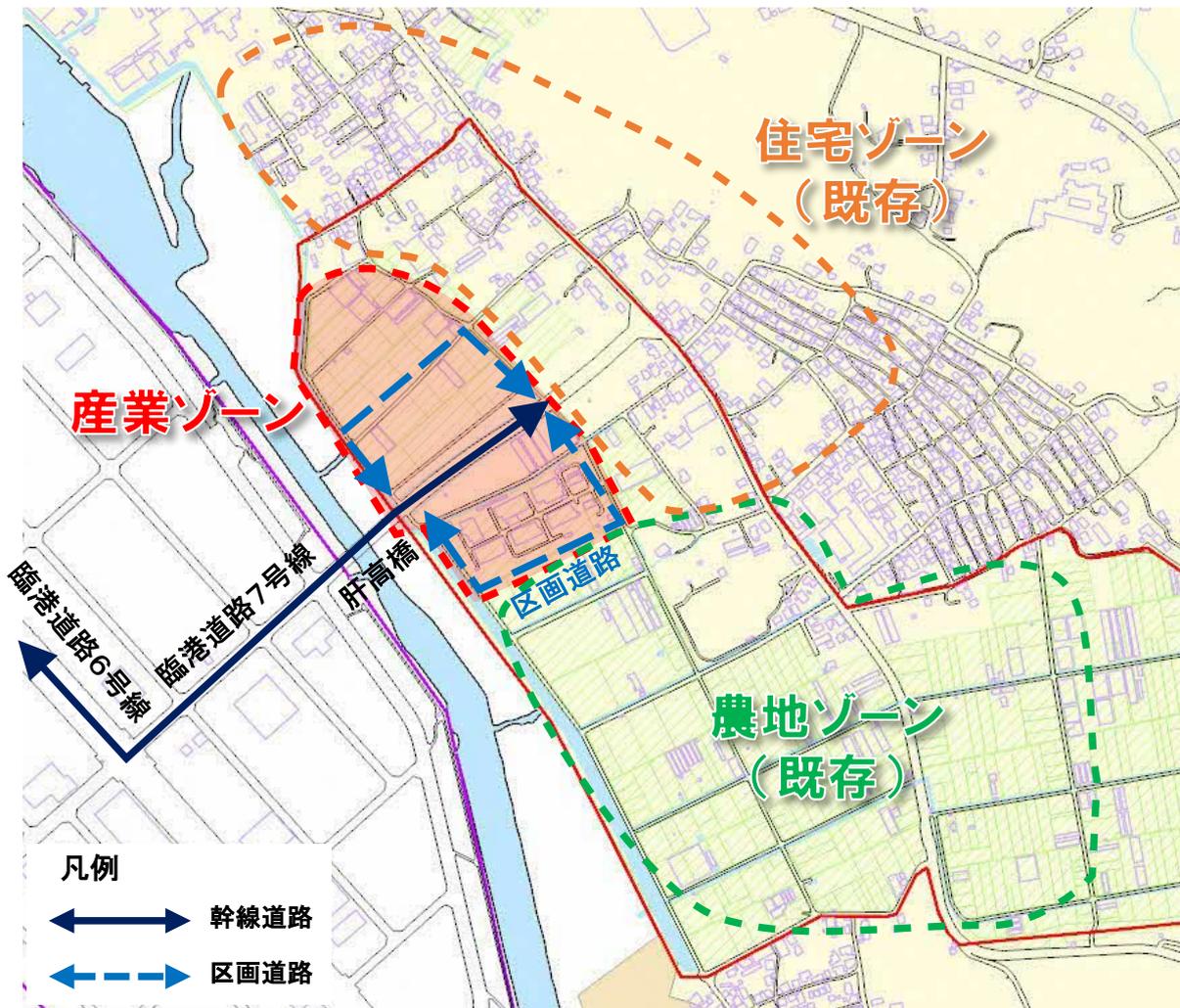


図 土地利用計画図

「基盤地図情報（建築物の外周線、道路線）」（国土地理院）の地形図を一部加工して作成（法適用状況、土地利用計画図を追加）
 「うるま市作成資料（法適用状況）」（うるま市）を基に作成

■ モデルプラン

インフラの整備方針、土地利用計画（ゾーニング）を基に、インフラ整備や区画割を想定した勝連南風原区域におけるモデルプランを下図に示す。



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)

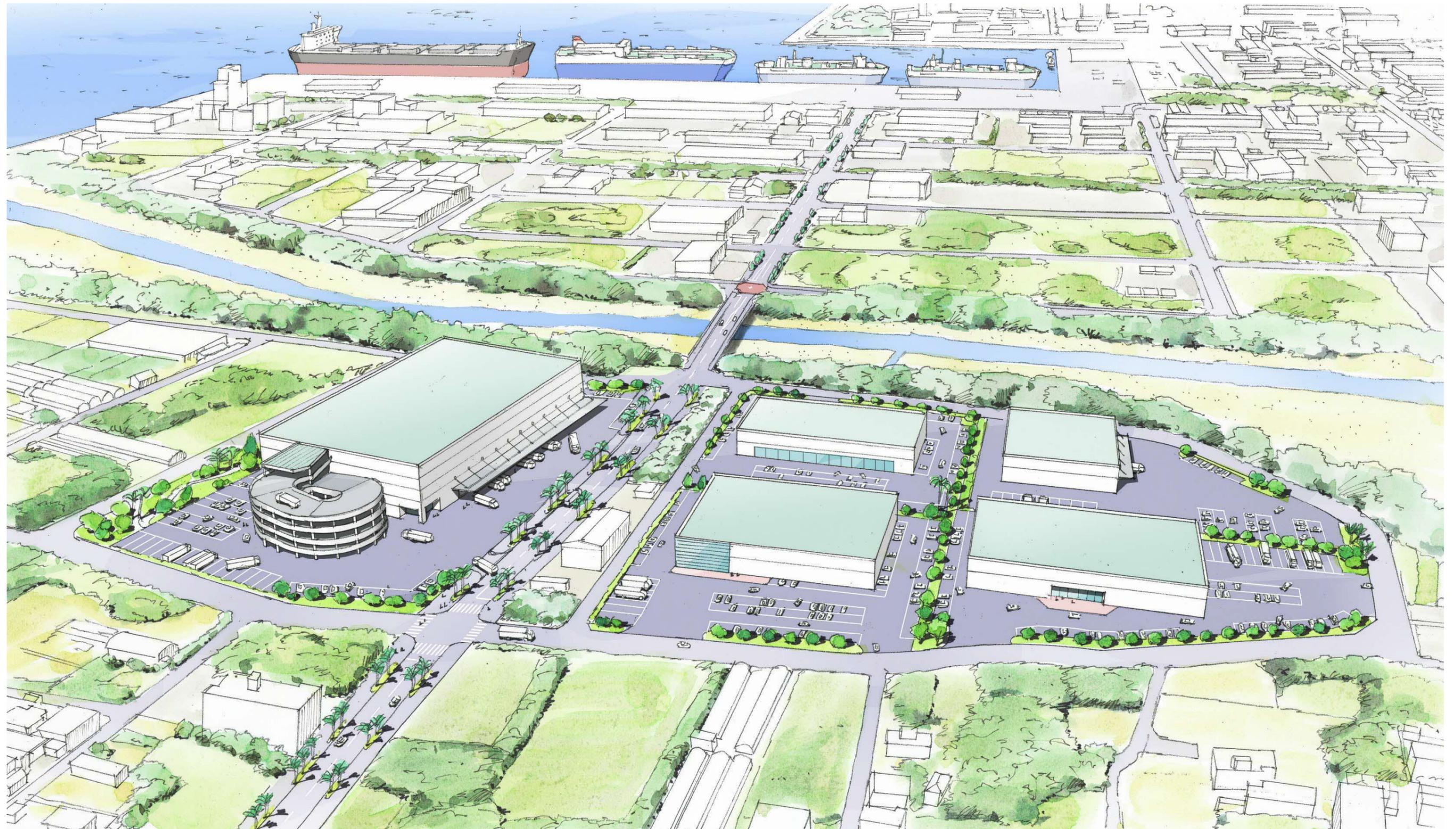
表 土地利用計画面積

北側区域				
種別	細別	数量(ha)	割合(%)	適川
道路	W=12m	0.59	9.78	L=434m
	W=6m	0.27	4.48	L=446m
	W=4m	0.09	1.49	L=225m
水路	W=2m	0.04	0.66	L=186m
調整池		0.26	4.31	
緑地		0.28	4.64	
宅地		4.50	74.63	
合計		6.03	100.00	

南側区域				
種別	細別	数量(ha)	割合(%)	適用
道路	W=12m	0.67	16.92	L=521m
	W=6m	-	-	
水路	W=2m	0.08	2.02	L=355m
調整池		0.17	4.29	
緑地		0.12	3.03	
宅地		2.92	73.74	
合計		3.96	100.00	

(4) 整備イメージ図

前項で示したモデルプランを基に、整備イメージ図（パース）を以下のとおり示す。



※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。

図 勝連南風原区域の整備イメージ図（パース）

(5) 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。

表（参考）事業手法の比較

事業手法	開発行為	土地区画整理事業
概要・特徴	・都市計画法に基づく開発行為	・都市計画法に基づく市街地開発事業
対象地域 (適用条件)	・非線引き都市計画区域において、開発面積 3,000 m ² 以上は開発許可が必要。	・非線引き都市計画区域においては、特段の制限なし。 (※線引き都市計画区域においては、原則は市街化区域内。)
財源・支援措置等	—	・保留地処分金、国庫補助金、公共施設管理者負担金等。
事業主体	地方公共団体／民間事業者等	個人施行／組合施行／地方公共団体施行／都市再生機構施行
メリット	・地権者との合意形成の中で用地取得が可能であれば、比較的短期間で整備が可能。	・公共団体施行の場合、都市計画決定が必要となる。 ・都市計画事業としての確実性がある。 ・地権者の土地利用の意向に応じて換地することにより、住宅や農地として土地を使い続けたい方の意向も実現しながら、売却意向の土地を集約換地し、整形な産業用地の確保を実現可能。
デメリット	・用地買収に係る法的な担保がなく、穴抜け的に用地取得できない箇所が生じるリスクがある。 ・地権者にとっては、売却が基本となる。	・地権者の合意形成に時間を要し、土地区画整理事業の事業化に係る手続きを要するため、事業期間が比較的長い。
事例	・岡崎市 阿知和地区工業団地	・うるま市 上江洲・仲嶺地区 ・伊勢原市東部第二土地区画整理事業
当該手法が適する状況等	・地権者意向が概ね売却意向でまとまっており、スピード感のある事業遂行が求められる場合	・地権者意向が、売却意向や継続活用意向など混在しており、意向に応じた土地の集約・整形化が必要な場合 ・市街化に伴う道路・公園等の基盤整備を担保したい場合

表 (参考) 事業主体 (官民連携) の比較

事業手法	A : 公共単独による整備手法	B : 公民連携による整備手法 (事業化パートナー方式)	C : 公民連携による整備手法 (PFI 手法)	D : 公民連携による整備手法 (民間主導による整備)
概要・特徴	・公共が自ら資金調達の上、設計、建設、維持管理を分離発注する方式。	・土地区画整理事業における業務代行方式等、市や住民・地権者のパートナーとなる民間事業者を募集し、公民連携により事業化を進める方式。	・要求水準書に基づく提案を民間事業者から求めて選定し、民間の資金とノウハウを活用し、民間が設計・建設・維持管理・運営 (企業誘致等) を一体的に行う方式。	・公共側が定める開発条件に即した開発事業を行う民間事業者を募集し、審査会で審査した上で、民間事業者が開発を行う方式。
事業手法のイメージ				
公民の役割分担		※公民の役割分担の設定次第	※公民の役割分担の設定次第	※公民の役割分担の設定次第
○整備方針	公共 (基本構想・基本計画等で定める)	公共/民間	公共 (要求水準書で定める)	公共 (開発条件で定める)
○用地取得	公共	— (土地区画整理事業の場合は換地が基本)	公共	民間
○資金調達	公共	公共/民間	民間	民間
○設計・建設	公共 (民間に個別発注)	公共/民間	民間	民間
○維持管理期間の所有権	公共 (公共施設部分) 民間 (分譲した産業用地)	公共 (公共施設部分) 民間 (分譲した産業用地)	公共 (公共施設部分) 民間 (分譲した産業用地)	公共 (公共施設部分を公共に移管) または 民間 (分譲した産業用地)
○維持管理	公共 (公共施設部分) 民間 (分譲した産業用地)	公共 (公共施設部分) 民間 (分譲した産業用地)	民間 (公共施設部分、分譲した産業用地) ※事業期間内のみ	公共 (公共施設部分を公共に移管した場合) または 民間 (移管しない場合) 民間 (分譲した産業用地)
○企業誘致	公共	公共/民間	公共/民間	民間
メリット	・公共によるコントロールがしやすい。	・市や住民・地権者のパートナーとなる民間事業者を早い段階で募集することにより、事業手法や企業誘致に関するノウハウを活用し、円滑な事業化を図ることができる。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。	・公共側で整理した要求水準書に基づき、必要な性能を確保しながら、民間の資金とノウハウを活かした事業ができる。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。	・民間主体により、民間の資金とノウハウを活用したスピード感のある事業ができ、公共側の財政負担が少ない。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。
デメリット	・公共側の財政負担が大きい。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できない。	— (公共と民間の適切な役割分担・連携のもと、事業を進める必要がある。)	・PFI法に基づき所定の事業者募集・選定の期間 (約1年半) が掛かる	・公共単独による整備手法に比べ、行政の政策的関与が弱まる恐れがある。
事例		・うるま市 仲嶺・上江洲地区 ・福岡県篠栗町 篠栗北地区	・愛知県岡崎市	・熊本県玉名市 ・千葉県千葉市
当該手法が適する状況等	・公共にノウハウがあり、公共主導によりスピード感のある事業遂行をしたい場合	・事業主体である公共や地権者組合にノウハウがなく、民間事業者と連携した事業遂行が求められる場合	・開発の事業規模が大きくスケールメリットがあり、民間事業者のノウハウの活用により効果的なコスト削減効果が期待される場合	・地域のポテンシャルが高く、民間事業者による開発が見込まれるとともに、行政として道路・公園等の基盤整備を担保したい場合

(6) 概算事業費

モデルプランを基に概算数量を整理し、整備に掛かる概算事業費を試算した。

単価は、土木工事積算標準単価等を参考に、単位あたりの事業費を設定した。

臨港道路北側の概算事業費は、道路整備費や造成・整地費等により約14億円、臨港道路南側の概算事業費は道路・水路整備費や造成・整備費等により約10億円となる。

【臨港道路北側】

【単位:千円】

事項	単位	事業量	単価	事業費	摘要	
16 m 道路	m		130	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
12 m 道路	m	484	110	53,240	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
9 m 道路	m		80	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
6 m 道路	m	446	50	22,300	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
4 m 道路	m	225	40	9,000	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
交差点設置	箇所	1	4,000	4,000		
小計				88,540		
緑地整備費	m ²	2,800	10	28,000	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
水路整備費	m	186	190	35,340	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
調整池整備費	m ²	2,600	20	52,000	※単価は他事例を参考に設定	
計				203,880		
移転	建物移転費		10,000	0	住宅 ※単価は他事例を参考に設定	
			15,000	0	工場 ※単価は他事例を参考に設定	
			30,000	0	業務施設 ※単価は他事例を参考	
		33	2,000	66,000	農林漁業用施設 ※単価は他事例	
電柱移設費	本			0	※本業務では計上なし	
計				66,000		
法2条2項該当事項	m	1,155	70	80,850	上水道 ※道路延長と同等と想定	
準備・土工費	耕作物等処分	m ³	22,500	0.6	13,500	※宅地面積×0.5m分と想定
	掘削	m ³	22,500	0.5	11,250	※宅地面積×0.5m分と想定
	盛土(路体)	m ³	45,000	1	45,000	※宅地面積×1m分と想定
	不足土	m ³	45,000	1.5	67,500	※汚泥改良土(県単価)相当と設定
	計				137,250	
整地費	m ²	45,000	2	90,000	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
擁壁築造費	m			0	※本業務では計上なし	
直接工事費計	—			577,980		
間接工事費計	—			577,980	直接工事費の100%	
工事費計	—			1,155,960		
調査設計	—			115,596	上記工事費計の10%	
工事費計				1,271,556		
事務費	—			127,156	工事費の10%	
合計				1,398,712	面積当たり単価 ¥23,196	

【臨港道路南側】

【単位:千円】

事項		単位	事業量	単価	事業費	摘要
	16 m 道路	m		130	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
	12 m 道路	m	521	110	57,310	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
	9 m 道路	m		80	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
	6 m 道路	m		50	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
	4 m 道路	m		40	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
	交差点設置	箇所	1	4,000	4,000	
	小計				61,310	
緑地整備費	m ²	1,200	10	12,000	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
水路整備費	m	355	190	67,450	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
調整池整備費	m ²	1,700	20	34,000	※単価は他事例を参考に設定	
計				174,760		
移転	建物移転費	棟		10,000	0	住宅 ※単価は他事例を参考に設定
				15,000	0	工場 ※単価は他事例を参考に設定
				30,000	0	業務施設 ※単価は他事例を参考に設定
		17	2,000	34,000	農林漁業用施設 ※単価は他事例	
電柱移設費	本			0	※本業務では計上なし	
計				34,000		
法2条2項該当事項	m	521	70	36,470	上水道 ※道路延長と同等と想定	
準備・土工費	耕作物等処分	m ³	14,600	0.6	8,760	※宅地面積×0.5m分と想定
	掘削	m ³	14,600	0.5	7,300	※宅地面積×0.5m分と想定
	盛土(路体)	m ³	29,200	1	29,200	※宅地面積×1m分と想定
	不足土	m ³	29,200	1.5	43,800	※汚泥改良土(県単価)相当と設定
	計				89,060	
整地費	m ²	29,200	2	58,400	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
擁壁築造費	m			0	※本業務では計上なし	
直接工事費計	—			392,690		
間接工事費計	—			392,690	直接工事費の100%	
工事費計	—			785,380		
調査設計	—			78,538	上記工事費計の10%	
工事費計				863,918		
事務費	—			86,392	工事費の10%	
合計				950,310	面積当たり単価 ¥23,998	

(7) 事業収支・経済波及効果

① 臨港道路北側における算出の考え方・結果

臨港道路北側における事業収支・経済波及効果の算出の考え方・結果を下図に示す。

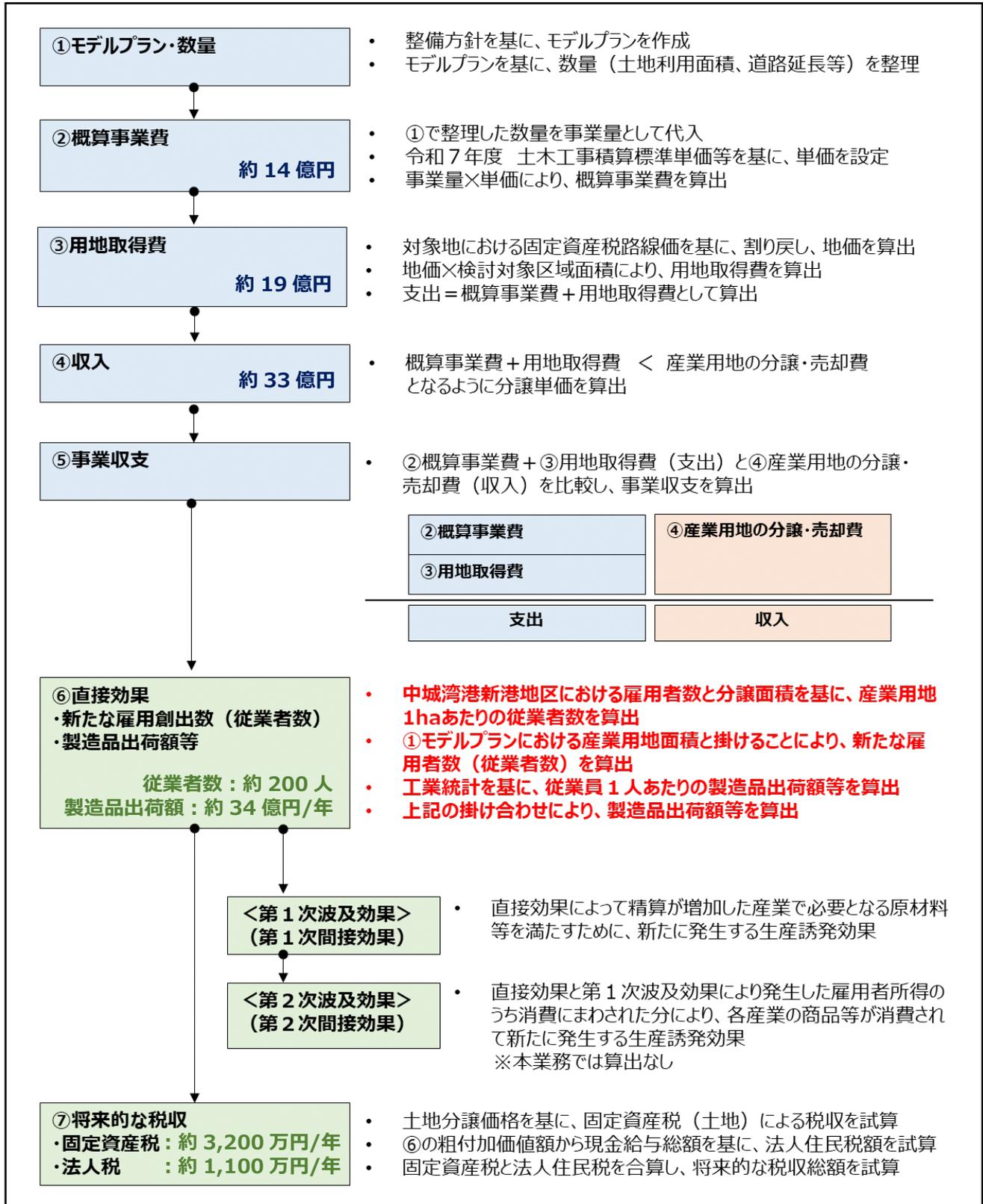


図 事業収支・経済波及効果の考え方・結果

② 臨港道路南側における算出の考え方・結果

臨港道路南側における事業収支・経済波及効果の算出の考え方・結果を下図に示す。

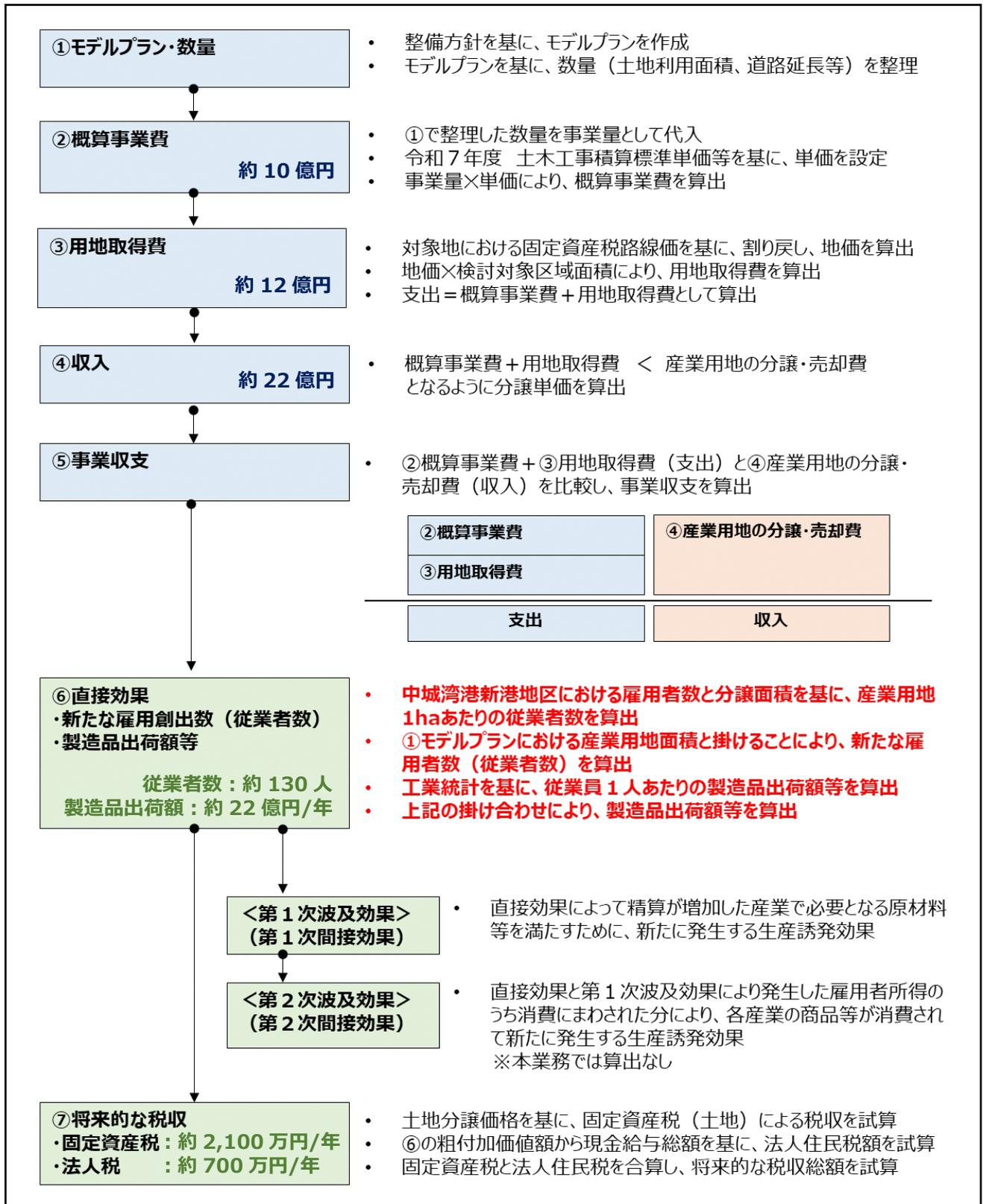


図 事業収支・経済波及効果の考え方・結果

産業用地 1haあたりの従業者数

- 令和6年4月時点の中城湾港新港地区の分譲面積（利用済み面積）は、185.7ha。
- 中城湾港新港地区における雇用者数は、令和6年時点で8,170人。
（※外国人雇用383人、派遣社員325人、障がい者雇用89人を含む）
- これを基に、産業用地1haあたりの従業者数を算出すると、約29人/haとなる。
 $8,170 \text{人} \div 185.7 \text{ha} \approx 44 \text{人/ha}$

