

**うるま市産業基盤整備計画基本計画
(概要版)**

令和2年3月

沖縄県うるま市

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【基本計画の概要】

1－1．基本計画の概要・進め方

◆基本構想の概要

うるま市産業振興計画（平成 29 年 3 月）

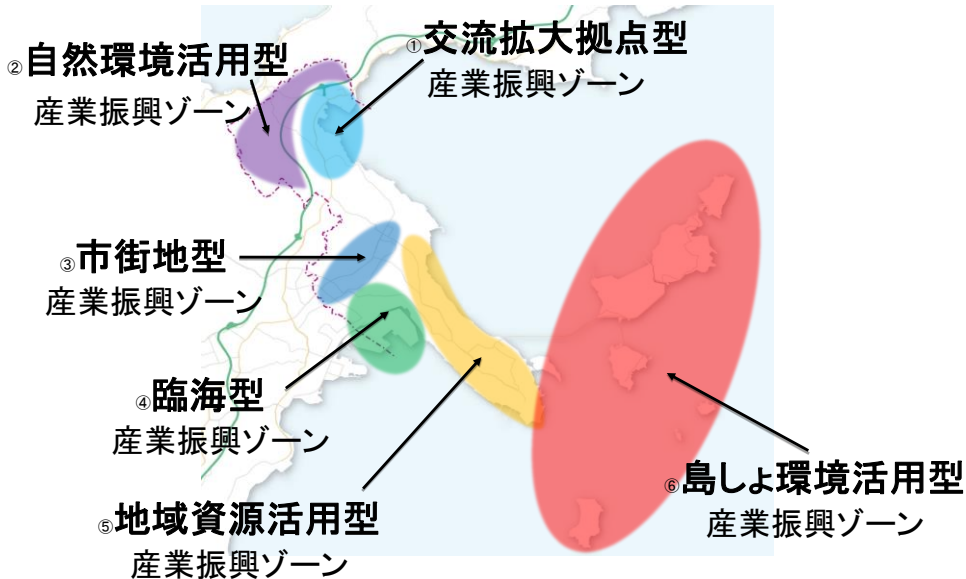
- 平成 29 年 3 月に、産業振興の基本方針として「うるま市産業振興計画」を策定。
- 基本施策として「産業振興支援を通して企業収益力向上を目指す」として、**経済波及効果の高い産業の集積**を図ることとした。
- 「企業が操業しやすく、市民が働きたくなるような社会環境整備」として、**産業基盤を強化するための産業集積基盤の整備に向けた取組の実施**を掲げた。

当該計画の着実な推進のため、各産業施策分野の重点誘導エリアの検討を行い、集積性を生かした産業空間の創出及び産業基盤強化にかかる施策を戦略的に展開する。

うるま市産業基盤整備計画基本構想（平成 31 年 3 月）

- 産業振興計画の着実な推進のために、市内の土地利用等現況の把握を行い、**各産業施策分野における重点誘導エリアの検討**を行うとともに、現在重点的に企業誘致に取り組んでいる中城湾港新港地区の現況及び**経済波及効果の高い「製造業」、「物流関連産業」及び「観光業」における新たな産業集積地の可能性についての調査・検討**結果を構想としてまとめた。
- 本構想の策定にあたっては、①農地の保全・確保・集積を図る重点エリアの位置づけ、②中心市街地の位置づけ、③滞在型観光空間の創出、④誘致可能用地の確保等、**各産業施策分野における集積性のメリットが生じるよう産業空間の考え方を整理**。
- 分野横断的な視点から、地域の特色に対応したメリハリの効いた産業集積の在り方を検討。**各産業集積地が有機的に連携し市域内に好循環をもたらすよう施策の方向性を策定**。