表 中城湾港新港地区の分譲状況（令和6年4月時点）

	分譲対象面積	利用済み面積	利用率
国際物流拠点産業集積地域	192.6ha	185.7ha	96.4%
内、旧一般工業用地	102.6ha	102.6ha	100.0%
内、旧特別自由貿易地域	90.0ha	83.1ha	92.3%

出典：「2025-2026 沖縄県企業立地ガイド」（沖縄県）を基に作成



図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

※ 平成30年までは派遣社員を除く。令和元年以降は派遣社員等を含む

出典：「中城湾港新港地区雇用状況等調査レポート」（中城湾港開発推進協議会）

従業員1人あたりの製造品出荷額等

- 工業統計（製造業計）を基に、1人あたり製造品出荷額は1,712万円、1人あたり原材料使用額等は959万円、1人あたり粗付加価値額は707万円、1人あたり現金給与総額は303万円となる。

産業分類	事業所数 計	従業者数 (人)	現金給与総額 (万円)	原材料使用額等 (万円)	製造品出荷額等 (万円)	粗付加価値額 (万円)
00 製造業計	139	3,515	1,064,356	3,369,933	6,018,695	2,485,441

「2020年 工業統計調査結果（市町村別 従業員4人以上の事業所）」（経済産業省）のデータを基に作成

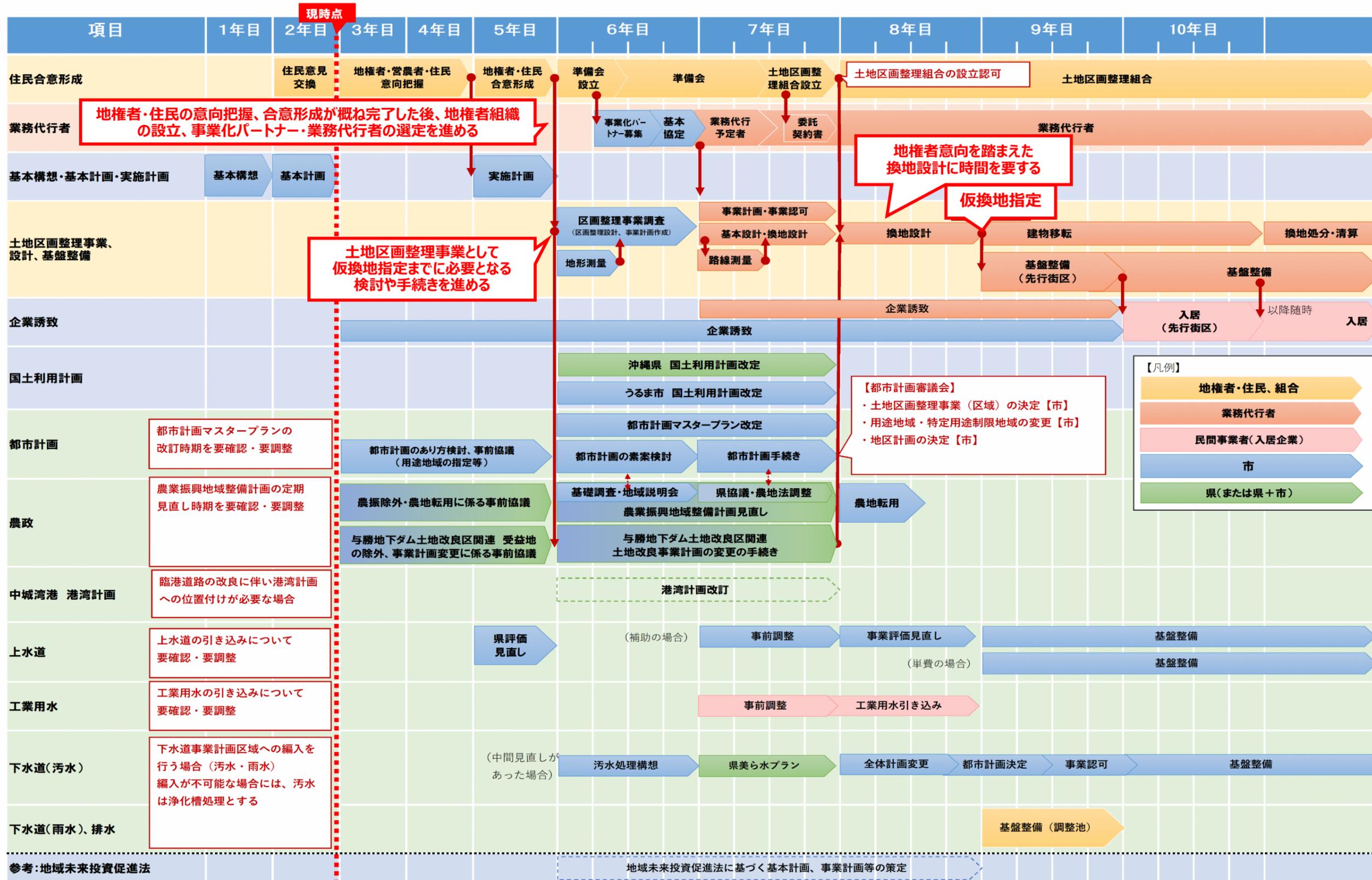
(8) 整備スケジュール (ロードマップ)

■ 臨港道路北側 : 土地区画整理事業 (組合施行) かつ業務代行方式 (事業化パートナー) の場合

3年目以降、地権者・営農者・住民意向把握を行い、合意形成できた後に、準備会等の地権者組織を設立し、事業者パートナー・業務代行者の選定を進める。

並行して、国土利用計画の改定、都市計画の変更、農振除外、農地転用、土地改良事業計画の変更等の協議・調整を行い、協議が整った後に、換地設計、仮換地指定。仮換地指定の後、基盤整備を着工する。

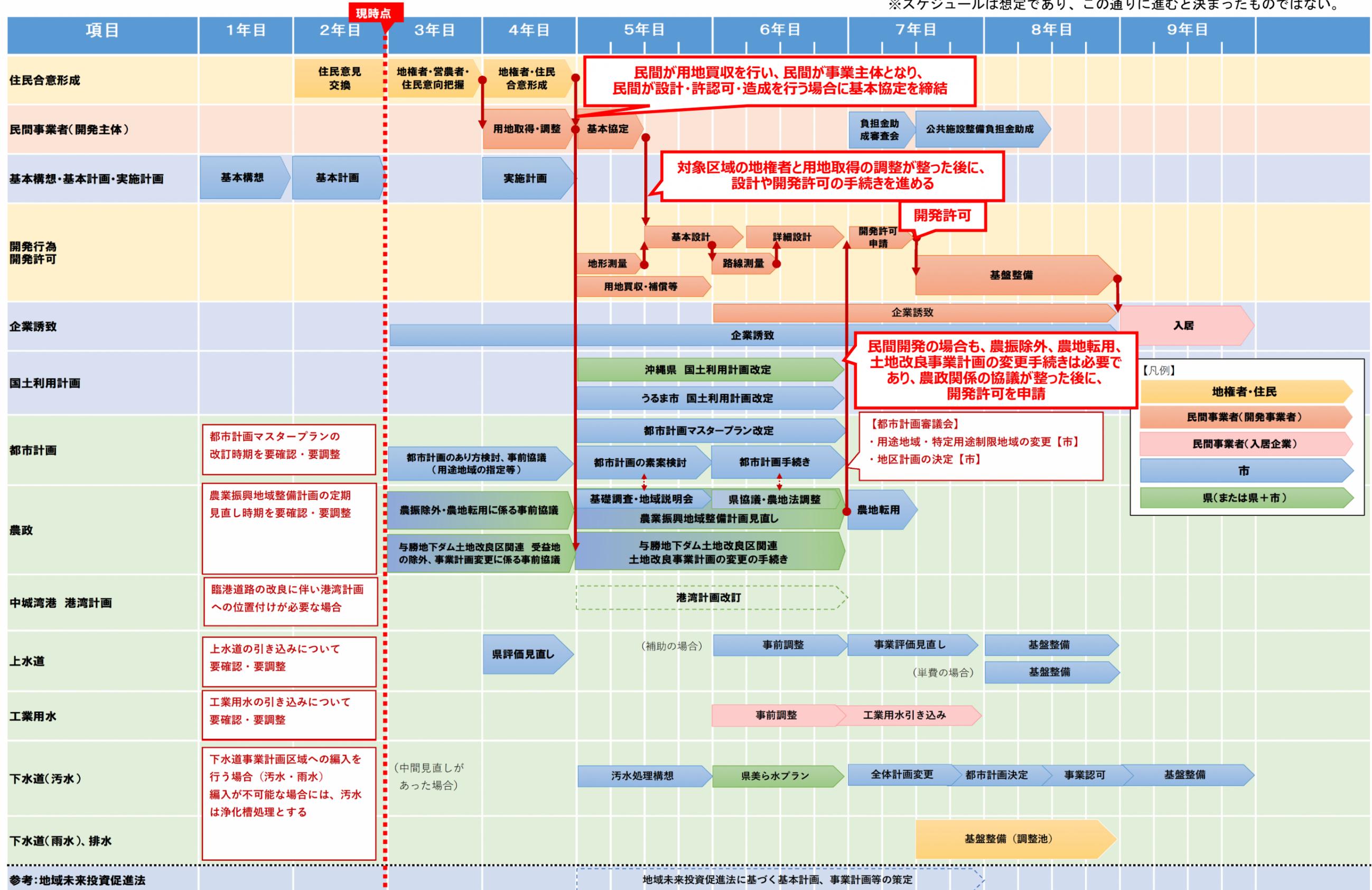
※スケジュールは想定であり、この通りに進むと決まったものではない。



■ 臨港道路南側：民間事業者による開発行為の場合

3年目以降、地権者・営農者・住民意向把握を行い、合意形成できた後に、民間事業者が用地取得・調整を行い、基本協定を締結した後に、測量・設計を行い、開発許可申請の準備を進める。
 並行して、国土利用計画の改定、都市計画の変更、農振除外、農地転用、土地改良事業計画の変更等の協議・調整を行い、協議が整った後に、開発許可を申請。開発許可の後、基盤整備を着工する。

※スケジュールは想定であり、この通りに進むと決まったものではない。



第3章 国道329号沿道区域（石川地区）の基本計画

3-1. 国道329号沿道区域（石川地区）をめぐる状況

（1）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1km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。

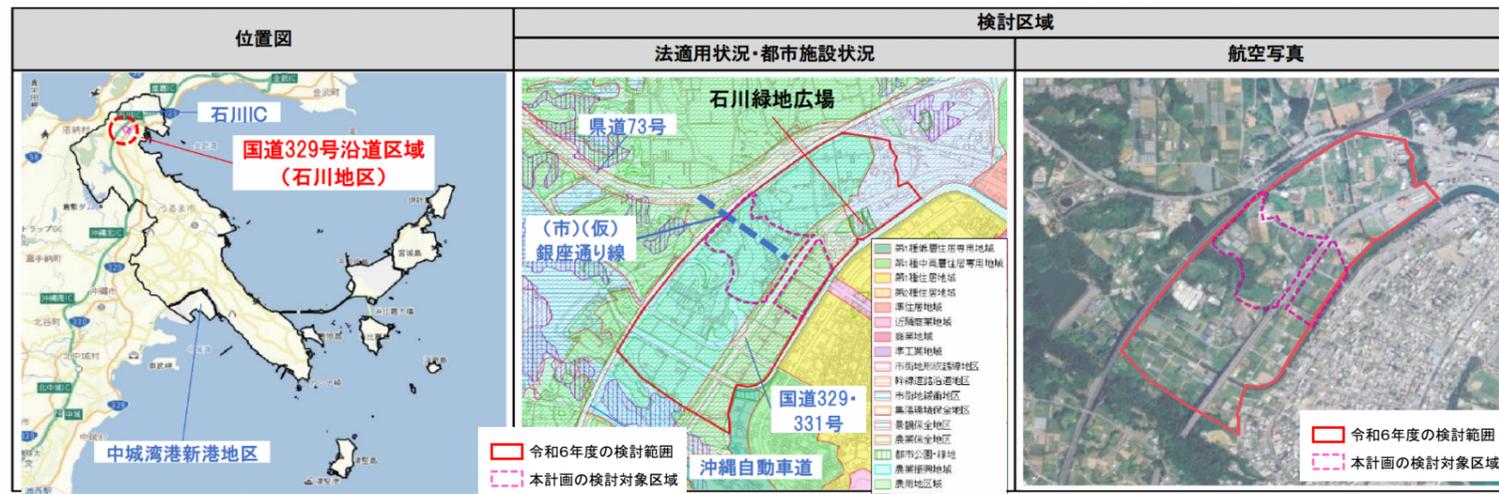


図 検討対象区域（国道329号沿道区域（石川地区））

© 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）

国道329号沿道区域（石川地区）の概要について、以下に示す。

表 国道329号沿道区域（石川地区）の地区カルテ（概況）



候補地名		国道329号沿道区域(石川地区)		①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は130筆、地権者数は83人
上位関連計画での位置づけ		<石川地域まちづくり推進計画> 石川ICに近接する国道329号沿道:新しい時代にマッチした産業の振興や創出 <産業基盤整備計画基本構想> 自然環境活用型産業振興ゾーン(西側) <道路整備プログラム> (市)仮銀座通り線延伸は構想路線に位置付け		D その他	②周辺の環境	周辺の土地利用 東側:石川川をはさんで市街地に隣接、南側:農地、西側:沖縄自動車道、北側:農地 周辺の開発動向 国道329号沿道の石川IC周辺では、店舗、パチンコ店、自動車整備工場等が立地 石川IC周辺、石川多目的ドーム周辺において、交流拠点形成のプロジェクトが進行中 周辺の交通量 国道329号(昼間12時間交通量(上下計)10,039台、24時間交通量(上下計)13,352台)(令和3年度) 主要地方道石川仲泊線(県道73号線)(昼間12時間交通量(上下計)10,535台、24時間交通量(上下計)13,379台) (令和3年度) 災害リスク (河川、土砂、津波) 土砂災害警戒区域:含まれない 河川洪水浸水区域:なし ※石川ダムが決壊した際には0.5~1.0mの浸水が想定 津波災害警戒区域:一部 ~0.5mの浸水が想定
A 用地の特徴	①平面形状、標高	形状	国道329号より東側は概ね整形 国道329号より西側は不整形		③既存産業集積との関係	既存産業団地からの距離・アクセス 中城湾港新港地区まで約12.9km(車で19分) 直線距離:10.4km 物流拠点からの距離・アクセス 中城湾港東ふ頭まで約14.6km(車で約23分) 直線距離:約11.5km
	②検討面積	対象範囲	面積 約12.64ha		④障害物	埋蔵文化財包蔵地 指定なし ※沖縄県遺跡地図 景観・歴史資源 歴史景観資源:伊波城跡(眺望拠点) 希少種 なし(植生図では市街地 開放水域 畑雑草群落 路傍・空地雑草群落 ハドノキーウラジロエノキ群団(二次林) ナガミボ チョウジヤブニッケイ群落 リュウキュウマツ群落(VII) ボチョウジイジュ群落 ナガバカニクススキ群団 放棄畑雑草 群落) その他の埋蔵物・障害物 (鉄塔・墓地等) 地区内に鉄塔・墓地なし
	③造成工事	工事の難易度	国道329号より東側 地質:堆積岩(谷底平野・山間盆地・河川・海岸平野堆積物) 国道329号より西側 地質:堆積岩(海成層)		⑤法規制	都市地域 (用途地域、特定用途制限地域等) 特定用途制限地域:市街地緩衝地区、幹線道路沿道地区 農業地域 (農業振興地域、農用地) 農業振興地域、農用地内 森林地域 指定なし 自然公園地域 指定なし 自然保全地域 指定なし
		勾配	国道329号より東側は、平坦地 国道329号より西側は、概ね緩傾斜地(2度未満)		⑥補償	地歴(土壌汚染対策法) 過去航空写真では農地(土壌汚染対策法が該当なしと想定) 対象地区内の建築物 農林漁業用倉庫(ビニールハウス、農業用作業所等)が点在 一部に自動車整備工場が存在 対象地区内の農地区分・農的利用状況 概ね農業振興地域・農用地、耕作地・不耕作地が混在 農業の基盤整備の状況 (ほ場整備・灌漑設備・農道が整備実施済 (土地改良事業は一部のみ) 畜舎の有無 検討対象区域に隣接して畜舎あり
④地価	対象地周辺の地価	路線価 11,080~12,630円/㎡				
	近傍産業用地の分譲価格	中城湾港新港地区 26,700円/㎡				
B 用排水、電力設備の状況	①上下水道	水道の敷設・余力状況	上水道の給水区域(Φ25, Φ75, Φ100)			
		下水道の敷設状況	計画区域外(東側に石川処理区分が隣接) ※H30うるま市下水道事業計画一般図			
	②工業用水道	工業用水の敷設状況	金武湾地域に含まれ、契約水量に余裕がある。北側より引込み可能 ※赤崎〜伊波増圧ポンプ場導水管DIPφ1100が北側(県道73号線)に敷設			
		雨水排水の放流先	下水道事業計画区域外 雨水幹線なし			
	③排水	調整池の必要性	開発前後の流出係数の差を踏まえて、必要な規模の調整池を確保			
④電力	電気(送電、配電)	対象地内に高圧線は無し				
⑤その他	通信	石川1230(JAおきなわ石川支店付近)には1Gbpsの光回線サービスが提供				
	ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ				
	農業水利	石川ダムの受益地				
C 道路交通の状況	①インターチェンジ等	IC(陸路の拠点)からのアクセス	石川ICから約0.8km(車で1分)、直線距離:約0.8km 沖縄北ICから約7.0km(車で10分)、直線距離:約6.0km			
		中城湾港東ふ頭(海路の拠点)からのアクセス	中城湾港東ふ頭まで約14.6km(車で約23分) 直線距離:約11.5km			
	②幹線道路へのアクセス	幹線道路へのアクセス	国道329号まで約0m(車で0分) 直線距離:約0km			
都市計画道路の指定状況		検討対象区域内に道路整備プログラムの構想路線(市)仮銀座通り線延伸(幅員16m)あり				
③進入道路	地区内、地区外周の道路	検討対象区域内に国道329号(幅員25m、片側2車線)が縦断				
	道路付け(高低差)	国道との高低差あり				

© NTT インフラネットの地図、© NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真、「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)の地形図を一部加工して作成(検討対象区域、都市施設等の名称を追加)「うるま市作成資料(法適用状況)」(うるま市)を基に作成

(2) インフラの状況

① 道路交通

沖縄自動車道石川IC（料金所）まで約0.6km（車で2分）の距離にあり、直線距離では約0.5kmとなっている。また、中城湾港東ふ頭までは約14.2km（車で約24分）の距離にあり、直線距離では約11.1kmとなっている。

アクセスに関しては、国道329・331号が検討対象区域内を貫通している。検討対象区域の東側では、都市計画道路銀座通り線（幅員16m）が整備済である。

進入路として、国道329号・331号（幅員25m、片側2車線）があるが、検討対象区域と国道に高低差がある。

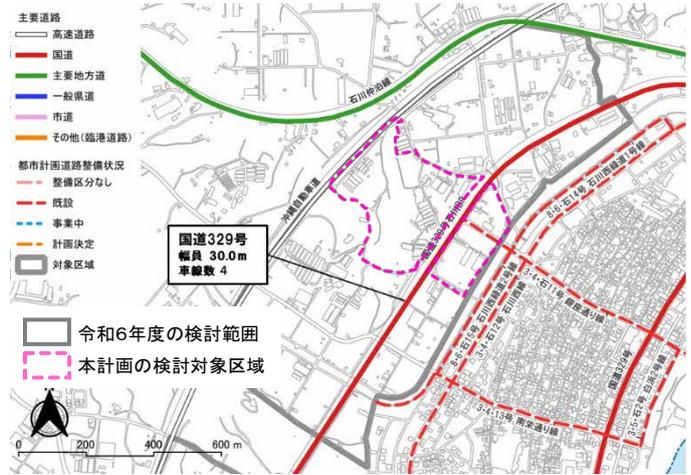


図 道路交通の状況

「都市計画基礎調査（令和4,5年）」（沖縄県）のデータを基に作成

② 上水道

上水道の給水区域（Φ100, Φ75, Φ25）に面している。

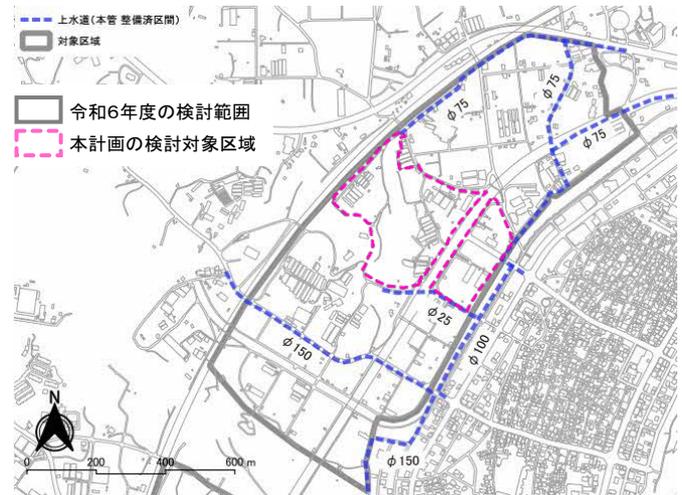


図 上水道の状況

「うるま市水道政策課作成資料」（うるま市）、
「都市計画基礎調査（令和4,5年）」（沖縄県）のデータを基に作成

③ 下水道

公共下水道の区域外であり、東側に石川処理分区が隣接している（※H30 うるま市下水道事業計画一般図による）。

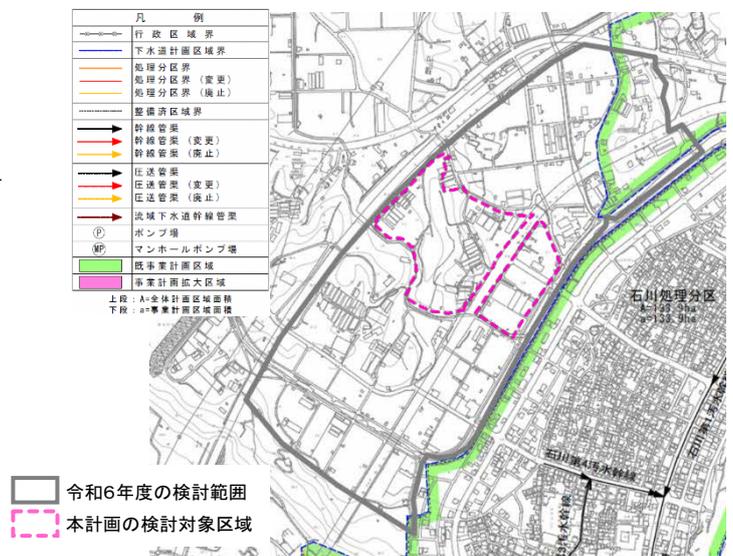


図 下水道の状況

「下水道事業計画一般図（汚水-石川処理区）」（うるま市）を一部加工して作成（対象区域を追加）

④ 雨水排水

雨水排水の放流先は、石川川になっている。

対象区域内に雨水幹線はない。対象区域周辺では、北東側に赤崎第3雨水幹線がある。（うるま流域関連公共下水道事業計画による）

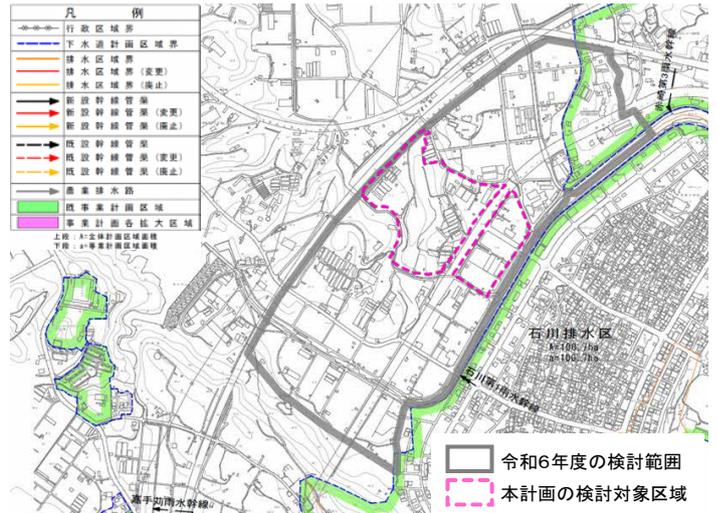


図 雨水排水設備等の状況

「下水道事業計画一般図（雨水－石川処理区）」（うるま市）を一部加工して作成（検討対象区域を追加）

⑤ 工業用水

工業用水道は、管径Φ300が検討対象区域の南側に、管径Φ1,100が対象区域北側の主要地方道石川仲泊線に敷設されている。

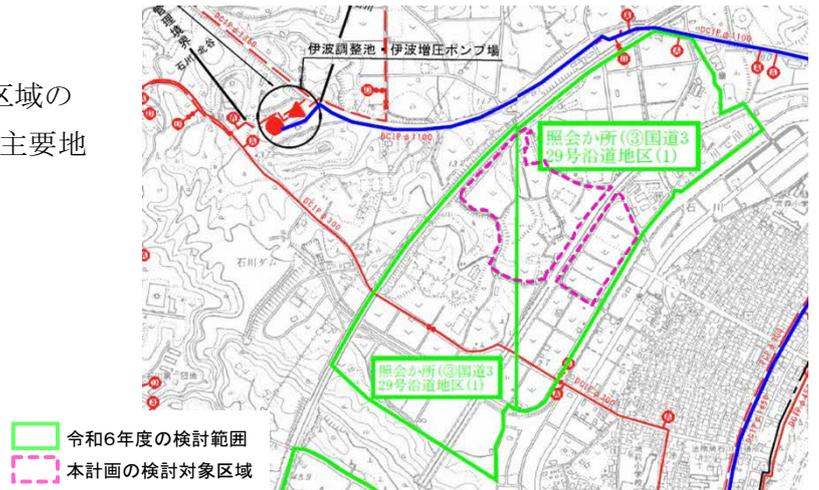


図 工業用水道の状況

「工業用水台帳による作成資料」（沖縄県企業局）を一部加工して作成（検討対象区域を追加）

⑥ 電力

検討対象区域内に高圧線はない。検討対象区域の西側に沖縄電力仲石変電所、鉄塔が立地する。

⑦ 通信

光回線について、検討対象区域内の石川1230には1 Gbpsが提供されている。

⑧ ガス

都市ガスはなく、プロパンガスのみとなっている。

(3) 農業に関する土地利用制度の指定状況、農業基盤の状況

① 農振農用地の指定状況

検討対象区域のほぼ全域が農地であり、ほとんどで農振農用地が指定されている。



図 農地の分布と農振農用地の指定状況

◦ NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成（農業地域、検討対象区域を追加）、
「うるま市作成資料（農業地域）」（うるま市）のデータを基に作成

② 土地改良事業、かんがい排水事業による農業基盤の実施状況

検討対象区域は、土地改良事業とかんがい排水事業が実施されている。

かんがい排水事業では農業用水路が整備されており、石川ダムから用水を供給している。

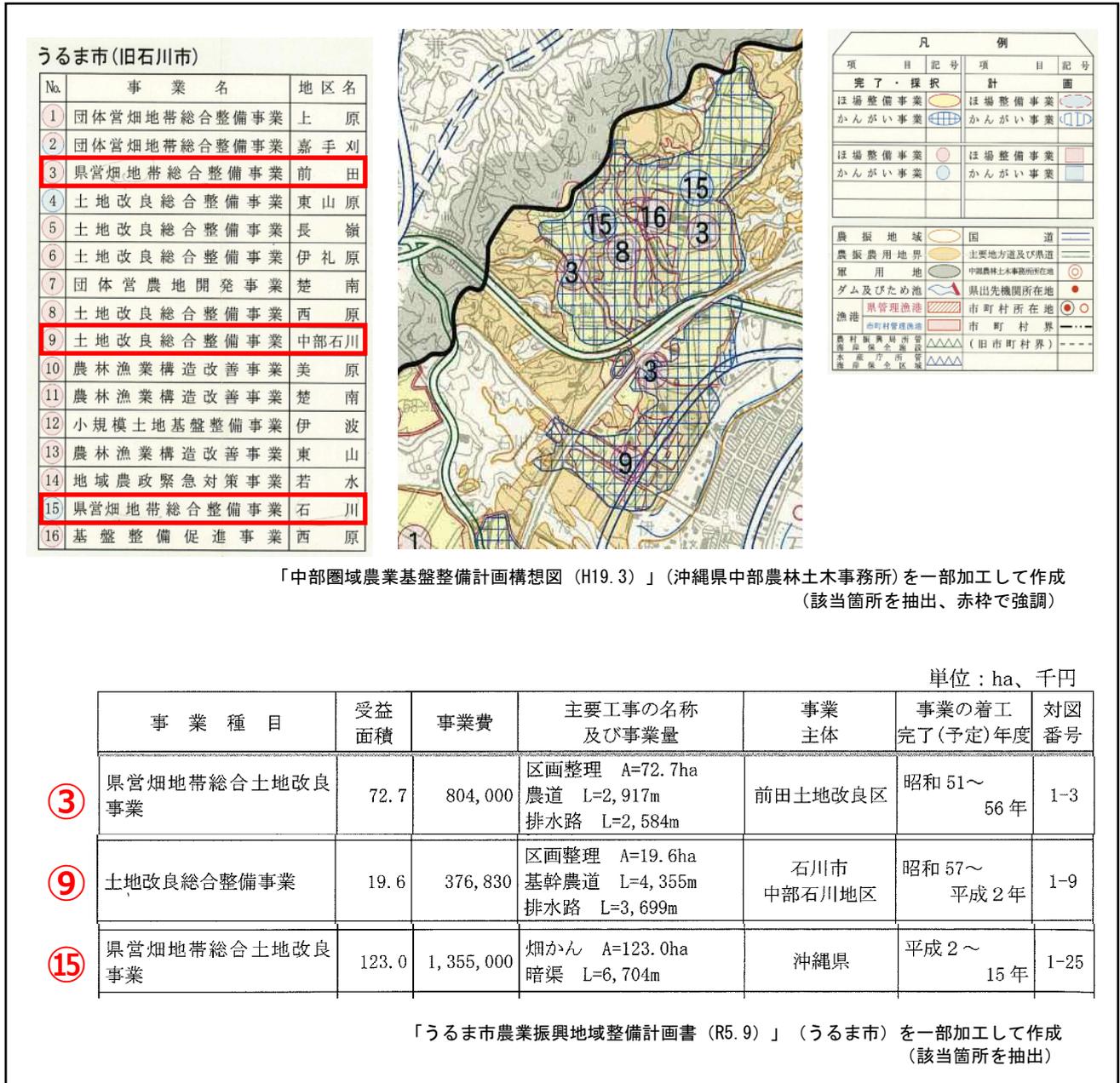


図 土地改良事業及びかんがい排水事業の実施内容

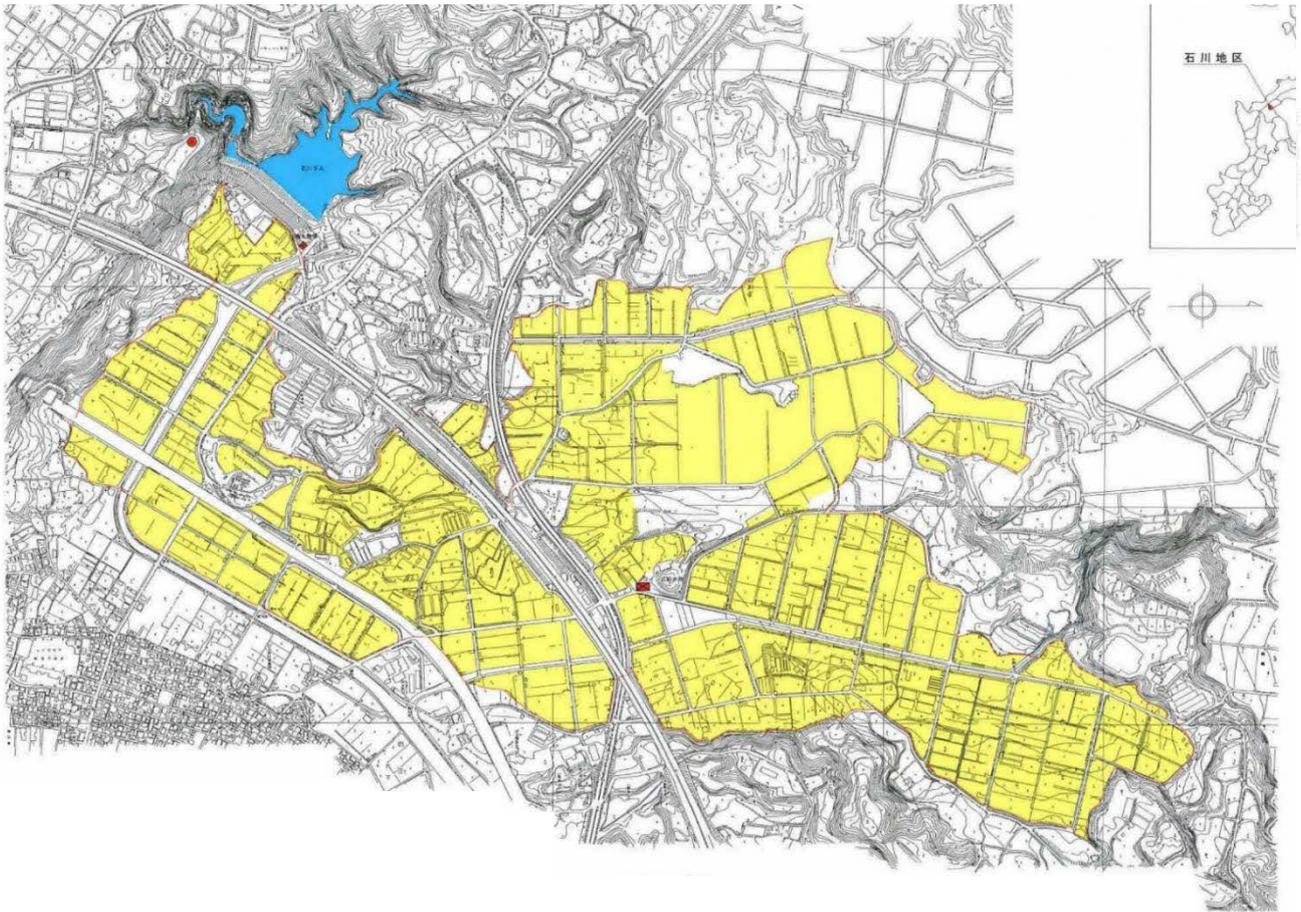


図 石川ダムの受益地区

出典：「畑地帯総合整備事業（一般型）石川地区 一般計画平面図」（中部農林土木事務所）

(4) 土地の権利状況

国道329号沿道区域（石川地区）の地権者のうち、うるま市内に居住している方の割合は、約75%となっている。

また、国道329号沿道区域（石川地区）の面積のうち、うるま市内の地権者が占める割合は、約81.5%である。

表 地権者の居住地別の概要

地権者の居住地	筆数（筆）	登記面積	地権者数
うるま市内	103	87,733.8 m ² (81.5%)	62人(75%)
県内(うるま市外)	25	19,452.2 m ² (18%)	17人(20%)
県外(企業含む)	1	385 m ² (0.4%)	3人(4%)
その他(国外)	1	66 m ² (0.1%)	1人(1%)
合計	130	107,636.8 m ² (100%) =10.7ha	83人(100%)

※ 筆数・面積等には、国・県・市等の公有地は含まない。

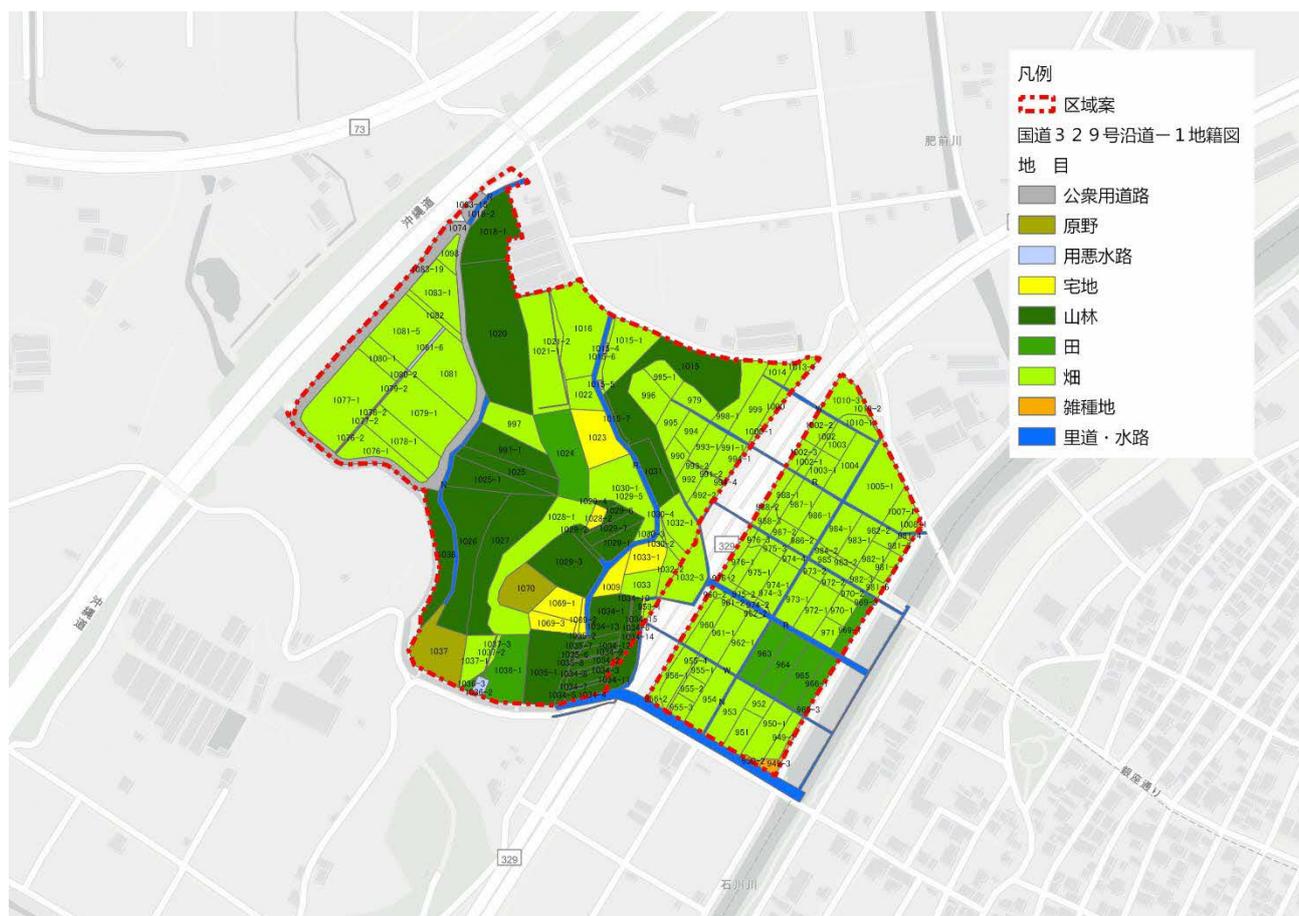


図 国道329号沿道区域（石川地区）の地目別地籍図

「Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community」(ESRI)の地図(Light Gray Canvas Base)を一部加工して作成(地目データを追加)

「うるま市作成資料(地目)」(うるま市)を基に作成

(5) 地権者・営農者の意向

国道329号沿道区域（石川地区）では、令和7年11月17日（月）に、地権者（一部、営農者も出席）との意見交換会を行った。初めに事業の概要を説明し、意見交換を行ったあと、アンケートで土地活用の意向等を確認した。意見交換会を欠席された地権者については、郵送でアンケートを配布し、土地活用の意向等を確認した。

意見交換会参加者および意見交換会後に実施した欠席者アンケートの回答者数は、以下の通りである。

表 地権者の意向把握数と不明者数（地区別）

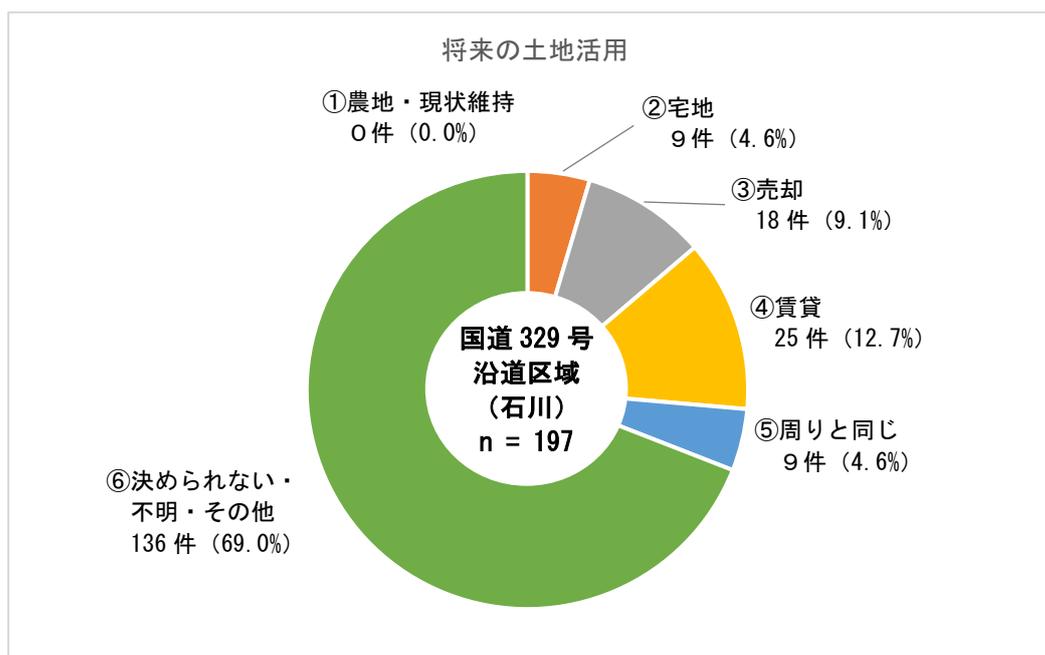
対象区域	地権者数	意向把握数			不明者数
		意見交換会参加者数※	郵送回答者数	計	
国道329号沿道区域 （石川地区）	83人	23人	9人	32人 (39%)	51人 (61%)

※同行者、営農者は除く

表 意見交換会欠席者郵送数と回収数（地権者）

対象区域	郵送人数 （宛先不明者を除く）	回答人数（回収率）
国道329号沿道区域 （石川地区）	46人	9人(20%)

将来の「土地活用の意向（地権者）」では、「決められない・不明・その他」が136件（約69%）を占め、次に「賃貸」が25件（約13%）、「売却」が18件（約9%）となっている。「農地・現状維持」は、回答がなかった。



※ 回答は、筆（地番）単位で集計している。

（6）関係課・関係機関の意向

本計画の策定にあたって関係課・関係機関にヒアリングを実施し、国道329号沿道区域（石川地区）におけるインフラ整備等に対する意向を下記のとおりとりまとめた。

表 関係課・関係機関の意向まとめ

項目	意見
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には、県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿った道路が必要になる。 ・土地区画整理事業等により新たに道路を整備し、建物の接道が確保できる場合には、里道の付替えは必要ない。 ・大規模商業施設等の開発の場合は、里道用地を売却して民地に取り込むこととなる。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・5ha以上20ha未満の開発については、都市計画法施行規則及び県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿い、1箇所300㎡以上で、合計が開発面積の3%以上の公園、緑地または広場が必要。
緑地・緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には、県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿った緑地・緩衝帯が必要になる。（県では、国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯、その他の緩衝帯が、開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていないとされている）
排水(汚水)	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域の変更(拡大)は難しく、浄化槽の設置となる。 ・石川川に向かって地形が下がっており、石川川を超えて自然流下はできない。ポンプアップする場合は、既存の幹線や石川流末処理場の容量を踏まえ検証が必要。
排水(雨水)・調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・石川川への雨水の放流の可否、調整池の要否の確認が必要である。 ・南側エリアの上流には石川ダム(ため池)があり、決壊時には下流域が浸水するおそれがある。 ・石川川の流域内に含まれる。 ・かんがい排水事業で整備した水路を廃止する場合には、受益者等との調整が必要になる。
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道は基本的に居住人口の動向を基に計画しており、産業用には工業用水を使用してほしい。 ・上水道の使用可否は、使用水量の規模による(貯水槽の設置を求める場合もある)。
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・工業用水の引込みは物理的には可能だが、用水の余剰が少ないため難しい。 ・水源はダムをつくらない限り増えない。 ・農業用水を活用するなど、自己水源が確保できないか。
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄塔が近くにあるほか、市内の電力需給にひっ迫はない。ただし、高圧受電の可否は、具体の事業者や使用量などが明確になってからの個別の調整となる。

（7）民間事業者の意向

検討対象区域に対する企業の進出意向を把握するため、県内外企業を対象にサウンディング調査を行った。国道329号沿道区域（石川地区）に対する調査結果は、下記のとおりである。

■ 戦略について

- **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、I C近くで求める声を聞く。
- 物流倉庫は、那覇港周辺でも施設整備が予定されているので、供給過多になるのではないかと。
- 那覇・浦添の製造業や物流倉庫が、老朽化し建て替えが必要な際に、現地ではなく**他の場所で建て替えをする需要**はある。
- 那覇に近い方が需要はあるが、地代が高いため、沖縄北I C、沖縄南I Cまでは需要があると思う。
- 空港から直接バスで石川I Cまで移動してもらい、ここからレンタカーで出発してもらうのは良いのではないかと。一方で、レンタカー会社としては那覇空港周辺が望ましいという声も聞く。
- I Cに近いので、**レンタカー、バスなどの交通結節点**もできるのではないかと。
- うるま市内にあるキャンプ地等との連携、MaaSなどによる大型商業施設との連携も考えられる。
- **倉庫型店舗**も考えられるのではないかと。
- アウトレット施設の誘致は難しいが、**生活密着型のロードサイド型店舗**等は有望である。

■ モデルプランについて

- **銀座通り線の延伸は重要**であり、西海岸と石川地区が接続されることにより、交通渋滞の緩和や商業施設の進出が期待される。
- 高速道路I Cとの間の土地活用が始まることで、周辺開発の核となる可能性がある。

■ 開発の可能性や条件について

（共通）

- 近隣市町村も同様の検討をしている中で、単体ではなく、面で捉えた方が、安定した産業が生まれる。
- **スピード感が重要であり、早く対応できる所の優先順位が高く、事業性が高い。**
- **地権者の合意形成の状況**、インフラ整備等について自治体からの支援があるかなどが判断の要素になる。
- **先行している上江洲・仲嶺地区の状況**が、他地区の判断につながる。

（国道329号沿道区域（石川地区））

- **銀座通り線の延伸は重要**であり、西海岸と石川地区が結節されることで交通渋滞の緩和や商業施設の進出が期待される。
- 高速道路I Cとの間の土地活用が始まることで、周辺開発の核となる可能性がある。
- 那覇周辺では一軒家の建設が難しいため、うるま市でマイホームを持ちたいというニーズがある。ファミリー層をターゲットにした住宅開発が有効と考える。