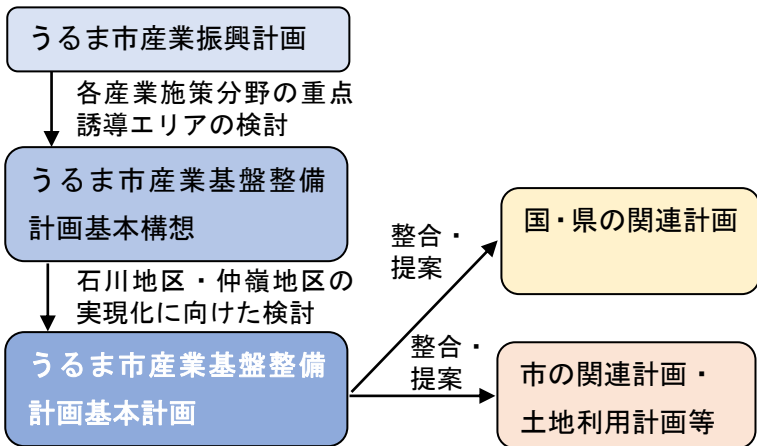
＜分野別ゾーニングと産業施策＞



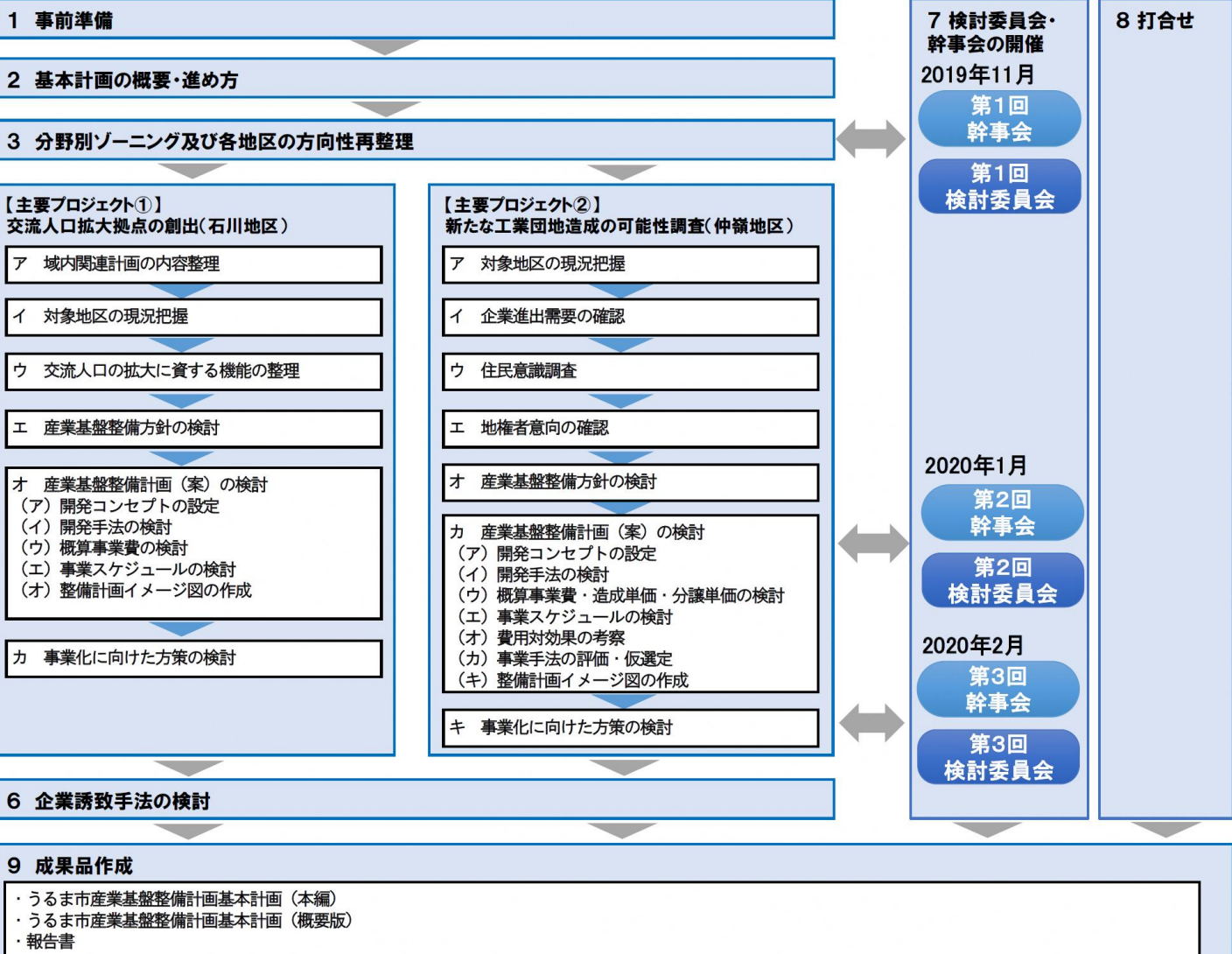
◆うるま市産業基盤整備計画基本計画の概要（目的・内容・進め方）

うるま市産業基盤整備計画基本計画

◆本事業は、産業振興計画の着実な推進のために、昨年度事業で策定した基本構想の分野別ゾーニングの考えに基づき、基本構想で示された産業集積候補地の現状把握（個別規制法の適用状況等）をはじめ、住民意識や地権者意向の確認、誘致重点産業の進出可能性調査、開発コンセプト（開発手法や概算事業費等）の分析、実現化に向けた方策の検討、検討委員会の運営・資料作成等を行い、**各産業集積地が有機的に連携し市域内に持続的な好循環をもたらす、戦略的かつ実効性のある基本計画を策定**することを目的とする。