■ 事業手法について

- **銀座通り線等のインフラ整備を公共で行い、沿道の産業用地を民間が整備する**ことが想定される。
- 全て民間で行うのは難しい。ポテンシャルがあるのであれば、自ずと民間でしている。
- 地権者合意形成は地域性を踏まえて公共がしたほうが良い。地権者合意形成を公共がした場合には、民間主導の開発も考えられる。
- 規模が大きいため、**土地区画整理事業と開発行為を合わせた形**ではないか。

3-2. 国道329号沿道区域（石川地区）の事業コンセプト等

(1) 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
<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。 	<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。 ・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。 ・<u>銀座通り線の延伸は、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。 	<p>■企業ヒアリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>銀座通りの延伸は重要で、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。 ・<u>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、IC近くで求める</u>声を聞くとの意見があった。
--	---	--



◇事業コンセプト

石川IC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IC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。

（2）整備方針

① 各インフラの整備方針

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	<ul style="list-style-type: none"> 統計データを基に、各宅地の規模は1～2haと想定する。
道路	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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）	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

② 道路ネットワークと発生集中交通の処理の考え方

国道329号沿道区域（石川地区）については、石川ICのほか、山城地区で検討される民間施設直結スマートインターチェンジなどと連携しながら、沖縄本島の中央部に位置する立地を活かし、商業や物流の拠点としていくことが想定される。

発生集中交通量については、地区内に（仮）銀座通り線を延伸整備することにより、国道329号と県道73号線に分散させる。

また「うるま市道路整備プログラム」では、石川ICと国道329号が交差する交差点において、石川ICから直進する（仮）石川IC線が構想されている。（仮）石川IC線は、石川IC前の交差点の右折レーンにおける渋滞緩和にもつながることが期待され、（仮）石川IC線の計画と連携して交通ネットワークを形成していくことが望まれる。



図 産業分野における国道329号沿道区域（石川地区・山城地区）と主要拠点のネットワーク図
 © 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、ネットワーク等を追加）

③ 調整池の考え方

■ 流域の考え方

国道329号沿道区域（石川地区）は、石川川の流域内に位置する。

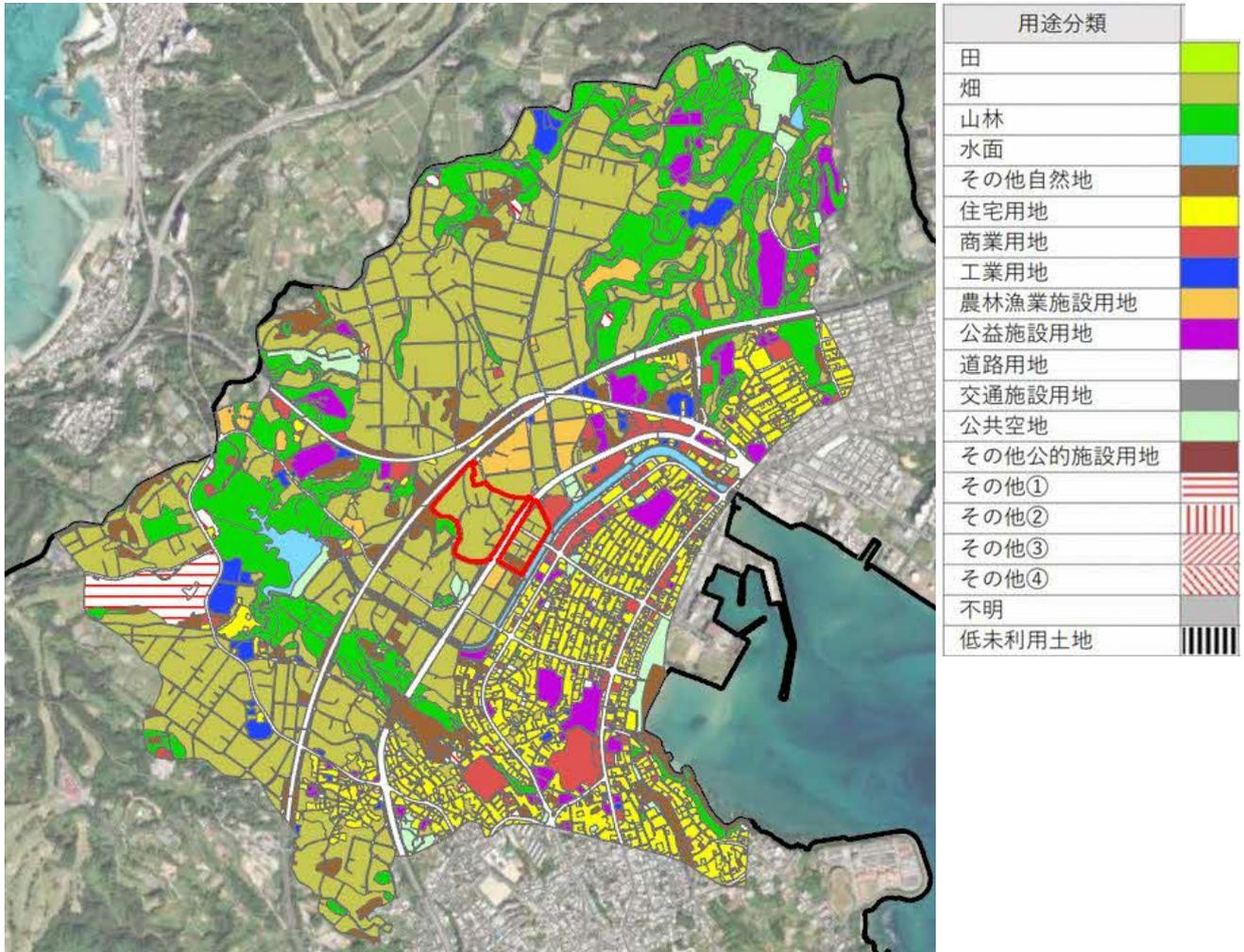


図 石川川の流域全体の土地利用現況

◎ NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成（土地利用現況を追加）
 「都市計画基礎調査（令和4,5年）（土地利用現況）」（沖縄県）のデータを基に作成

■ 開発前と開発後の比較

「沖縄県開発許可運用基準」(P187)を基に流出係数を設定し、開発前と開発後の流出係数について、それぞれ下記のとおり算出した。

表 開発前の流出係数

土地利用区分	流出係数	開発前面積 (ha)	開発前平均流出係数
水面	1.00	0.01	0.632
道路	0.85	1.17	
緑地	0.15		
宅地	0.90	0.03	
畑	0.60	10.79	
山林、 その他の自然地	0.75	0.64	

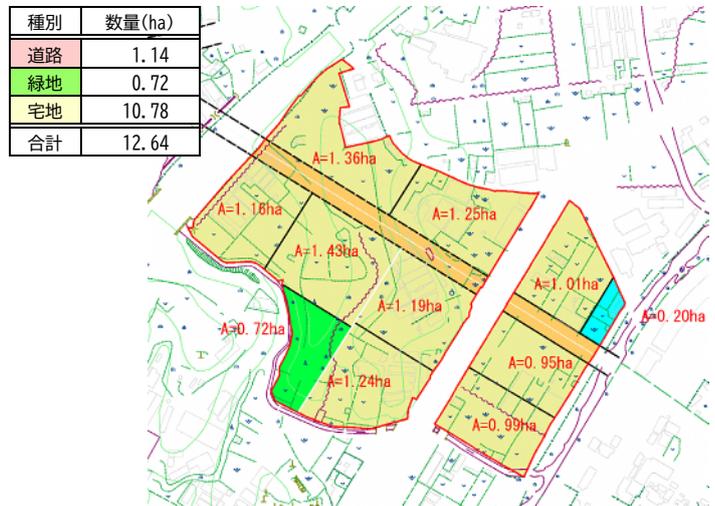
用途分類	
田	
畑	
山林	
水面	
その他自然地	
住宅用地	
商業用地	
工業用地	
農林漁業施設用地	
公益施設用地	
道路用地	
交通施設用地	
公共空地	
その他公的施設用地	
その他①	
その他②	
その他③	
その他④	
不明	
低未利用土地	



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成（土地利用現況を追加）
「都市計画基礎調査（令和4,5年）（土地利用現況）」（沖縄県）のデータを基に作成

表 開発後の流出係数

土地利用区分	流出係数	開発后面積 (ha)	開発後平均流出係数
水面	1.00		0.853
道路	0.85	1.14	
緑地	0.15	0.72	
宅地	0.90	10.78	
畑	0.60		
山林、 その他の自然地	0.75		



※調整池として想定している箇所は宅地として計上

■ 降雨強度

降雨強度について、「調整池技術基準（H15.9.16）」（沖縄県）を基に、下記の計算式（30年確率）を採用する。

$$r_{30} = 3749.20 / (t^{0.75} + 16.76)$$

■ 流出計算

前項までの条件を基に、流出計算を実施した。下記の結果を踏まえて、調整池の容量及び面積を確保する。

◇流入量・放流量

- | | | | |
|------------|---------------------------|---|----------------------------------|
| ・開発後ピーク流入量 | 5.01656 m ³ /s | | |
| ・開発前ピーク流入量 | | | |
| =許容放流量 | 3.71684 m ³ /s | > | ・最大放流量 3.15179 m ³ /s |

◇調整池諸元

- | | | | |
|---------|--|---|----------------------------|
| ・調整池水深 | 2.0m | > | ・最大水深 1.984m |
| ・容量 | 3665.6m ³ | | ・最大容量 3635.4m ³ |
| ・調整池平面積 | 1832.8 m ² ≒約 1850 m ² | | |

◇流出抑制施設諸元

- | | |
|-------------|----------|
| ・放流口形状 | : 円形 |
| ・直径 | : 1.122m |
| ・管底位置（池底から） | : 0m |

(3) 土地利用計画・モデルプラン

■ 土地利用計画（ゾーニング）

「うるま市産業集積促進基本構想」における土地利用計画（ゾーニング）に対して、地権者・営農者、関係課・関係機関等の意向等を反映し、本計画における土地利用計画を、下図のとおり定める。

特に、「うるま市産業集積促進基本構想」における土地利用計画（ゾーニング）から産業ゾーンを縮小し、農業との調和をより重要視している。

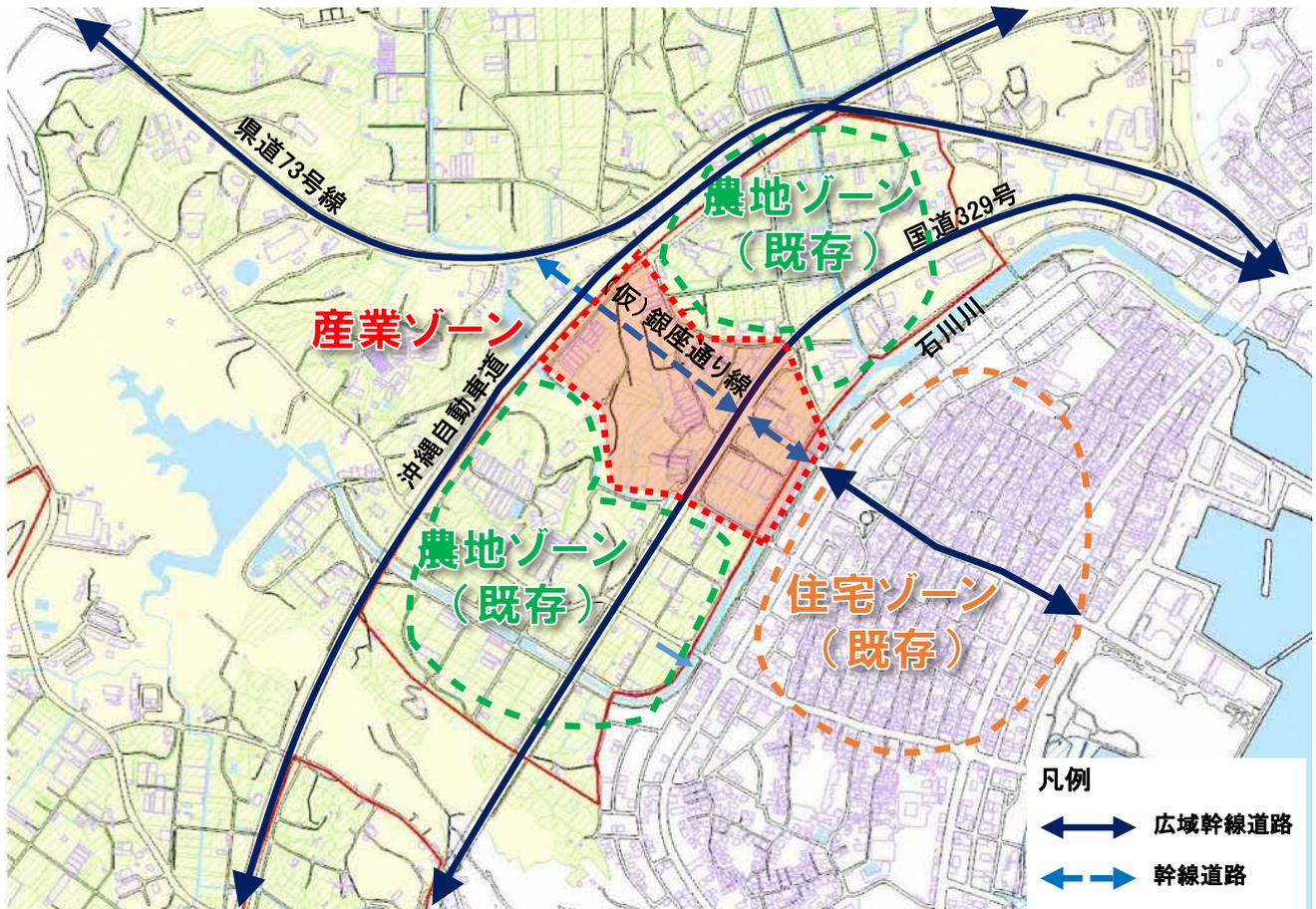


図 土地利用計画図

「基盤地図情報（建築物の外周線、道路線）」（国土地理院）の地形図を一部加工して作成（法適用状況、土地利用計画図を追加）
 「うるま市作成資料（法適用状況）」（うるま市）を基に作成

■ モデルプラン

インフラの整備方針、土地利用計画（ゾーニング）を基に、インフラ整備や区画割を想定した国道329号沿道区域（石川地区）におけるモデルプランを下図に示す。



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

種 別	細別	数量(ha)	割合(%)	適用
道 路	W=26m	1.14	9.02	L=440m
調整池		0.20	1.58	
緑 地		0.72	5.70	
宅 地		10.58	83.70	
合計		12.64	100.00	

(4) 整備イメージ図

前項で示したモデルプランを基に、整備イメージ図（パース）を以下のとおり示す。



※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。

図 国道329号沿道区域（石川地区）の整備イメージ図（パース）

(5) 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。

表（参考）事業手法の比較

事業手法	開発行為	土地区画整理事業
概要・特徴	・都市計画法に基づく開発行為	・都市計画法に基づく市街地開発事業
対象地域 (適用条件)	・非線引き都市計画区域において、開発面積3,000㎡以上は開発許可が必要。	・非線引き都市計画区域においては、特段の制限なし。 (※線引き都市計画区域においては、原則は市街化区域内。)
財源・ 支援措置等	—	・保留地処分金、国庫補助金、公共施設管理者負担金等。
事業主体	地方公共団体／民間事業者等	個人施行／組合施行／地方公共団体施行／都市再生機構施行
メリット	・地権者との合意形成の中で用地取得が可能であれば、比較的短期間で整備が可能。	・公共団体施行の場合、都市計画決定が必要となる。 ・都市計画事業としての確実性がある。 ・地権者の土地利用の意向に応じて換地することにより、住宅や農地として土地を使い続けたい方の意向も実現しながら、売却意向の土地を集約換地し、整形な産業用地の確保を実現可能。
デメリット	・用地買収に係る法的な担保がなく、穴抜きの用地取得できない箇所が生じるリスクがある。 ・地権者にとっては、売却が基本となる。 ・農振除外に際し、土地区画整理事業によらず基盤整備の担保が取れないため、農振除外のハードルが高い。	・地権者の合意形成に時間を要し、土地区画整理事業の事業化に係る手続きを要するため、事業期間が比較的長い。
事例	・岡崎市 阿知和地区工業団地	・うるま市 上江洲・仲嶺地区 ・伊勢原市東部第二土地区画整理事業
当該手法が 適する状況等	・地権者意向が概ね売却意向でまとまっており、スピード感のある事業遂行が求められる場合	・地権者意向が、売却意向や継続活用意向など混在しており、意向に応じた土地の集約・整形化が必要な場合 ・市街化に伴う道路・公園等の基盤整備を担保したい場合

表（参考）事業主体（官民連携）の比較

事業手法	A：公共単独による整備手法	B：公民連携による整備手法 （事業化パートナー方式）	C：公民連携による整備手法 （PFI手法）	D：公民連携による整備手法 （民間主導による整備）
概要・特徴	・公共が自ら資金調達の上、設計、建設、維持管理を分離発注する方式。	・土地区画整理事業における業務代行方式等、市や住民・地権者のパートナーとなる民間事業者を募集し、公民連携により事業化を進める方式。	・要求水準書に基づく提案を民間事業者から求めて選定し、民間の資金とノウハウを活用し、民間が設計・建設・維持管理・運営（企業誘致等）を一体的に行う方式。	・公共側が定める開発条件に即した開発事業を行う民間事業者を募集し、審査会で審査した上で、民間事業者が開発を行う方式。
事業手法のイメージ				
公民の役割分担		※公民の役割分担の設定次第	※公民の役割分担の設定次第	※公民の役割分担の設定次第
○整備方針	公共（基本構想・基本計画等で定める）	公共／民間	公共（要求水準書で定める）	公共（開発条件で定める）
○用地取得	公共	－（土地区画整理事業の場合は換地が基本）	公共	民間
○資金調達	公共	公共／民間	民間	民間
○設計・建設	公共（民間に個別発注）	公共／民間	民間	民間
○維持管理期間の所有権	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分を公共に移管）または民間 民間（分譲した産業用地）
○維持管理	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	民間（公共施設部分、分譲した産業用地） ※事業期間内のみ	公共（公共施設部分を公共に移管した場合） または 民間（移管しない場合） 民間（分譲した産業用地）
○企業誘致	公共	公共／民間	公共／民間	民間
メリット	・公共によるコントロールがしやすい。	・市や住民・地権者のパートナーとなる民間事業者を早い段階で募集することにより、事業手法や企業誘致に関するノウハウを活用し、円滑な事業化を図ることができる。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。	・公共側で整理した要求水準書に基づき、必要な性能を確保しながら、民間の資金とノウハウを活かした事業ができる。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。	・民間主体により、民間の資金とノウハウを活用したスピード感のある事業ができ、公共側の財政負担が少ない。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。
デメリット	・公共側の財政負担が大きい。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できない。	－（公共と民間の適切な役割分担・連携のもと、事業を進める必要がある。）	・PFI法に基づき所定の事業者募集・選定の期間（約1年半）が掛かる	・公共単独による整備手法に比べ、行政の政策的関与が弱まる恐れがある。
事例		・うるま市 仲嶺・上江洲地区 ・福岡県篠栗町 篠栗北地区	・愛知県岡崎市	・熊本県玉名市 ・千葉県千葉市
当該手法が適する状況等	・公共にノウハウがあり、公共主導によりスピード感のある事業遂行をしたい場合	・事業主体である公共や地権者組合にノウハウがなく、民間事業者と連携した事業遂行が求められる場合	・開発の事業規模が大きくスケールメリットがあり、民間事業者のノウハウの活用により効果的なコスト削減効果が期待される場合	・地域のポテンシャルが高く、民間事業者による開発が見込まれるとともに、行政として道路・公園等の基盤整備を担保したい場合

(6) 概算事業費

モデルプランを基に概算数量を整理し、整備に掛かる概算事業費を試算した。

単価は、土木工事積算標準単価等を参考に、単位あたりの事業費を設定した。

国道329号沿道区域（石川地区）の概算事業費は、道路整備費や造成・整地費等により約23億円となる。

【単位:千円】

事項		単位	事業量	単価	事業費	摘要	
公共施設整備費	築造	26 m 道路	m	440	180	79,200	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		12 m 道路	m		110	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		9 m 道路	m		80	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		6 m 道路	m		50	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		4 m 道路	m		40	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		交差点設置	箇所	2	4,000	8,000	
		小計				87,200	
	緑地整備費	m ²	7,200	10	72,000	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m		190	0	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	調整池整備費	m ²	2,000	20	40,000	※単価は他事例を参考に設定	
	計				199,200		
	移転	建物移転費			10,000	0	住宅 ※単価は他事例を参考に設定
					15,000	0	工場 ※単価は他事例を参考に設定
			2	30,000	60,000	業務施設 ※単価は他事例を参考	
60		2,000	120,000	農林漁業用施設 ※単価は他事例			
電柱移設費	本			0	※本業務では計上なし		
計				180,000			
法2条2項該当事項		m	440	70	30,800	上水道 ※道路延長と同等と想定	
準備・土工費	耕作物等処分	m ³	52,900	0.6	31,740	※宅地面積×0.5m分と想定	
	掘削	m ³	52,900	0.5	26,450	※宅地面積×0.5m分と想定	
	盛土(路体)	m ³	105,800	1	105,800	※宅地面積×1m分と想定	
	不足土	m ³	105,800	1.5	158,700	※汚泥改良土(県単価)相当と設定	
	計				322,690		
整地費	m ²	105,800	2	211,600	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定		
擁壁築造費	m			0	※本業務では計上なし		
直接工事費計	—			944,290			
間接工事費計	—			944,290	直接工事費の100%		
工事費計	—			1,888,580			
調査設計	—			188,858	上記工事費計の10%		
工事費計				2,077,438			
事務費	—			207,744	工事費の10%		
合計				2,285,182	面積当たり単価 ¥18,079		

(7) 事業収支・経済波及効果

国道329号沿道区域（石川地区）における事業収支・経済波及効果の算出の考え方・結果を下図に示す。

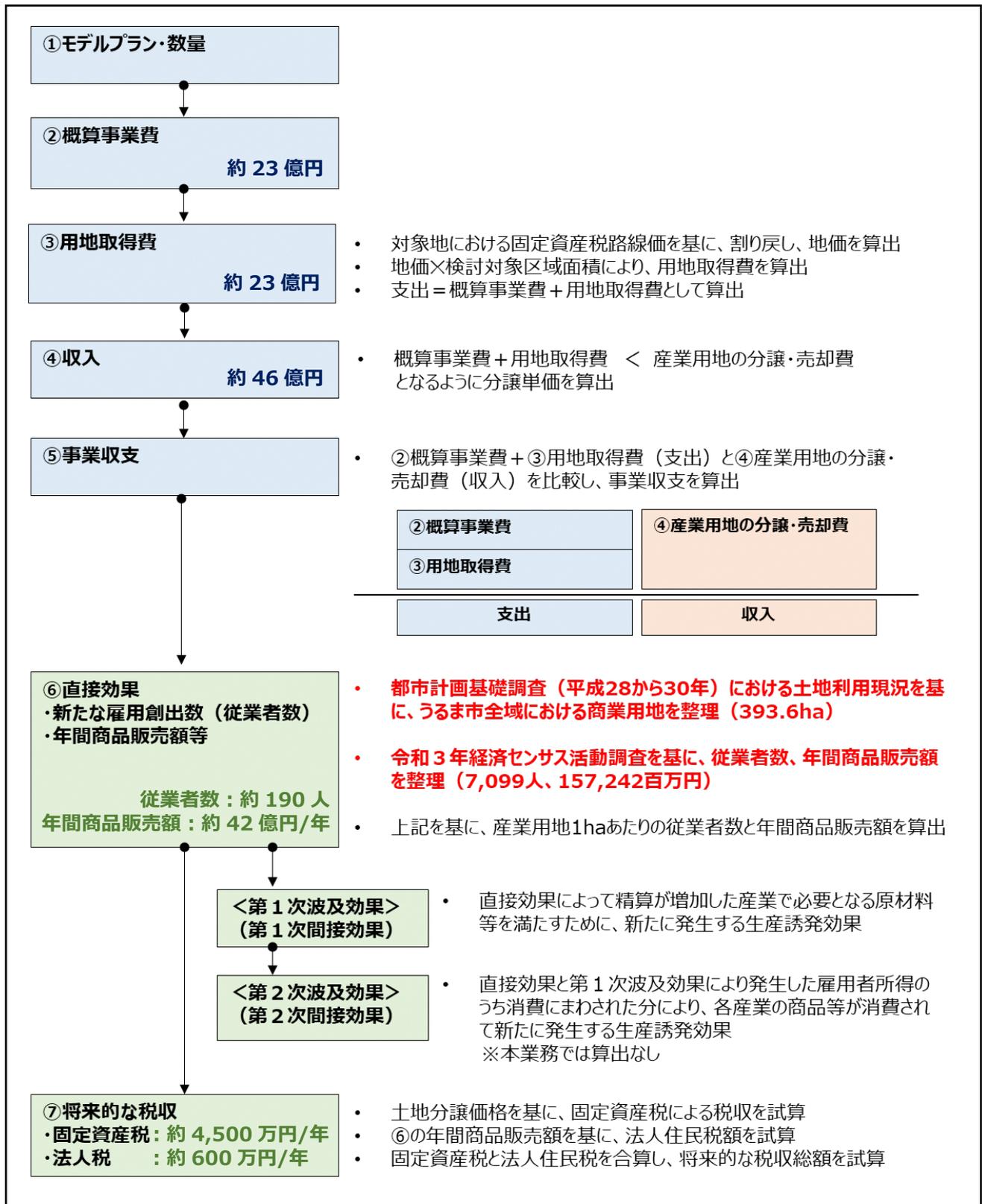


図 事業収支・経済波及効果の考え方・結果

産業用地 1haあたりの従業者数

- 都市計画基礎調査（平成28年から平成30年）における土地利用現況によると、市内全域における商業用地は393.6ha。
- 令和3年経済センサス活動調査によると、従業者数は7,099人、年間商品販売額は157,242百万円。
- これを基に、産業用地1haあたりの従業者数を算出すると、約18人/haとなる。
 $7,099 \text{ 人} \div 393.6 \text{ ha} = 18.0 \text{ 人/ha}$
- これを基に、産業用地1haあたりの年間商品販売額を算出すると、399.5百万円/haとなる。
 $157,242 \text{ 百万円} \div 393.6 \text{ ha} = 399.5 \text{ 百万円/ha}$

表 土地利用別面積集計表

土地利用区分			市全域		用途地域		用途地域外	
			面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)
自然的 土地 利用	農地	田	20.9	0.2	0.0	0.0	20.9	0.3
		畑	2,041.8	23.5	187.6	9.0	1,854.2	28.0
		計	2,062.7	23.7	187.6	9.0	1,875.1	28.3
	山林	1,541.6	17.7	70.7	3.4	1,470.9	22.2	
	水面	55.0	0.6	2.4	0.1	52.6	0.8	
	その他の自然地	754.8	8.7	75.1	3.6	679.7	10.3	
	小計	4,414.1	50.7	335.8	16.1	4,078.3	61.6	
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	1,130.5	13.0	653.6	31.4	476.9	7.2
		商業用地	393.6	4.5	99.8	4.8	293.8	4.4
		工業用地	573.2	6.6	296.2	14.2	277.0	4.2
	計	2,097.3	24.1	1,049.6	50.4	1,047.7	15.8	
	農林漁業施設用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	公益施設用地	341.3	3.9	173.0	8.3	168.3	2.5	
	道路用地	811.6	9.3	291.9	14.0	519.7	7.9	
	交通施設用地	53.7	0.6	18.8	0.9	34.9	0.5	
	その他公的施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	その他公的施設用地	706.2	8.1	53.1	2.6	653.1	9.9	
	その他空地	277.8	3.2	161.2	7.7	116.6	1.8	
小計	4,287.9	49.3	1,747.6	83.9	2,540.3	38.4		
合計	8,702.0	100.0	2,083.4	100.0	6,618.6	100.0		

「うるま市第2次都市計画マスタープラン」（うるま市）を一部加工して作成（赤枠を追加）
 【元データ】都市計画基礎調査（平成28～30年度）（沖縄県）

表 卸売業・小売業の事業所数・従業者数・年間商品販売額

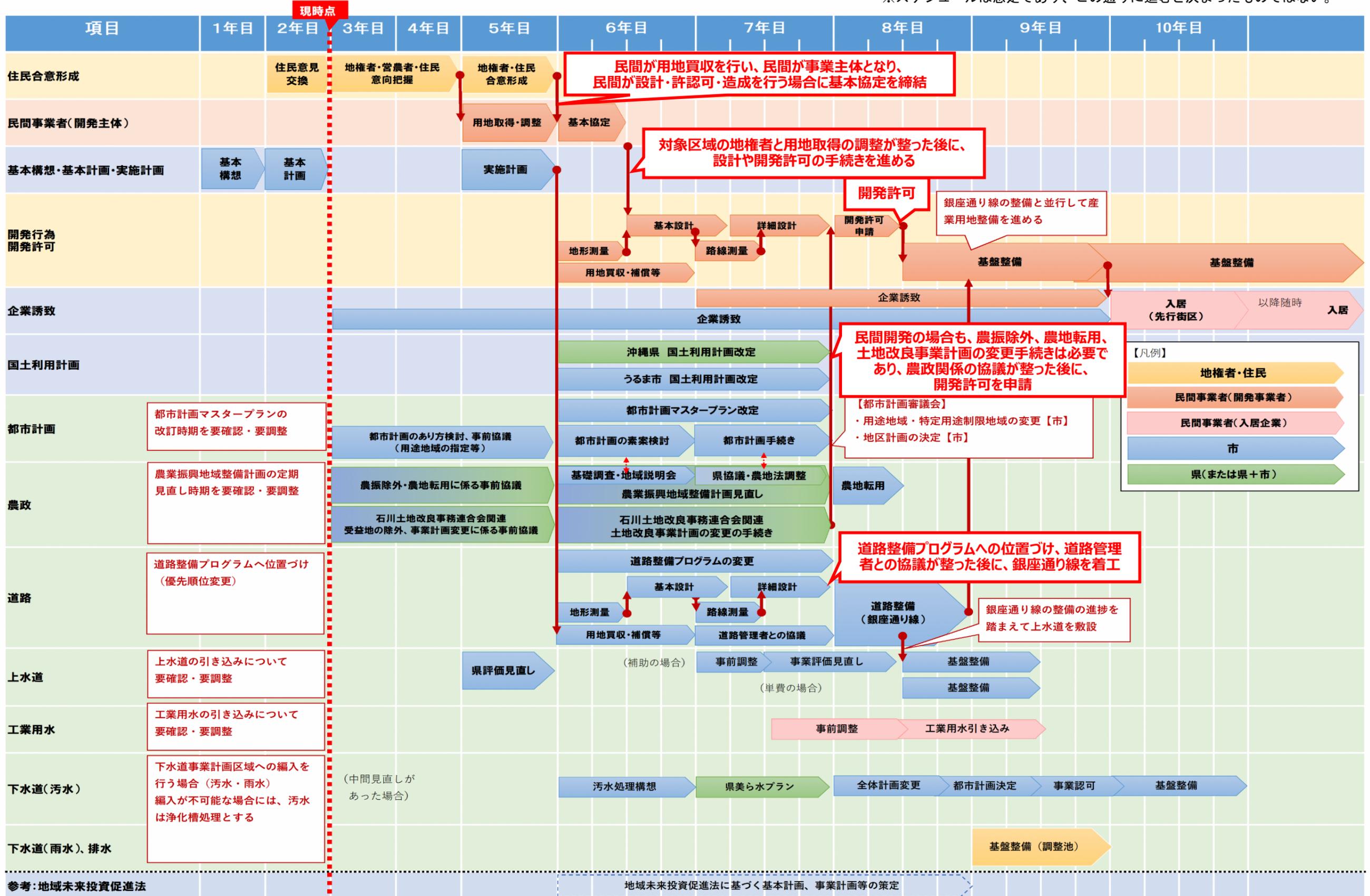
地域区分	産業小分類	産業小分類	産業小分類
	I_合計	I_合計	I_合計
	事業所数	従業者数_合計	年間商品販売額
	(事業所)	(人)	(百万円)
47000 沖縄県	12,349	96,371	2,767,184
4719A 沖縄県市部計	9,769	77,766	2,339,665
47201 那覇市	3,167	23,347	826,864
47205 宜野湾市	738	6,295	187,218
47207 石垣市	592	3,196	70,852
47208 浦添市	1,058	14,266	563,696
47209 名護市	591	4,146	92,096
47210 糸満市	479	3,468	89,227
47211 沖縄市	987	7,150	133,678
47212 豊見城市	458	4,086	114,655
47213 うるま市	821	7,099	157,242
47214 宮古島市	579	2,991	76,458
47215 南城市	299	1,722	27,679
4729A 沖縄県郡部計	2,580	18,605	427,519

「令和3年経済センサス-活動調査 事業所に関する集計-産業別集計-卸売業、小売業に関する集計-産業編（市区町村表）」
 を一部加工して作成（赤枠を追加）

(8) 整備スケジュール（ロードマップ）

■ 市が銀座通り線を整備した上で、沿道の産業用地整備は民間事業者の開発行為により整備する場合

※スケジュールは想定であり、この通りに進むと決まったものではない。



第4章 国道329号沿道区域（山城地区）の基本計画

4-1. 国道329号沿道区域（山城地区）をめぐる状況

（1）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IC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IC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IC～石川ICの間において「（仮称）うるまIC」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IC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。

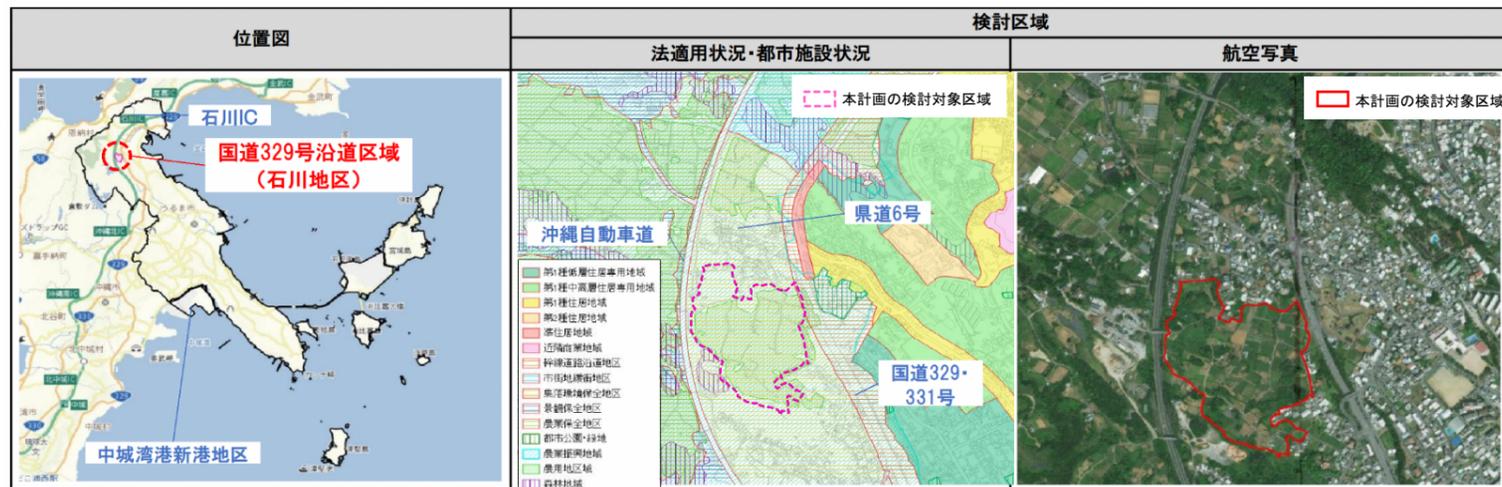


図 検討対象区域（国道329号沿道区域（山城地区））

© 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）

国道329号沿道区域（山城地区）の概要について、以下に示す。

表 国道329号沿道区域（山城地区）の地区カルテ（概況）



候補地名		国道329号沿道区域(山城地区)		①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は240筆、地権者数は166人
上位関連計画での位置づけ		<石川地域まちづくり推進計画> 石川ICに近接する国道329号沿道:新しい時代にマッチした産業の振興や創出 <産業基盤整備計画基本構想> 自然環境活用型産業振興ゾーン(西側) <道路整備プログラム> 位置付けなし <総合交通戦略> 対象地より南側において(仮称)うるまICの検討・可能性調査が位置づけ		D その他	周辺の土地利用	東側:国道329号、南側:住宅地・農地・山林、西側:沖縄自動車道、北側:住宅地・農地
A 用地の特徴	①平面形状、 標高	形状	不整形		周辺の開発動向	—
		標高	標高50~80m程度の緩傾斜地		周辺の交通量	国道329号(昼間12時間交通量(上下計)18,686台、24時間交通量(上下計)24,852台)(令和3年度) 沖縄自動車道(沖縄北~石川)(昼間12時間交通量(上下計)23,768台、24時間交通量(上下計)28,895台)(令和3年度)
	②検討面積	対象範囲	面積 約18.25ha		災害リスク (河川、土砂、津波)	土砂災害警戒区域:含まれない 河川洪水浸水区域:なし 津波災害警戒区域:なし
		土地利用	検討対象区域は概ね農地であり、墓地が点在 一部、住宅地に隣接		③既存産業集積 との関係	既存産業団地からの 距離・アクセス
③造成工事	工事の難易度	検討対象区域の北側は、付加体(海成層 泥岩 後期白亜紀付加体) 検討対象区域の南側は、堆積岩(海成層 石灰岩)	物流拠点からの距離・ アクセス			中城湾港東ふ頭まで約13.5km(車で約20分) 直線距離:約10.2km
	④地価	勾配	概ね緩傾斜地(6度未満)		埋蔵文化財包蔵地	伊波前原古墓群、山城御嶽周辺遺物散布地 ※沖縄県遺跡地図、うるま市埋蔵文化財マップ
既存の造成工事の有無		既存の大規模な造成工事は無し	景観・歴史資源		歴史景観資源:伊波城跡(眺望拠点)	
B 用排水、 電力設備 の状況	①上下水道	水道の敷設・余力状況	上水道の給水区域(φ75)		希少種	なし(植生図では市街地 造成地 緑の多い住宅地 畑雑草群落 リュウキュウマツ群落(VII) ナガミボチョウジーヤブニッケイ 群落 ナガバカニクスサスキ群落)
		下水道の敷設状況	計画区域外(山城処理区分が隣接、一部計画区域内) ※H30うるま市下水道事業計画一般図 嘉手苺汚水幹線に近接		その他の埋蔵物・障害物 (鉄塔・墓地等)	地区内に墓地が複数箇所存在(対象地周辺西側に鉄塔あり)
	②工業用水道	工業用水の敷設状況	金武湾地域に含まれ、契約水量に余裕がある。引込み可能であるが、低地部から高台に引込む必要があり、 受水タンク、増圧ポンプが必要。DCIPφ800が北側(県道6号線)に近接	⑤法規制	都市地域 (用途地域、特定用途制限地 域等)	特定用途制限地域:集落環境保全地区、幹線道路沿道地区(国道329号線沿い)
		雨水排水の放流先	下水道事業計画区域外 嘉手苺雨水幹線が北側に近接		農業地域 (農業振興地域、農用地)	農業振興地域、農用地内
	③排水	調整池の必要性	開発前後の流出係数の差を踏まえて、必要な規模の調整池を確保		森林地域	地域森林計画対象民有林(検討対象地域の南西側)
電気(送電、配電)		対象地内に高圧線は無し	自然公園地域		指定なし	
C 道路交通 の状況	①インターチェン ジ等	通信	石川嘉手苺58-2Iには1Gbpsの光回線サービスが提供		自然保全地域	指定なし
		ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ	地歴(土壌汚染対策法)	過去航空写真では農地(土壌汚染対策法が該当なしと想定)	
	②幹線道路への アクセス	農業水利	かんがい用水整備は実施なし	⑥補償	対象地区内の建築物	農林漁業用倉庫(ビニールハウス、農業用作業所等)が点在 墓地が点在
IC(陸路の拠点)からの アクセス		石川IC(料金所)から約3.4km(車で6分)、直線距離:約2.2km 沖縄北IC(料金所)から約5.5km(車で8分)、直線距離:約4.5km	対象地区内の農地区分・ 農的利用状況		概ね農業振興地域・農用地、耕作地・不耕作地が混在	
③進入道路	中城湾港東ふ頭(海路の拠 点)からのアクセス	中城湾港東ふ頭まで約13.5km(車で約20分) 直線距離:約10.2km	農業の基盤整備の状況 (ほ場整備・灌漑設備・農道)	整備なし (土地改良事業は一部ののみ)		
	幹線道路へのアクセス	国道329号まで約0m(車で0分) 直線距離:約0km	畜舎の有無	なし		
③進入道路	都市計画道路の指定状況	指定なし 総合交通戦略において、対象地より南側において(仮称)うるまICの検討・可能性調査が位置づけ				
	地区内、地区外周の道路	検討対象区域に国道329号(幅員30m、片側2車線)が隣接				
	道路付け(高低差)	国道との高低差あり				

◎ NTT インフラネットの地図、◎ NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真、「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)の地形図を一部加工して作成(検討対象区域、都市施設等の名称を追加)「うるま市作成資料(法適用状況)」(うるま市)を基に作成

(2) インフラの状況

① 道路交通

沖縄自動車道石川IC（料金所）まで約3.4km（車で約5分）の距離にあり、直線距離では約2.2kmとなっている。また、中城港湾ふ頭までは約13.5km（車で約20分）の距離にあり、直線距離では約10.2kmとなっている。アクセスに関しては、国道329号に面している。