■うるま市産業基盤整備計画基本計画 策定の進め方（実施フロー）



うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【基本計画の概要】

1-2. 分野別ゾーニング及び各地区の方向性再整理

◆うるま市産業基盤整備計画基本構想における分野別ゾーニング及び方向性

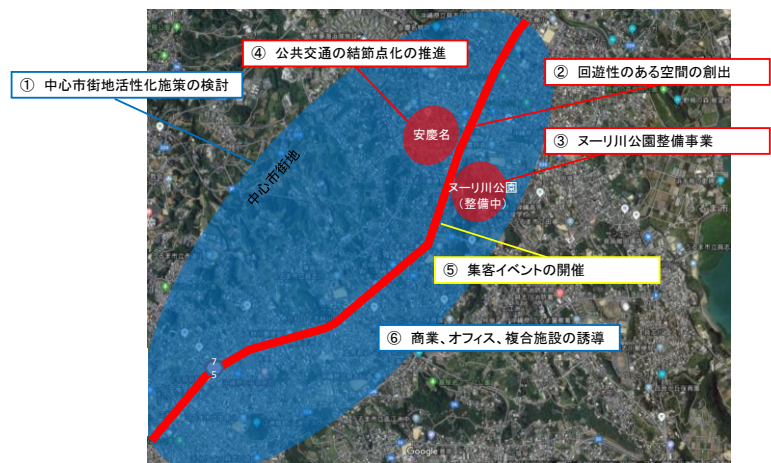
「自然環境活用型産業振興ゾーン」

- 本ゾーンを農業の重点エリアとして位置づけ、農地の保全、確保、担い手への集約を重点的に実施するとともに、自然環境及び農業環境を活用した観光産業や研究開発施設及び農業を後押しする流通・加工業の誘導可能性を検討することを通して、自然環境を活用する産業の集積を図る。



「市街地型産業振興ゾーン」

- 県道 75 号線沿道の商業系用途地域について、集約した都市機能を踏まえて中心市街地として位置づけた上で、商業施設、オフィス、歩道空間を活用した商業施設、複合施設等回遊型の産業の集積を図る。



「交流拡大型産業振興ゾーン」

- 石川庁舎跡地周辺について、石川ビーチ～港湾施設までのエリアを交流人口拡大の拠点として、滞在型の観光空間を創出し、本市の交流人口拡大を増進する産業の集積を図る。
- 石川ビーチから港湾施設までのエリアについて、マリーナ機能を検討するとともに、回遊型の親水空間を整備し、直売所等の漁業機能との連携を図るとともに、ビーチを保全するなど、一体型のウォーターフロント開発を推進する。
- 東恩納地区、石川 IC 近接地においては産業の新たな誘導場所として検討を行う。



「島しょ環境活用型産業振興ゾーン」

- 島しょ地域の多様な環境を踏まえ、平安座島においてはエネルギー、重工業の誘導エリアとして位置づけるとともに、伊計島、宮城島、浜比嘉島、津堅島においては農業の重点エリアとして農業の高度化、農業／自然系の環境を活用した観光産業の誘導など各島しょ環境を活用する産業の集積を図る。



「臨海型産業振興ゾーン」

- 県内有数の産業支援機能を有する中城湾港新港地区を核に、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能が有機的に連携した臨海型産業の集積を目指す。
- 仲嶺地区における新たな産業団地造成を検討。中城湾港新港地区に対して好循環をもたらす産業の集積を目的として、市内に経済波及効果をもたらす新たな産業団地の在り方を検討するとともに、周辺環境に配慮しつつ、地権者の意向把握、企業進出の需要把握、民間開発を含めた事業手法の検討等を通して造成の可能性を検討する。



「地域資源活用型産業振興ゾーン」

- 本ゾーンを農業の重点エリアとして位置づけ、農地の保全、確保、担い手への集約を重点的に実施するとともに、勝連城及び海中道路等観光施設や自然的景観及び農業的景観を活用した観光産業を誘導する等地域資源を活用する産業の集積を図る。