進入路として、対象区域東側の国道329号（幅員30m、片側2車線）からアクセスできるが、国道とは高低差がある。

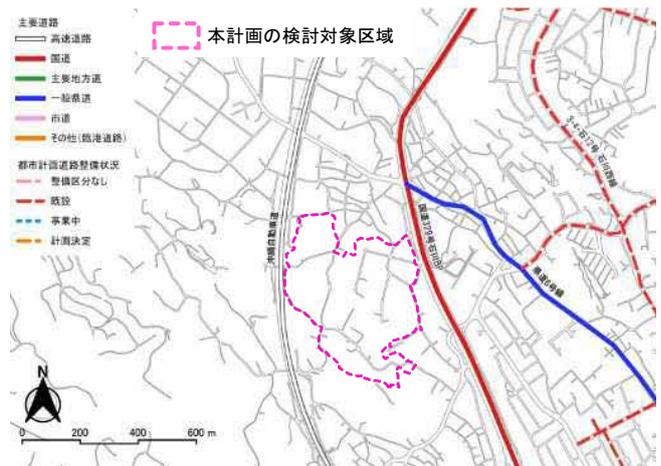


図 道路交通の状況

「都市計画基礎調査（令和4,5年）」（沖縄県）のデータを基に作成

② 上水道

上水道の給水区域（Φ75）内にある。

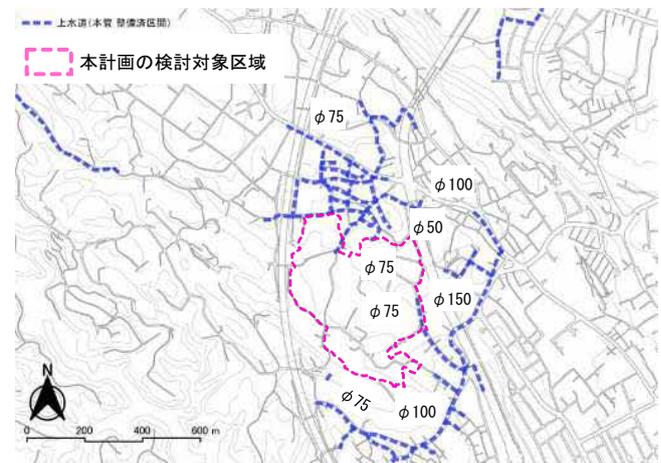


図 上水道の状況

「うるま市水道政策課作成資料」（うるま市）、
「都市計画基礎調査（令和4,5年）」（沖縄県）のデータを基に作成

③ 下水道

区域内の一部が公共下水道事業計画区域内（嘉手苺処理分区、山城処理分区）となっている。（※H30うるま市下水道事業計画一般図による。）

県道6号線等に管路が敷設済（令和6年9月現在）となっている。

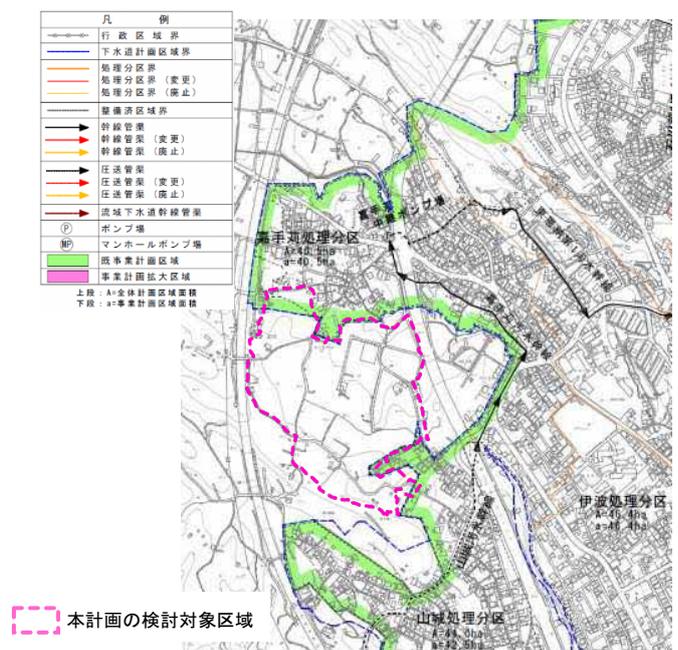


図 下水道の状況

「下水道事業計画一般図（污水－石川処理区）」（うるま市）を一部加工して作成（対象区域を追加）

④ 雨水排水

雨水排水の放流先は、嘉手苺雨水幹線となっている。

南側山城第1雨水幹線／山城第2雨水幹線がある。（うるま流域関連公共下水道事業計画による）

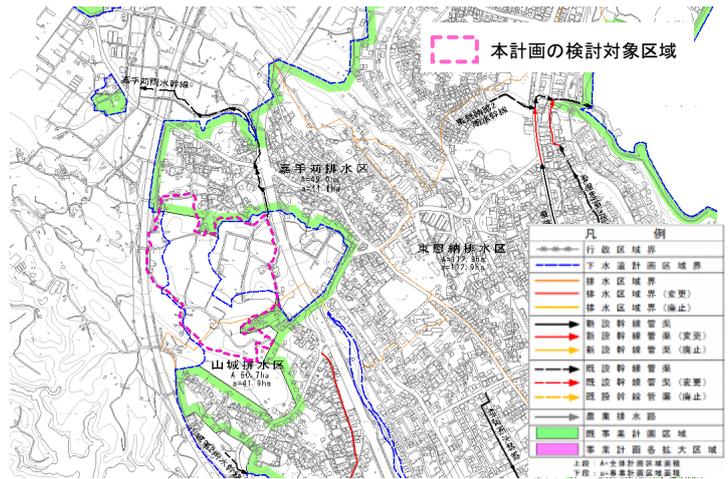


図 雨水排水設備等の状況

「下水道事業計画一般図（雨水－石川処理区）」（うるま市）を一部加工して作成（検討対象区域を追加）

⑤ 工業用水

工業用水は、北側の県道6号線沿いに管径Φ800が敷設されている。

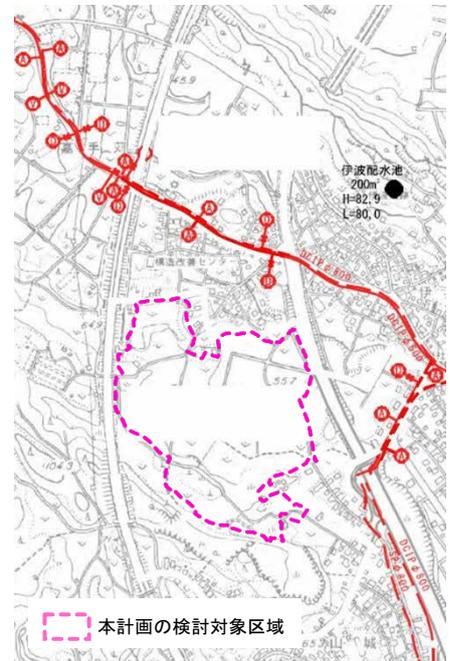


図 工業用水道の状況

「工業用水台帳による作成資料」（沖縄県企業局）を一部加工して作成（検討対象区域を追加）

⑥ 電力

検討対象区域内に高圧線・鉄塔はないが、沖縄自動車道沿いに高圧線（132kV 架空線路）・鉄塔が存在する。

⑦ 通信

光通信について、検討対象区域周辺の石川伊波 218、石川嘉手苺 58-2 などで、1Gbps が提供されている。

⑧ ガス

都市ガスはなく、プロパンガスのみとなっている。

（3）農業に関する土地利用制度の指定状況、農業基盤の状況

① 農振農用地の指定状況

検討対象区域のほぼ全域が農地であり、北西側の一部を除くほとんどで農振農用地が指定されている。

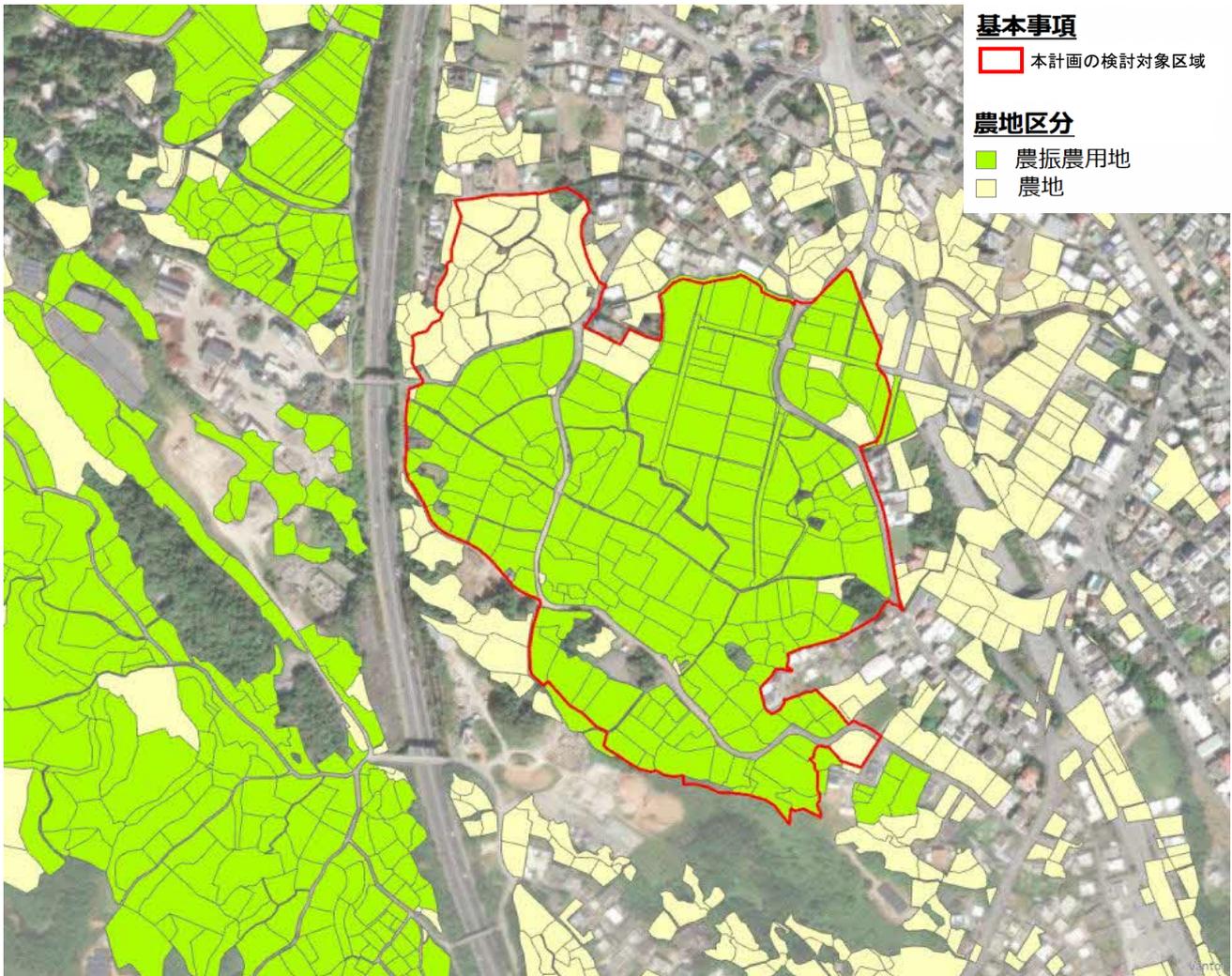


図 農地の分布と農振農用地の指定状況

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成（農業地域、検討対象区域を追加）、
 「うるま市作成資料（農業地域）」（うるま市）のデータを基に作成

② 土地改良事業、かんがい排水事業による農業基盤の実施状況

検討対象区域は、東側の一部が、わずかに土地改良事業区域に掛かっている。
かんがい排水事業は実施されておらず、農業用水路などはない。

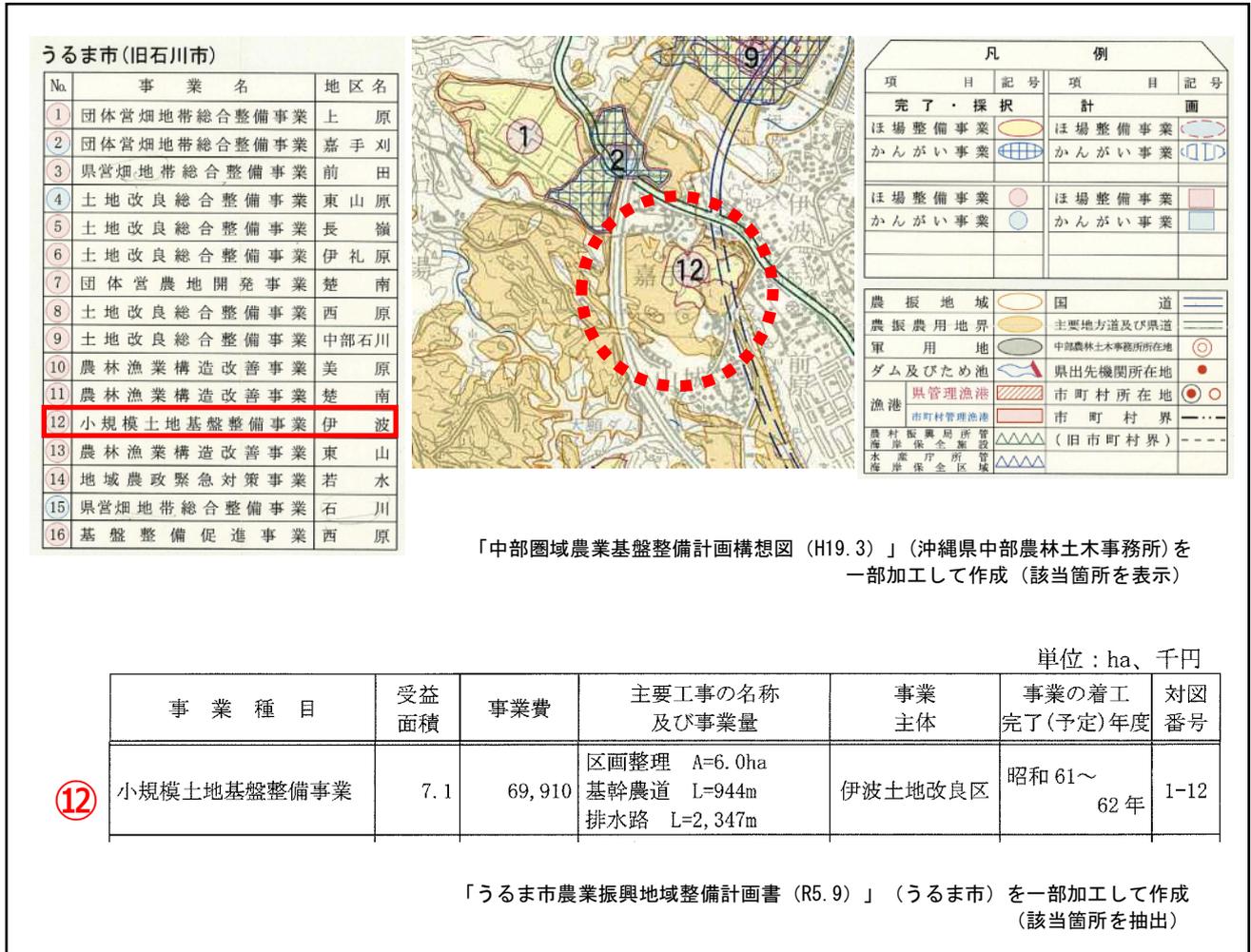


図 土地改良事業及びかんがい排水事業の実施内容

（4）土地の権利状況

国道329号沿道区域（山城地区）の地権者うち、うるま市内に居住している方の割合は、約79%となっている。

また、国道329号沿道区域（山城地区）の面積のうち、うるま市内の地権者が占める割合は、約81%である。

表 地権者の居住地別の概要

地権者の居住地	筆数(筆)	登記面積	地権者数
うるま市内	196	129,578.74 m ² (81%)	131人(79%)
県内(うるま市外)	35	24,589 m ² (15%)	26人(16%)
県外(企業含む)	6	4,257 m ² (3%)	6人(4%)
その他(不明)	3	1,360 m ² (1%)	3人(1%)
合計	240	159,784.74 m ² (100%) =15.9ha	166人(100%)

※ 筆数・面積等には、国・県・市等の公有地は含まない。

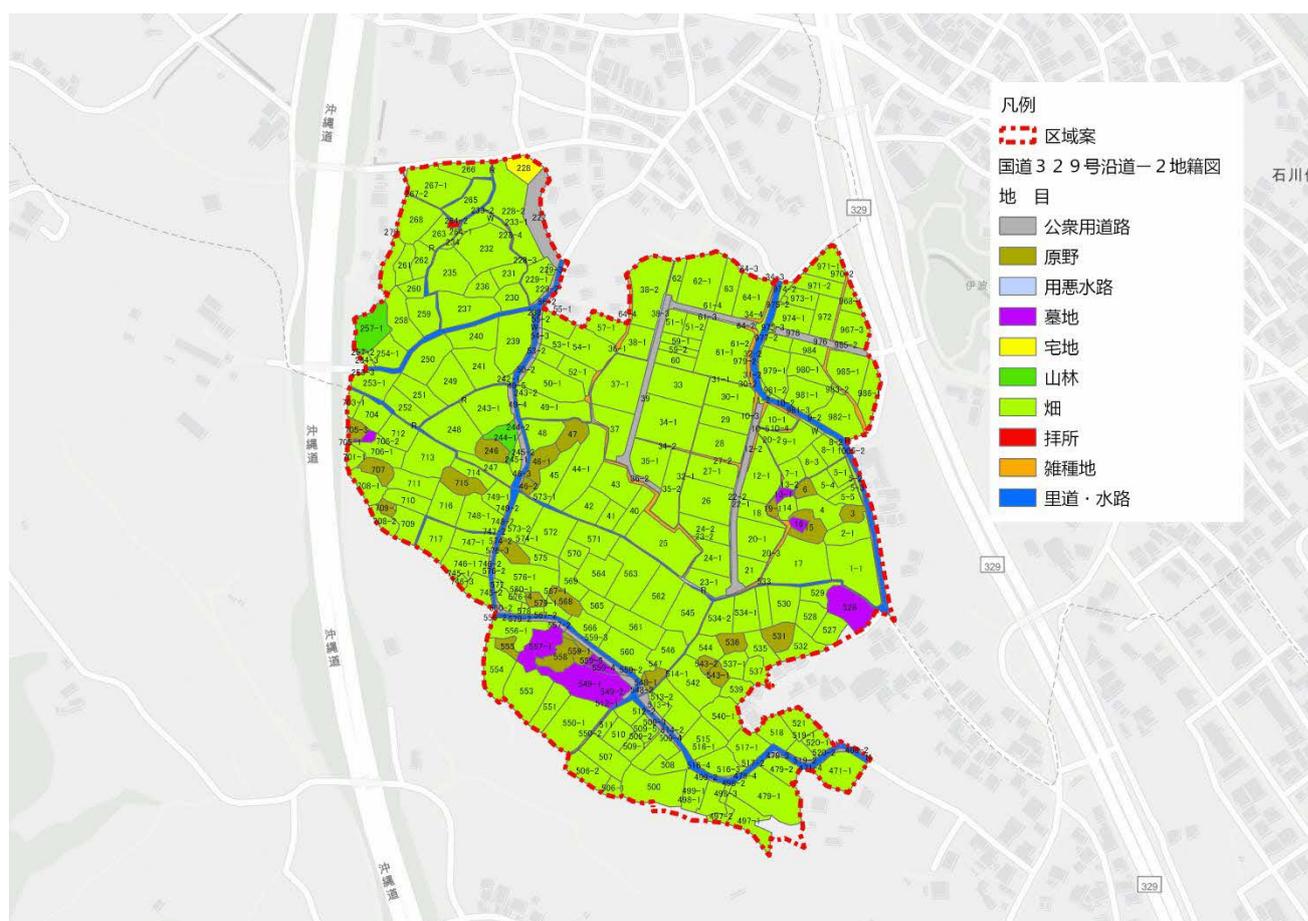


図 国道329号沿道区域（山城地区）の地目別地籍図

「Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community」の地図 (Light Gray Canvas Base) を一部加工して作成 (地目データを追加)

「うるま市作成資料 (地目)」(うるま市) を基に作成

（5）地権者・営農者の意向

国道329号沿道区域（山城地区）では、令和7年11月20日（木）に、地権者（一部、営農者も出席）との意見交換会を行った。初めに事業の概要を説明し、意見交換を行ったあと、アンケートで土地活用の意向等を確認した。意見交換会を欠席された地権者については、郵送でアンケートを配布し、土地活用の意向等を確認した。

意見交換会参加者および意見交換会後に実施した欠席者アンケートの回答者数は、以下の通りである。

表 地権者の意向把握数と不明者数（地区別）

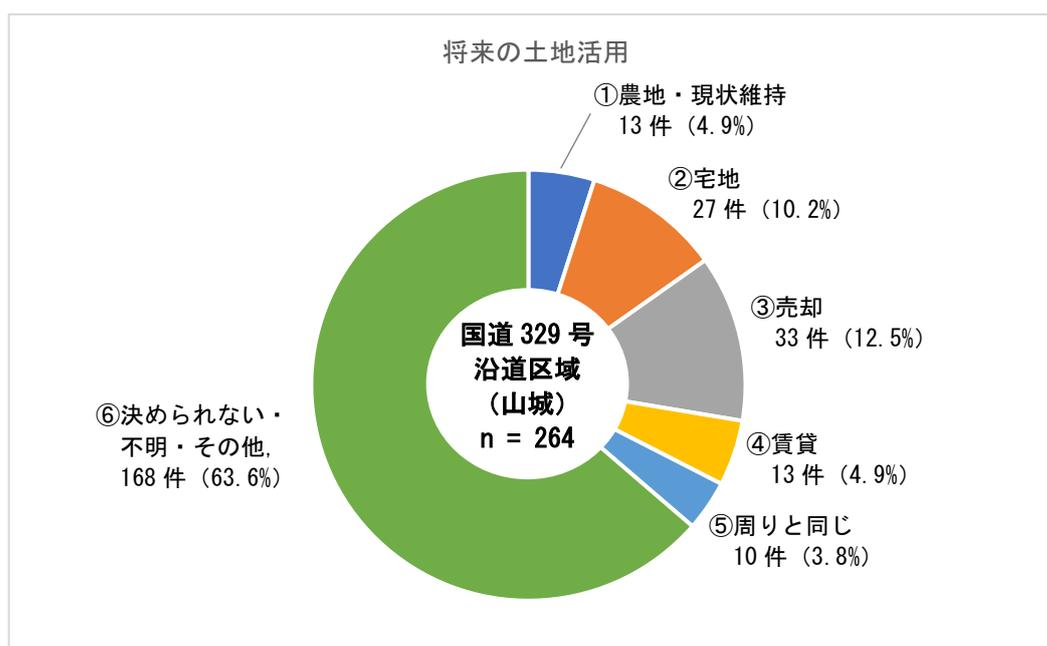
対象区域	地権者数	意向把握数			不明者数
		意見交換会参加者数※	郵送回答者数	計	
国道329号沿道区域 （山城地区）	166人	26人	41人	67人 (40%)	99人 (60%)

※同行者、営農者は除く

表 意見交換会欠席者郵送数と回収数（地権者）

対象区域	郵送人数 （宛先不明者を除く）	回答人数（回収率）
国道329号沿道区域 （山城地区）	110人	41人(37%)

将来の「土地活用の意向（地権者）」では、「決められない・不明・その他」が168件（約64%）を占め、次に「売却」が33件（約13%）、「宅地」が27件（約10%）となっている。「農地・現状維持」は、13件（約5%）となっている。



※ 回答は、筆（地番）単位で集計している。

（6）関係課・関係機関の意向

本計画の策定にあたって関係課・関係機関にヒアリングを実施し、国道329号沿道区域（山城地区）におけるインフラ整備等に対する意向を下記のとおりまとめた。

表 関係課・関係機関の意向まとめ

項目	意見
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には、県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿った道路が必要になる。 ・土地区画整理事業等により新たに道路を整備し、建物の接道が確保できる場合には、里道の付替えは必要ない。 ・大規模商業施設等の開発の場合は、里道用地を売却して民地に取り込むこととなる。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・5ha以上20ha未満の開発については、都市計画法施行規則及び県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿い、1箇所300㎡以上で、合計が開発面積の3%以上の公園、緑地または広場が必要。
緑地・緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には、県の「開発許可制度に関する運用基準」に沿った緑地・緩衝帯が必要になる。（県では、国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯、その他の緩衝帯が、開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていないとされている）
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域の変更（拡大）は難しく、浄化槽の設置となる。
排水（雨水）・調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・石川川の流域内に含まれる。 ・石川川の上流の石川ダムに流れ込む農業用水路への雨水の放流の可否、調整池の要否の確認が必要である。
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道は基本的に居住人口の動向を基に計画しており、産業用には工業用水を使用してほしい。 ・上水道の使用可否は、使用水量の規模による（貯水槽の設置を求める場合もある）。
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・工業用水の引込みは物理的には可能だが、用水の余剰が少ないため難しい。 ・水源はダムをつくらない限り増えない。 ・農業用水を活用するなど、自己水源が確保できないか。
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄塔が近くにあるほか、市内の電力需給にひっ迫はない。ただし、高圧受電の可否は、具体の事業者や使用量などが明確になってからの個別の調整となる。

（7）民間事業者の意向

検討対象区域に対する企業の進出意向を把握するため、県内外企業を対象にサウンディング調査を行った。国道329号沿道区域（山城地区）に対する調査結果は、下記のとおりである。

■ 国道329号沿道区域（山城地区）における戦略について

- 高速道路のスマートICが実現するのであれば、**大規模な商業施設**もあるかもしれない。
- **アウトレット用地**として、10haは必要。石川ICから離れている山城地区の方が良い。

■ モデルプランについて

- 山城地区はアウトレット用地として適地であり、**スマートICの設置**が進めば大型商業地として期待できる。

■ 開発の可能性や条件について

（共通）

- 近隣市町村も同様の検討をしている中で、単体ではなく、面で捉えた方が、安定した産業が生まれる。
- **スピード感が重要であり、早く対応できる所の優先順位が高く、事業性が高い。**
- **地権者の合意形成の状況**、インフラ整備等について自治体からの支援があるかなどが判断の要素になる。
- **先行している上江洲・仲嶺地区の状況**が、他地区の判断につながる。

（国道329号沿道区域（山城地区））

- 山城地区は**アウトレット用地として適地**であり、**スマートICの設置が進めば大型商業地として期待**できる。

■ 事業手法について

- **民間主導による整備、事業化パートナー方式**が想定される。

4-2. 国道329号沿道区域（山城地区）の事業コンセプト等

(1) 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
【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。 ・<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。 	■企業ヒアリング <ul style="list-style-type: none"> ・石川IC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IC（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IC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。

（2）整備方針

① 各インフラの整備方針

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	<ul style="list-style-type: none"> 統計データを基に、各宅地の規模は1～2haと想定する。
道路	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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）	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

② 道路ネットワークと発生集中交通の処理の考え方

国道329号沿道区域（山城地区）については、沖縄本島の中央部に位置し沖縄自動車道に隣接する立地を活かして、商業や物流の拠点としていくことが想定される。

発生集中交通量については、検討対象区域内に直接乗り入れることが可能な民間施設直結スマートインターチェンジの整備を進めることにより、沖縄自動車道からの来訪を円滑に処理する。また、スマートインターチェンジと国道329号を接続することにより、発生集中交通量の分散を図る。

そのほか、産業関連の動線と周辺住宅地の動線を分けることにより、周辺住宅地への車両進入を防ぐ。



図 産業分野における国道329号沿道区域（石川地区・山城地区）と主要拠点のネットワーク図
 © 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、ネットワーク等を追加)

③ 調整池の考え方

■ 流域の考え方

国道329号沿道区域（山城地区）は、石川川の流域内に位置する。

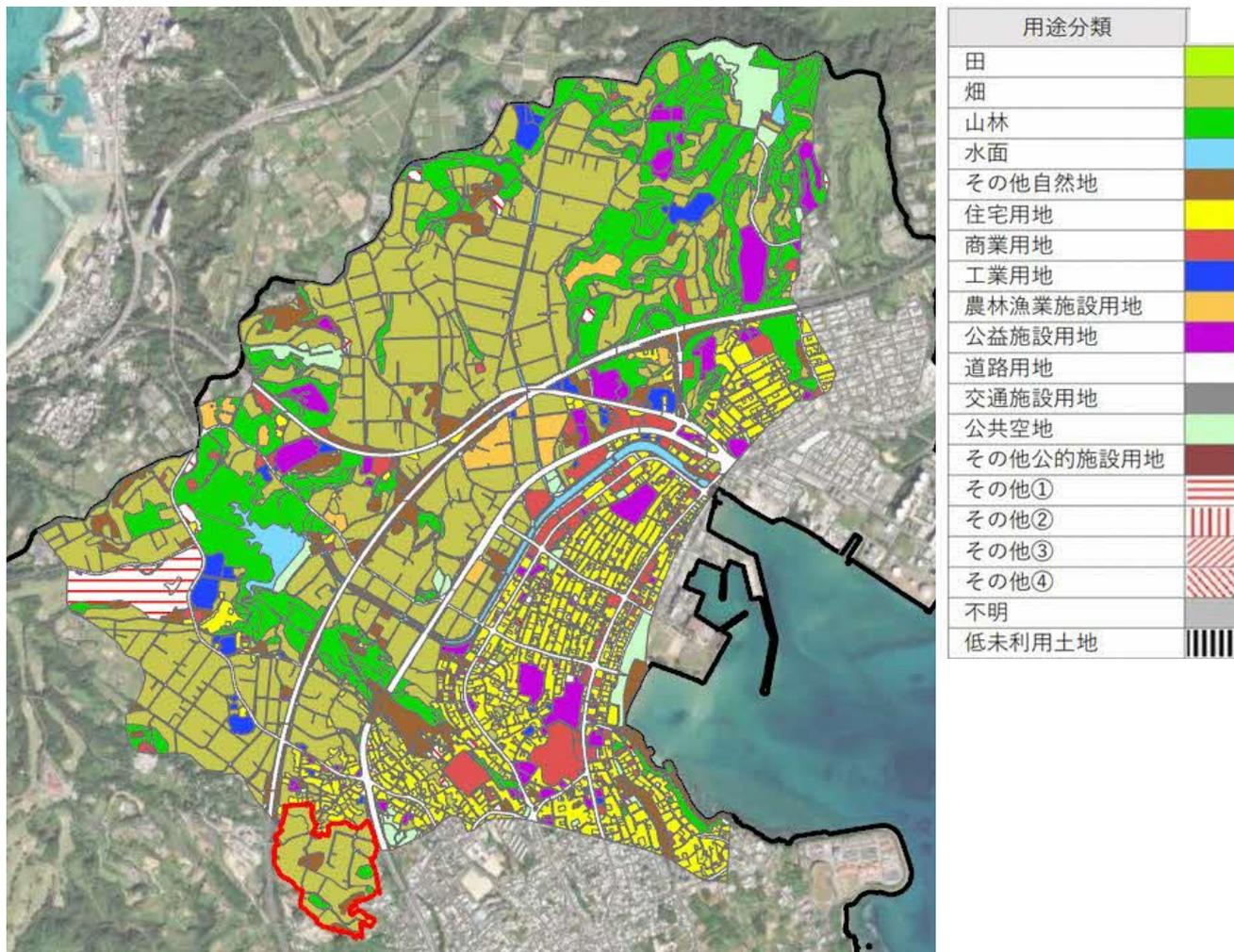


図 石川川の流域全体の土地利用現況

○ NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成（土地利用現況を追加）
 「都市計画基礎調査（令和4,5年）（土地利用現況）」（沖縄県）のデータを基に作成

■ 開発前と開発後の比較

「沖縄県開発許可運用基準」(P187)を基に流出係数を設定し、開発前と開発後の流出係数について、それぞれ下記のとおり算出した。

表 開発前の流出係数

土地利用区分	流出係数	開発前面積 (ha)	開発前平均流出係数
道路	0.85	1.42	0.641
緑地	0.15		
宅地	0.90	0.14	
畑	0.60	14.36	
山林、 その他の自然地	0.75	2.33	

用途分類	
田	
畑	
山林	
水面	
その他自然地	
住宅用地	
商業用地	
工業用地	
農林漁業施設用地	
公益施設用地	
道路用地	
交通施設用地	
公共空地	
その他公的施設用地	
その他①	
その他②	
その他③	
その他④	
不明	
低未利用土地	



◎ NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成 (土地利用現況を追加)
 「都市計画基礎調査 (令和4,5年) (土地利用現況)」 (沖縄県) のデータを基に作成

表 開発後の流出係数

土地利用区分	流出係数	開発后面積 (ha)	開発後平均流出係数
道路	0.85	1.01	0.8750
緑地	0.15	0.55	
宅地	0.90	16.69	
畑	0.60		
山林、 その他の自然地	0.75		

種別	数量(ha)
道路	1.01
緑地	0.55
宅地	16.69
合計	18.25



※調整池として想定している箇所は宅地として計上

■ 降雨強度

降雨強度について、「調整池技術基準(H15.9.16)」(沖縄県)を基に、下記の計算式(30年確率)を採用する。

$$r_{30} = 3749.20 / (t^{0.75} + 16.76)$$

■ 流出計算

前項までの条件を基に、流出計算を実施した。下記の結果を踏まえて、調整池の容量及び面積を確保する。

◇流入量・放流量

- | | | | |
|------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
| ・開発後ピーク流入量 | 8.491270 m ³ /s | | |
| ・開発前ピーク流入量 | | | |
| =許容放流量 | 6.793020 m ³ /s | > | ・最大放流量 6.626913 m ³ /s |

◇調整池諸元

- | | | | |
|---------|--|---|------------------------------|
| ・調整池水深 | 3.0m | > | ・最大水深 2.943 m |
| ・容量 | 3,200m ³ | | ・最大容量 3,139.22m ³ |
| ・調整池平面積 | 1,066.7 m ² ≒約 1,100 m ² | | |

◇流出抑制施設諸元

- | | |
|-------------|--------|
| ・放流口形状 | : 円形 |
| ・直径 | : 1.5m |
| ・管底位置(池底から) | : 0.2m |

(3) 土地利用計画・モデルプラン

■ 土地利用計画（ゾーニング）

国道329号沿道区域（山城地区）について、本計画における土地利用計画を、下図のとおり定める。

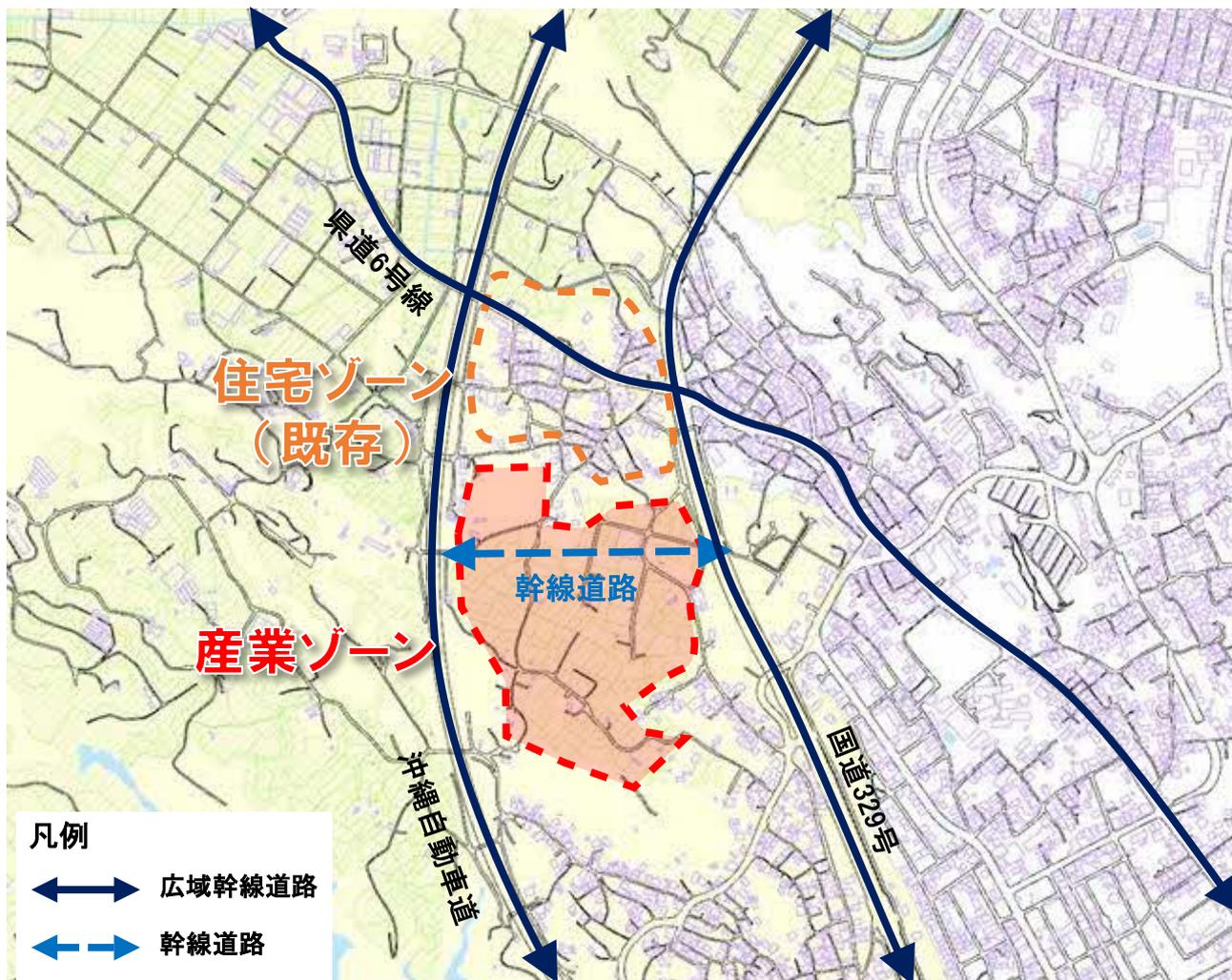


図 土地利用計画図

「基盤地図情報（建築物の外周線、道路線）」（国土地理院）の地形図を一部加工して作成（法適用状況、土地利用計画図を追加）
 「うるま市作成資料（法適用状況）」（うるま市）を基に作成

■ モデルプラン

インフラの整備方針、土地利用計画（ゾーニング）を基に、インフラ整備や区画割を想定した国道329号沿道区域（山城地区）におけるモデルプランを下図に示す。



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

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	

さらに詳細に条件設定したモデルプラン（案）を、下図に示す。

- ・ヒアリングを踏まえ、大規模商業施設用地は約10ha確保する。
- ・検討対象区域の中央にスマートICを配置し、大規模商業施設やその他関連施設へのアクセスを確保する。
- ・検討対象区域の南側を中心に墓地が点在しているため、集約化させる場所が必要である。

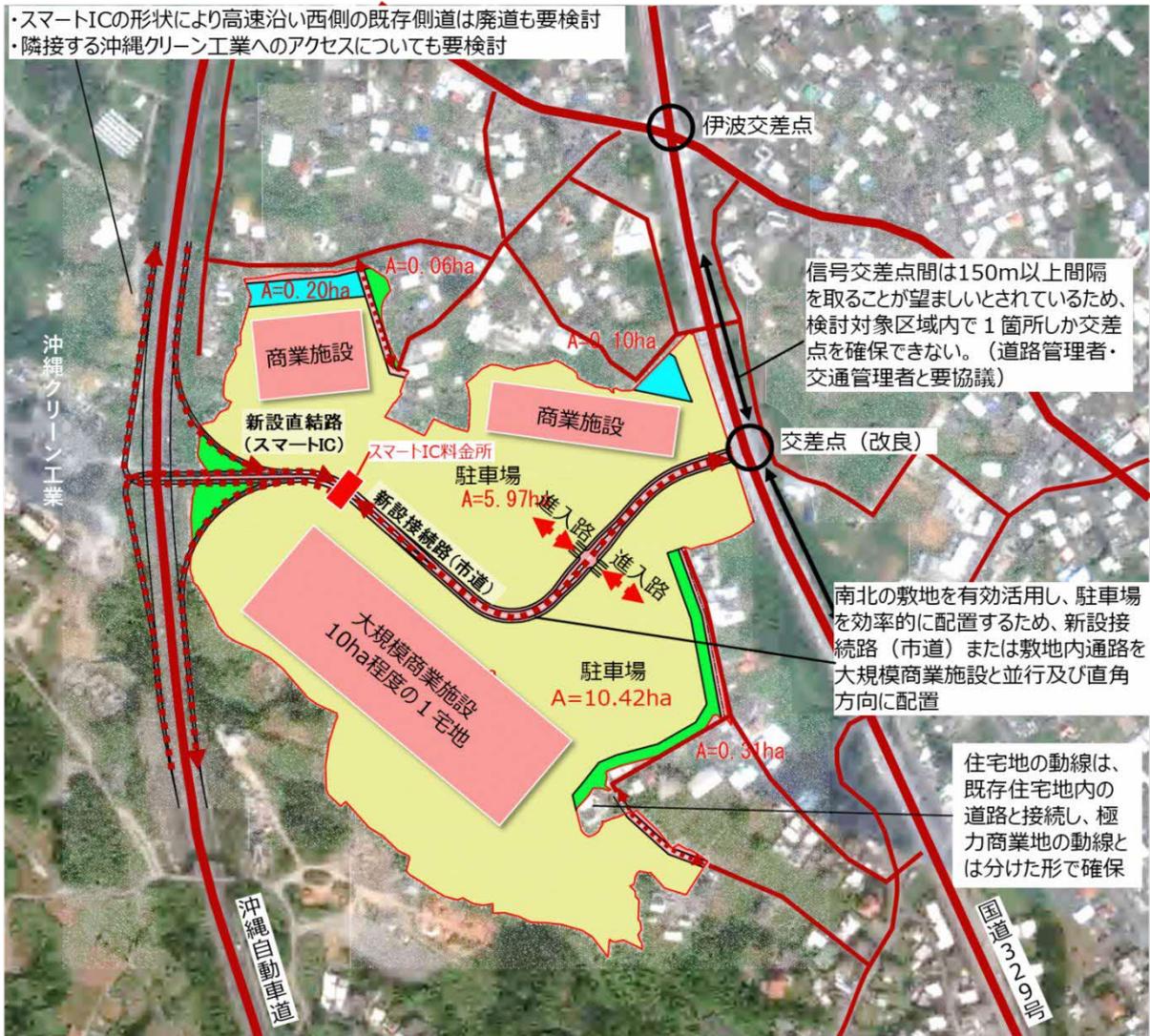


図 モデルプラン（案）と施設配置イメージ

◎ 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)

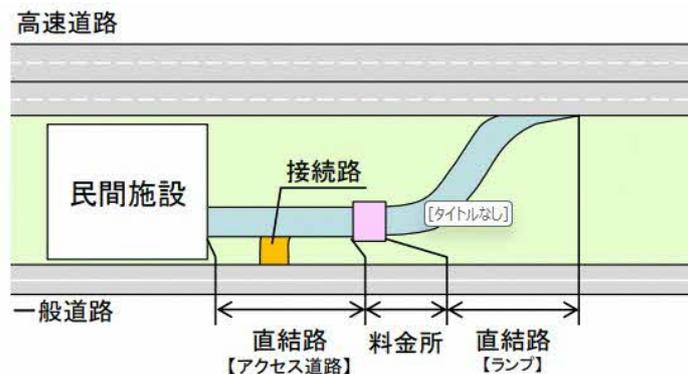


図 民間施設直結スマートインターチェンジのイメージ

「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/directpfc.pdf)

(4) 整備イメージ図

前項で示したモデルプランを基に、整備イメージ図（パース）を以下のとおり示す。



※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。

図 国道329号沿道区域（山城地区）の整備イメージ図（パース・鳥瞰図）



※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。

図 国道329号沿道区域（山城地区）の整備イメージ図（パース・アイレベル）

(5) 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。

表（参考）事業手法の比較

事業手法	開発行為	土地区画整理事業
概要・特徴	・都市計画法に基づく開発行為	・都市計画法に基づく市街地開発事業
対象地域 (適用条件)	・非線引き都市計画区域において、開発面積3,000㎡以上は開発許可が必要。	・非線引き都市計画区域においては、特段の制限なし。 (※線引き都市計画区域においては、原則は市街化区域内。)
財源・ 支援措置等	—	・保留地処分金、国庫補助金、公共施設管理者負担金等。
事業主体	地方公共団体／民間事業者等	個人施行／組合施行／地方公共団体施行／都市再生機構施行
メリット	・地権者との合意形成の中で用地取得が可能であれば、比較的短期間で整備が可能。	・公共団体施行の場合、都市計画決定が必要となる。 ・都市計画事業としての確実性がある。 ・地権者の土地利用の意向に応じて換地することにより、住宅や農地として土地を使い続けたい方の意向も実現しながら、売却意向の土地を集約換地し、整形な産業用地の確保を実現可能。
デメリット	・用地買収に係る法的な担保がなく、穴抜きの用地取得できない箇所が生じるリスクがある。 ・地権者にとっては、売却が基本となる。 ・農振除外に際し、土地区画整理事業によらず基盤整備の担保が取れないため、農振除外のハードルが高い。	・地権者の合意形成に時間を要し、土地区画整理事業の事業化に係る手続きを要するため、事業期間が比較的長い。
事例	・岡崎市 阿知和地区工業団地	・うるま市 上江洲・仲嶺地区 ・伊勢原市東部第二土地区画整理事業
当該手法が 適する状況等	・地権者意向が概ね売却意向でまとまっており、スピード感のある事業遂行が求められる場合	・地権者意向が、売却意向や継続活用意向など混在しており、意向に応じた土地の集約・整形化が必要な場合 ・市街化に伴う道路・公園等の基盤整備を担保したい場合

表（参考）事業主体（官民連携）の比較

事業手法	A：公共単独による整備手法	B：公民連携による整備手法 （事業化パートナー方式）	C：公民連携による整備手法 （PFI手法）	D：公民連携による整備手法 （民間主導による整備）
概要・特徴	・公共が自ら資金調達の上、設計、建設、維持管理を分離発注する方式。	・土地区画整理事業における業務代行方式等、市や住民・地権者のパートナーとなる民間事業者を募集し、公民連携により事業化を進める方式。	・要求水準書に基づく提案を民間事業者から求めて選定し、民間の資金とノウハウを活用し、民間が設計・建設・維持管理・運営（企業誘致等）を一体的に行う方式。	・公共側が定める開発条件に即した開発事業を行う民間事業者を募集し、審査会で審査した上で、民間事業者が開発を行う方式。
事業手法のイメージ				
公民の役割分担		※公民の役割分担の設定次第	※公民の役割分担の設定次第	※公民の役割分担の設定次第
○整備方針	公共（基本構想・基本計画等で定める）	公共／民間	公共（要求水準書で定める）	公共（開発条件で定める）
○用地取得	公共	－（土地区画整理事業の場合は換地が基本）	公共	民間
○資金調達	公共	公共／民間	民間	民間
○設計・建設	公共（民間に個別発注）	公共／民間	民間	民間
○維持管理期間の所有権	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分を公共に移管）または民間 民間（分譲した産業用地）
○維持管理	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	公共（公共施設部分） 民間（分譲した産業用地）	民間（公共施設部分、分譲した産業用地） ※事業期間内のみ	公共（公共施設部分を公共に移管した場合） または 民間（移管しない場合） 民間（分譲した産業用地）
○企業誘致	公共	公共／民間	公共／民間	民間
メリット	・公共によるコントロールがしやすい。	・市や住民・地権者のパートナーとなる民間事業者を早い段階で募集することにより、事業手法や企業誘致に関するノウハウを活用し、円滑な事業化を図ることができる。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。	・公共側で整理した要求水準書に基づき、必要な性能を確保しながら、民間の資金とノウハウを活かした事業ができる。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。	・民間主体により、民間の資金とノウハウを活用したスピード感のある事業ができ、公共側の財政負担が少ない。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できる。
デメリット	・公共側の財政負担が大きい。 ・企業誘致に際し、民間のネットワークを活用できない。	－（公共と民間の適切な役割分担・連携のもと、事業を進める必要がある。）	・PFI法に基づき所定の事業者募集・選定の期間（約1年半）が掛かる	・公共単独による整備手法に比べ、行政の政策的関与が弱まる恐れがある。
事例		・うるま市 仲嶺・上江洲地区 ・福岡県篠栗町 篠栗北地区	・愛知県岡崎市	・熊本県玉名市 ・千葉県千葉市
当該手法が適する状況等	・公共にノウハウがあり、公共主導によりスピード感のある事業遂行をしたい場合	・事業主体である公共や地権者組合にノウハウがなく、民間事業者と連携した事業遂行が求められる場合	・開発の事業規模が大きくスケールメリットがあり、民間事業者のノウハウの活用により効果的なコスト削減効果が期待される場合	・地域のポテンシャルが高く、民間事業者による開発が見込まれるとともに、行政として道路・公園等の基盤整備を担保したい場合

(6) 概算事業費

モデルプランを基に概算数量を整理し、整備に掛かる概算事業費を試算した。

単価は、土木工事積算標準単価等を参考に、単位あたりの事業費を設定した。

国道329号沿道区域（山城地区）の概算事業費は、道路整備費や造成・整地費等により約27億円となる。

※スマートICの整備費は含んでいない。

【単位：千円】

事項		単位	事業量	単価	事業費	摘要
公共施設整備費	築造	26 m 道路	m		180	0 ※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		12 m 道路	m	565	110	62,150 ※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		9 m 道路	m		80	0 ※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		6 m 道路	m	470	50	23,500 ※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		4 m 道路	m		40	0 ※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		交差点設置	箇所	1	4,000	4,000 ※スマートICの設置は含まず
		小計				89,650
	緑地整備費	㎡	5,500	10	55,000 ※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m		190	0 ※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	調整池整備費	㎡	3,000	20	60,000 ※単価は他事例を参考に設定	
計					204,650	
移転	建物移転費			10,000	0	住宅 ※単価は他事例を参考に設定
				15,000	0	工場 ※単価は他事例を参考に設定
				30,000	0	業務施設 ※単価は他事例を参考
		8	2,000	16,000	農林漁業用施設 ※単価は他事例 ※墓地の移転補償費を含まず	
	電柱移設費	本			0	※本業務では計上なし
計					0	
法2条2項該当事項		m	1,035	70	72,450	土水道 ※道路延長と同等と想定
準備・土工費	耕作物等処分	m3	81,950	0.6	49,170	※宅地面積×0.5m分と想定
	掘削	m3	81,950	0.5	40,975	※宅地面積×0.5m分と想定
	盛土(路体)	m3	163,900	1	163,900	※宅地面積×1m分と想定
	不足土	m3	163,900	1.5	245,850	※汚泥改良土(県単価)相当と設定
	計				499,895	
整地費		㎡	163,900	2	327,800	※令和7年度 土木工事積算標準単価を基に設定
擁壁築造費		m			0	※本業務では計上なし
直接工事費計		—			1,104,795	
間接工事費計		—			1,104,795	直接工事費の100%
工事費計		—			2,209,590	
調査設計		—			220,959	上記工事費計の10%
工事費計		—			2,430,549	
事務費		—			243,055	工事費の10%
合計					2,673,604	面積当たり単価 ¥14,650

(7) 事業収支・経済波及効果

国道329号沿道区域（山城地区）における事業収支・経済波及効果の算出の考え方・結果を下図に示す。

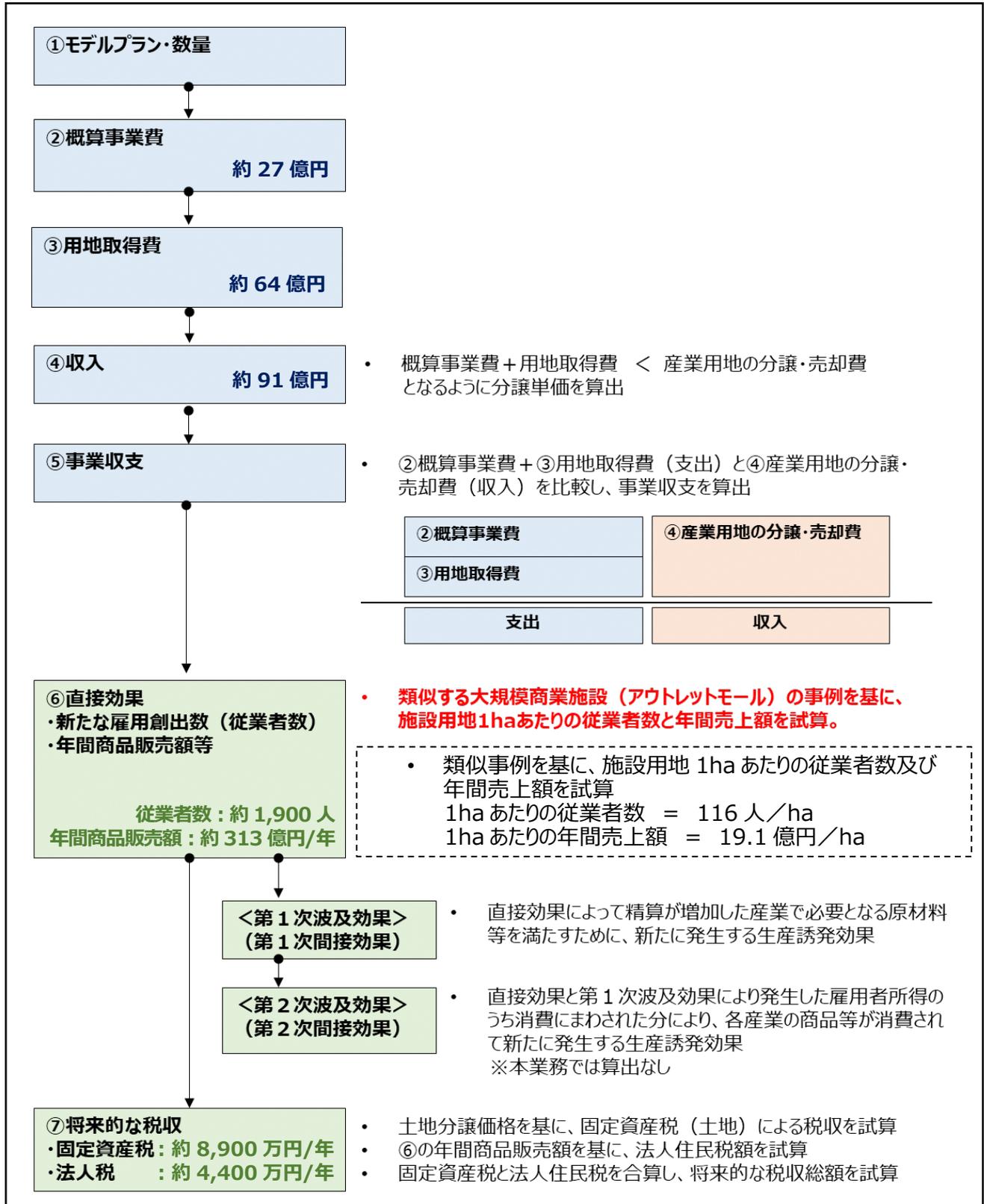
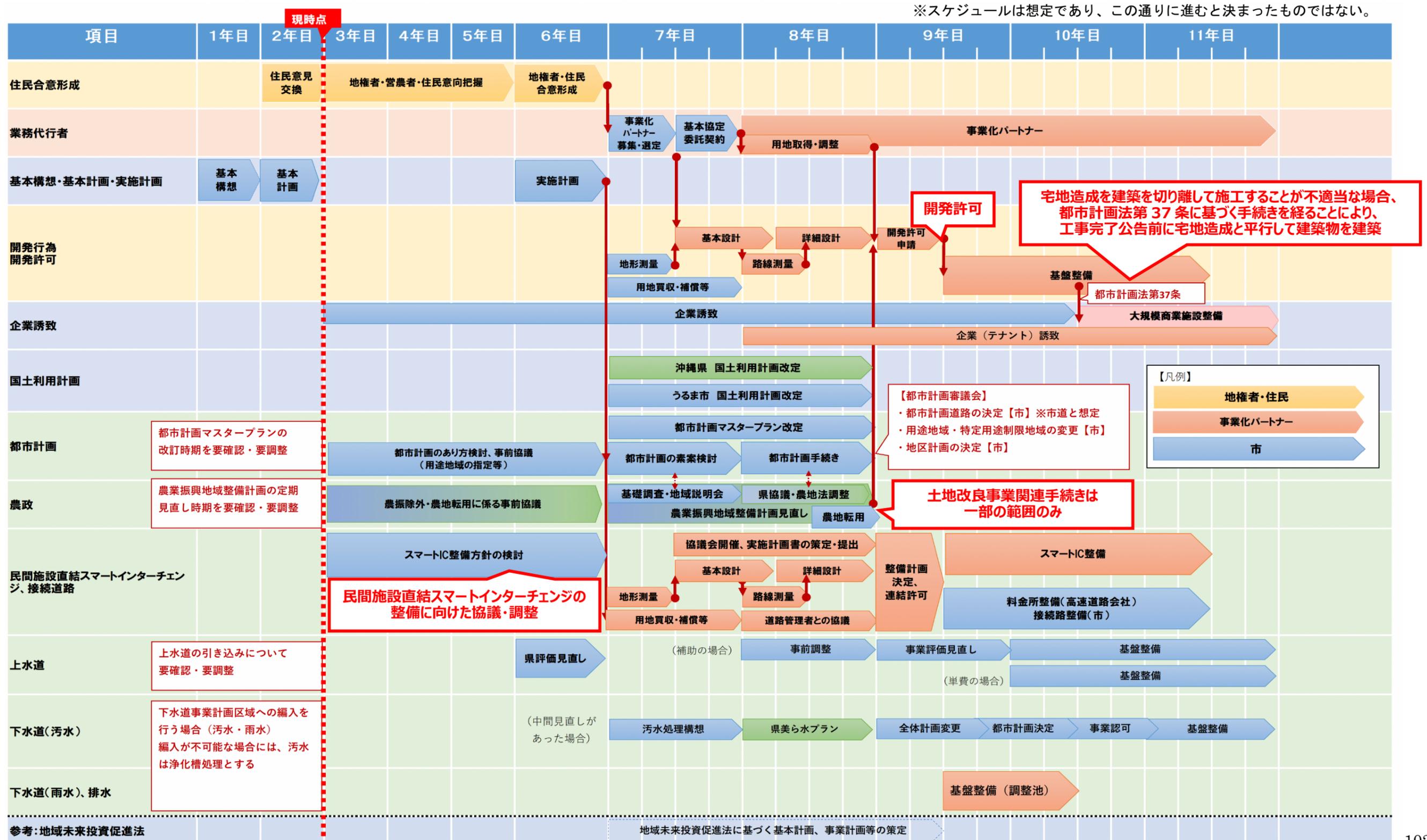


図 事業収支・経済波及効果の考え方・結果

(8) 整備スケジュール（ロードマップ）

■ 開発行為の場合（事業化パートナー方式）

3年目以降、地権者・営農者・住民意向把握を行い、合意形成できた後に事業化パートナーの募集・選定を行い、基本協定を締結した後に測量・設計を行い、開発許可申請の準備を進める。並行して、国土利用計画の改定、都市計画の変更、農振除外、農地転用等の協議・調整を行い、協議が整った後に、開発許可を申請。開発許可の後、基盤整備を着工。都市計画法第37条により、宅地造成と平行して建築物を建築する。民間施設直結スマートインターチェンジの整備に向けた協議や検討を行い、道路管理者との協議が整った後に、整備計画決定、連結許可を経て、スマートICを整備する。



第5章 事業化に向けて

5-1. 併せて実施することが想定される農業振興施策の方向性

(1) 産業集積と農業振興の共存について

検討対象区域のうち、勝連南風原地区、国道329号沿道区域（石川地区）については、かんがい用水、土地改良事業が実施され、農業インフラ基盤が充実しており、当該区域内及び周辺に良好な農地（農振農用地）があることから、農業従事者にとって人気が高い場所となっている。

検討対象区域の地権者への意向調査においては、営農を継続したいという意向も見られ、また、今後地権者以外の営農者の意向を把握する中で、一定の営農継続意向があると想定される。こうした状況を受け、代替地となる農地を確保することが必要になると想定される。

そうした中で、産業用地への転換の必要性が高い土地、農地として維持していく必要がある土地など、市全体の土地利用の考え方を整理し、各種土地利用計画に反映していく必要があると考えられる。また、代替地となる農地については、農業基盤整備をしながら不耕作地から優良農地へと変えつつ、農地の集約化や農業の高度化を図っていくことが求められる。

このように市全体の土地利用のあり方について検討を進め、産業集積と農業振興が共存していくことが重要である。

<農業の高度化の例>

- ・うるマルシェなどの農産物の加工・販売場所、6次産業化の拠点施設を設置
- ・サトウキビなどから生じる副産物等を活用し、衣料品・資材等を生産する拠点施設を設置
- ・イチゴ・マンゴーなどの高付加価値な農産物を生産する大規模ハウス等の拠点施設を設置

など

(2) 農業用水の再編と合理化

勝連南風原区域、国道 329 号沿道区域（石川地区）については、かんがい事業により農業用水路が整備されており、農業用水が供給されている。一方で、工業用水については、県内で逼迫状況にあり、産業用として利用できる水の不足が課題となっている。

農業分野においては、勝連南風原区域等に水を供給している与勝地下ダム、国道 329 号沿道区域等に水を供給している石川ダムとも、水が余っている状況にある。また、産業集積で農地の一部を産業用地化した場合、受益者が減少することになり、水の供給に対する受益者の負担が増加する。

こうした状況を踏まえ、農業用水を産業用にも利用することができれば、産業における水の不足を解消できる可能性があり、受益者の負担を一部産業分野で受け持つこと等が検討することが想定される。

<展開する農業振興策の例>

- ・かんがい用水を産業用地の一部で活用し、負担金の一部を担うことで、農業側の水価格の高騰、余剰水の発生を軽減するとともに、安定した水の供給確保に努める。
- ・まずは、6次産業化の拠点施設で水を活用
(農業政策の一部として水を活用することから、調整も少ないと想定)
- ・上記に加えて、製造業などの産業分野でも水を活用
(調整に時間や労力等を要するものの、活用効果を最大限に発揮)

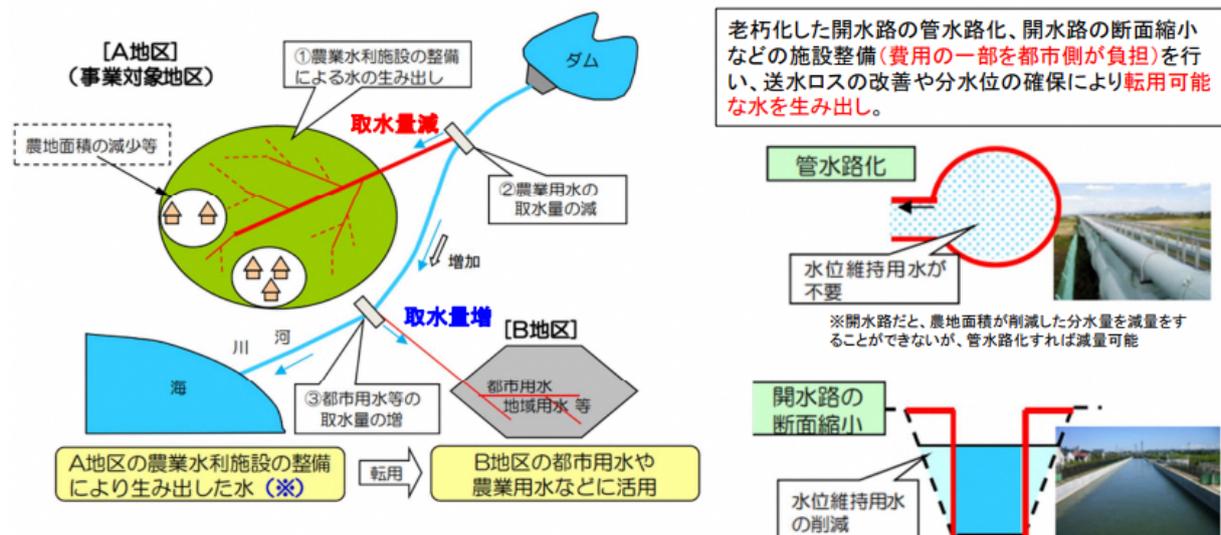
<農業用水を都市用水として活用した事例>

(過去の事例)農業用水の再編と合理化の事例



d. 既存の水利用・水利施設の合理化等

○ 都市化の進行等に伴う都市用水の増加に対応するとともに、農業用水の安定供給を図るため、①農業水利施設を整備(開水路の管水路化、開水路の断面縮小等)し、生まれた②農業用水の余剰を③都市用水に転用。



<論点> 水需要の自然減の活用や水利施設の合理化等を水利関係者間で進められる仕組みが必要ではないか

出典：農水省ウェブサイトの資料に一部追記 28

5-2. 想定される企業誘致手法等

(1) 企業誘致手法

企業誘致に向けては、これまでの企業誘致の取り組みを進めるとともに、「国際物流拠点産業集積地域」に新たに位置付けるよう国・県に働きかけ、市の優遇制度（固定資産税の課税免除、雇用奨励金）、国税・県税の優遇措置等のインセンティブを付与しながら、企業誘致を図ることが想定される。

併せて、該当する対象業種では、市内全域が対象地域となっている「情報通信産業特別地区」、「産業イノベーション促進地域」の制度についても活用し、企業誘致を図ることが想定される。

表 国際物流拠点産業集積地域 措置概要

措置	概要	対象事業
①所得控除 (40%控除)	<ul style="list-style-type: none"> 本店等所在地、法人設立後の経過年数、従業員数等所要の要件を満たす場合に適用 県知事による所要の事業認定及び主務大臣による所要の確認を受けた場合に適用 	<u>特定国際物流拠点産業</u> ⇒製造業、倉庫業、特定の無店舗小売業、特定の機械等修理業、航空機整備業
②投資税額控除	<ul style="list-style-type: none"> 控除率：機械装置 15%、建物等 8% ※限度額あり、4年間繰越可 取得下限額：機械装置 100万円超、建物等 1,000万円超 事業計画等について、県知事による所要の認定及び主務大臣による所要の確認を受けた場合に適用 	<u>国際物流拠点産業</u> ⇒卸売業、道路貨物運送業、不動産賃貸業（一定規模の貸倉庫）、上記の特定国際物流拠点産業
③特別償却	<ul style="list-style-type: none"> 償却割合：機械装置 50%、建物等 25% ※限度額あり ※取得下限額並びに県知事による認定及び主務大臣による確認については②と同様 	
④保税地域に係る特例措置	(許可手数料の軽減、関税の選択課税等) <ul style="list-style-type: none"> 主務大臣による所要の認定を受けた場合に適用 	
⑤地方税	(事業税、不動産取得税、固定資産税、事業所税)の課税免除等	

※各措置には、それぞれ別途適用要件あり。

※適用期限は現時点で「令和9年3月31日まで」とされており、今後の税制改正における拡充があるか確認が必要

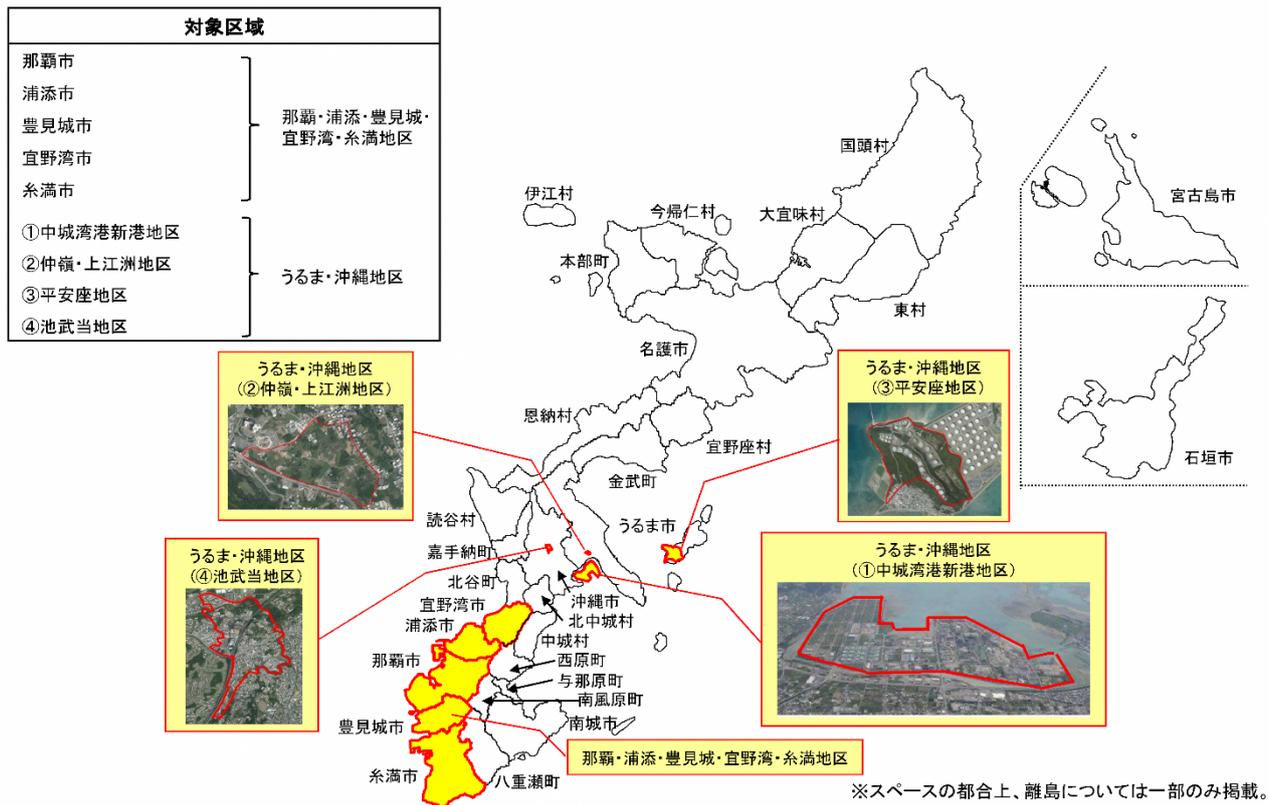


図 国際物流拠点産業集積地域（沖縄県）

出典：「国際物流拠点産業集積地域について」（内閣府沖縄総合事務局）
<https://www8.cao.go.jp/okinawa/seisaku/okishinhou/2014kaisei/butsuryu04-1.pdf>

情報通信産業特別地区

- ◆対象地域：
 - ・地域：那覇市等 24 市町村（うるま市を含む）
 - ・特区：那覇市等 5 市町村（うるま市を含む）
- ◆措置概要：
 - ①所得控除（40%控除）※特区においてのみ適用
 - ・本店等所在地、法人設立後の経過年数、従業員数等所要の要件を満たす場合に適用
 - ・県知事による所要の事業認定及び主務大臣による所要の確認を受けた場合に適用
 - ②投資税額控除
 - ・控除率：機械装置等 15%、建物等 8% ※限度額あり、4 年間繰越可
 - ・取得下限額：機械装置等 100 万円超、建物等 1,000 万円超
 - ・事業計画等について、県知事による所要の認定及び主務大臣による所要の確認を受けた場合に適用
 - ③地方税（事業税、不動産取得税、固定資産税、事業所税）の課税免除等
- ◆対象事業：
 - ・情報通信産業振興地域：電気通信業、ソフトウェア業（パッケージソフトウェア業を除く）
 - ・情報通信産業振興地域：情報処理・提供サービス業、インターネット付随サービス業

産業イノベーション促進地域

- ◆対象地域：
 - ・沖縄県全域
- ◆措置概要：
 - ①投資税額控除
 - ・控除率：機械装置等 15%、建物等 8%、構築物（LNG サライト設備）8% ※限度額あり、4 年間繰越可
 - ・取得下限額：機械装置等 100 万円超、建物等 1,000 万円超
 - ・事業計画等について、県知事による所要の認定及び主務大臣による所要の確認を受けた場合に適用
 - ②特別償却
 - ・償却割合：機械装置等 34%、建物等 20%、構築物（LNG サライト設備）20% ※限度額あり
 - ※取得下限額並びに県知事による認定及び主務大臣による確認については①と同様
 - ③地方税（事業税、不動産取得税、固定資産税、事業所税）の課税免除等
- ◆対象事業：
 - ・製造業、倉庫業、卸売業、道路貨物運送業、電気業、自然科学研究所、特定のガス供給業

(2) 農振除外・農地転用等の対応方法

近年においては、農振除外・農地転用許可についてのハードルが高くなっている。そうしたなかで、産業用地が不足している本市においては、「農村産業法」や「地域未来投資促進法」などの国の制度を活用しながら、農地の一部を産業用地に転換していくことについても検討することが想定される。

事業手法	農村産業法 (H29.7改正) (旧農村地域工業導入促進法)	地域未来投資促進法
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 農村地域への産業の導入、導入産業への農業従事者等の就業、及び農業構造の改善を促進し、農業と導入産業との均衡ある発展と雇用構造の高度化に資することを目的に定められた法律。 対象業種：地域の農業者の安定的な就業機会が確保されるもの、産業の導入に伴う土地利用調整により地域の農地保有の合理化（集積・集約化）が図られるもの、農業と導入産業との均衡ある発展が図られるもの。（H29 法律改正により、旧法での対象業種の限定は廃止され、農村地域での立地ニーズが高いと見込まれる産業も導入可能。） 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とする法律。 市町村・都道府県が作成した「基本計画」に基づき事業者が作成する「地域経済牽引事業計画」を、都道府県知事が承認。 地域経済牽引事業の支援を行う「地域経済牽引支援機関」による「連携支援計画」を国が承認。
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> 産業立地を促進する対象地域として、農業振興地域、振興山村、過疎地域。 政令において、三大都市圏の市町村／人口20万人以上の市／人口10万人以上で人口増加率が全国平均より高い市は除外。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる区域（促進区域）を市町村及び都道府県が基本計画で策定し、国が同意。
財源・支援措置等	<ul style="list-style-type: none"> 農地法の転用許可の特例・農振法の農用地区域からの除外の特例 予算上の措置：農山漁村振興交付金（地域資源活用施設や就業支援施設等の整備を支援） 金融上の措置：日本政策金融公庫による融資 税制上の支援：個人が産業導入地区に供するものとして農用地等を譲渡した場合の所得税の軽減（800万円を上限とする特別控除）、中小企業投資促進税制等 	<ul style="list-style-type: none"> 工場立地法の緑地面積率の緩和 農地転用許可、市街化調整区域の開発許可等に係る配慮 一般社団法人を地域団体商標の登録主体として追加 事業者から地方公共団体に対する事業環境整備の提案制度 予算による支援措置 税制による支援措置 金融による支援措置（地域経済活性化支援機構（REVIC）、中小企業基盤整備機構等によるファンド創設・活用等） 情報に関する支援措置
事業主体	農山漁村振興交付金の実施主体：都道府県／市町村／農業協同組合 等	事業者等：地域経済牽引事業計画の申請主体は、民間事業者／官民連携型（地方公共団体及び民間事業者）
法的根拠	農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（旧農村地域工業等導入促進法）	地域未来投資促進法
評価・課題	対象地域の人口要件で対象外かどうか確認が必要。 基盤整備に係る支援措置はない。	規制の特例措置や、事業者に対する設備投資への補助等はあるが、基盤整備に対する支援はない。
事例	長野県千曲市 Dプロジェクト長野千曲	佐賀県鳥栖市 サザン鳥栖クロスパーク

＜事例：農村産業法を活用した産業団地整備「Dプロジェクト長野千曲」＞

- ・当地は元々農地だったが、民間事業者が千曲市に当地での産業団地開発を提案した結果、土地所有者を含む3者が連携。
- ・その後、千曲市が「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」に基づく実施計画を長野県の同意を得て策定し、当地の農振農用地の除外を行い、農地転用が許可され、民間事業者が所有権を取得し、開発。
- ・民間事業者は物流倉庫や工場施設などが建設可能な産業団地を造る意向があるなか、雇用、環境保全、防災協定など地域の貢献を目指すことを確認し「公民連携事業」として推進。
- ・千曲市は土地所有者合意、規制解除などを担い、民間事業者は造成工事などの役割を分担し、スムーズな開発を実施。
- ・事業手法：開発許可



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成 (赤枠・名称を追記)

＜事例：地域未来投資促進法を活用した産業団地「サザン鳥栖クロスパーク」＞

- ・鳥栖市では、産業立地に供する大規模な用地がなく、移転や進出を希望する事業者ニーズに答えられていない状況にあり、整備中である小郡鳥栖南スマートインターチェンジの周辺について、新たな産業用地として開発を目指している。
- ・開発にあたっては、事業者ニーズに迅速に答える必要があり、地域未来投資促進法（地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律）を活用。
- ・民間活力を活用し、スピード感を持って産業用地を創出するため、本募集要領に基づき、鳥栖市と連携して産業用地の整備及び企業誘致を行う民間事業者を募集・選定。
- ・面積 約 34 ヘクタール、地権者 96 名 (178 筆)
- ・市街化調整区域、農業振興地域内農用地区域 (青地)
- ・事業手法：地区計画 + 開発許可



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成 (黄枠・名称を追記)

5-3. 事業化に向けた課題

(1) 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。

(2) 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）。

5ha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（次項に掲載）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。

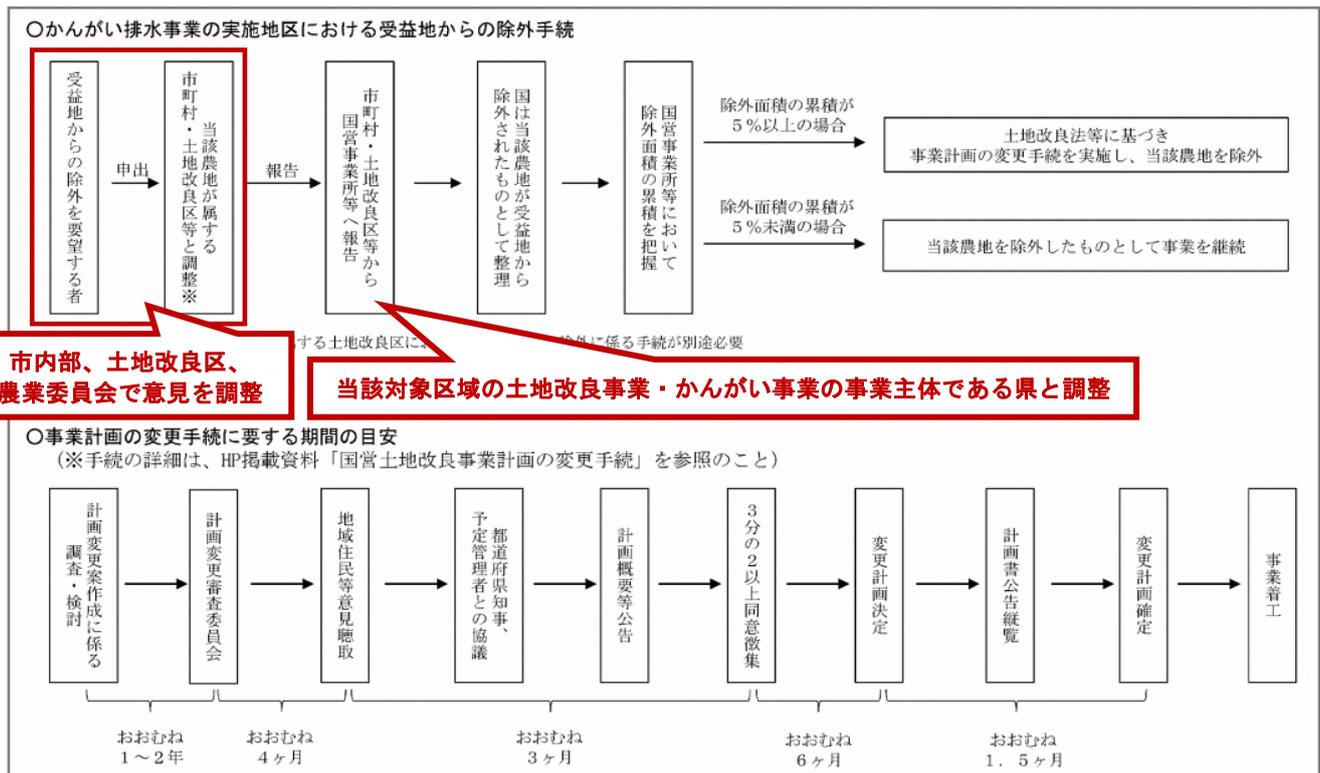


図 国が示す国営事業における事業計画の変更手続きのフロー及び要する期間の目安等

「国営かんがい排水事業等の実施地区における受益地の除外に係る手続等について」（第2103号農林水産省農村振興局整備部長通知）を一部加工して作成（赤字のコメントを追加）

（3）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。

（4）企業進出需要を踏まえた業種の具体化

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。

（5）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。

(6) 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 I C 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 I C 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 I C 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。

(7) 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 I C 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 I C 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。

(8) 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。

(9) 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ことが懸念される。

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。