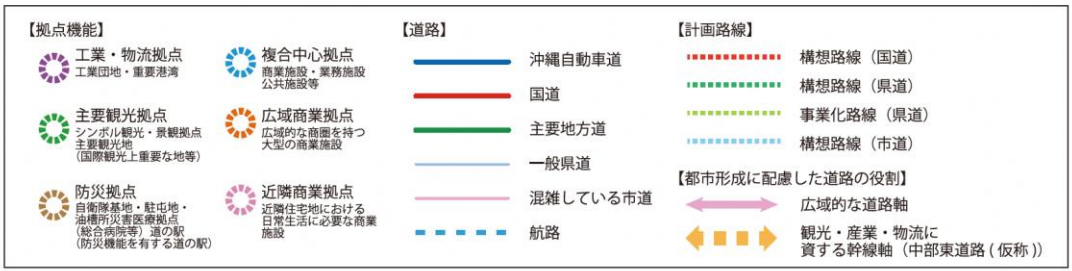
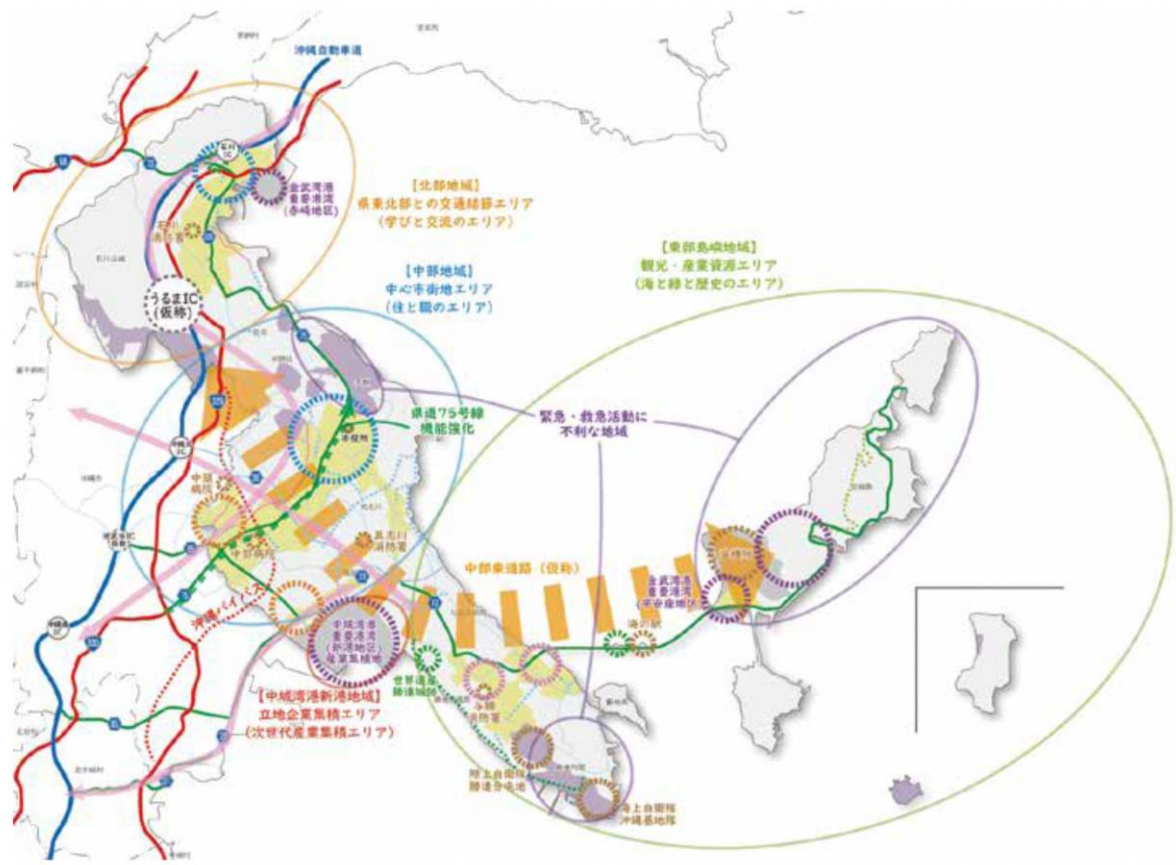


うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【基本計画の概要】

1－2．分野別ゾーニング及び各地区の方向性再整理

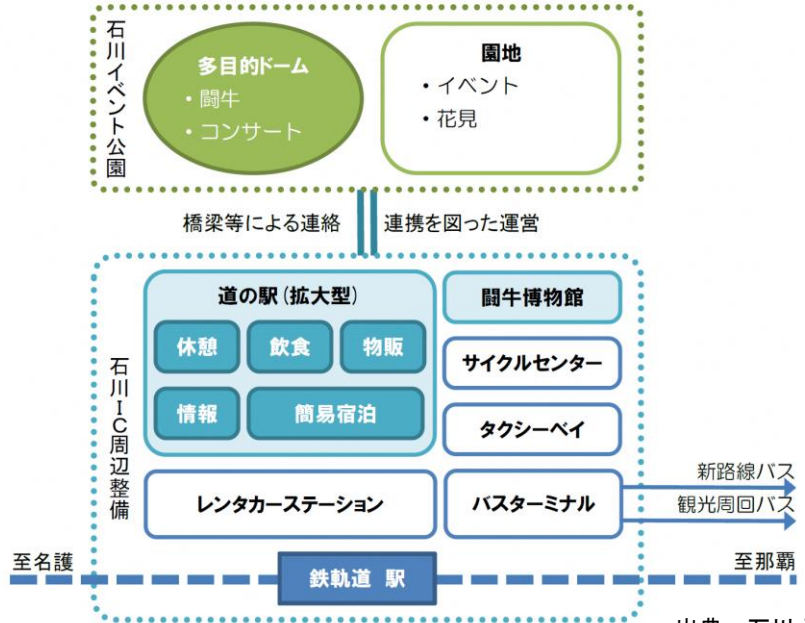
◆近年新たに策定した関連計画等

交通関連	うるま市 交通基本計画 （平成 31 年 3 月）	・中城湾港新港地区から那覇方面への円滑な移動の実現を目指す。 ・はしご道路のトラフィック機能を強化・補完し、国道 329 号の渋滞緩和に寄与する国道バイパスの整備を推進する。 ・地域活性化の推進という観点と沖縄北 IC の渋滞解消を目的とし、県道沖縄石川（75 号）線と県道 8 号線、沖縄自動車道を結ぶ交通の拠点となり、IC アクセス 10 分圏域拡大、利便性の向上に資する「うるま IC（仮称）」の整備を推進する。 ・観光拠点や産業が集積している勝連半島・島しょ地域とハシゴ道路ネットワークをつなぐ東西方向の中部東道路（仮称）として高規格道路の整備を推進する。
	石川 IC 周辺 整備実現 可能性調査	・大学院大学へのアクセス性を高めるため、高速バスと地域内交通を連動させる新たな交通システムの構築が必要であり、沖縄自動車道石川インターチェンジに交通結節点が必要であり、「交通センター地区」を整備する。 - ー移動の利便性・快適性を高める交通結節点 - ー来訪者と地域住民の交流の場 - ー既存機能及び施設等を活用した沖縄らしい魅力あふれるまちづくり ・石川 IC 周辺整備（石川道の駅等）と石川イベント公園機能強化を計画。（右図）
スポーツ 関連	うるま市 スポーツ 推進計画 （平成 31 年 3 月）	・基本理念 スポーツを通じた健康増進と地域活性化の実現 ・方針① スポーツ活動を通じた市民の健康づくりの推進 ・方針② 子どものスポーツ機会の拡充 ・方針③ 地域活性化に向けた取り組みの推進（競技スポーツの振興／スポーツ関連産業の振興／スポーツコンベンションの推進） ・方針④ スポーツ環境基盤の整備
	石川体育館 機能強化計画 （平成 31 年 3 月）	・機能強化コンセプト：機能と魅力がコンパクトに整理された体育館 ・機能強化、特定の競技や用途への重点化による、学生チームをはじめとした合宿を行う団体や、大会を開催する競技団体にとっての魅力が向上する。 →地元への経済効果、ハイレベルな選手やプレーを間近に見る機会を得る市民への効果などが期待されるスポーツコンベンションの推進につながる。 ・どのような人でも気軽に体育館を訪れ、楽しく利用できるようにするため、快適性や利便性を向上させる。 ・石川体育館について、避難扉や避難経路の修繕、パトミントン、卓球、剣道場、柔道場、アリーナ等の改修や機能強化を計画。
	具志川総合 体育館等 建替基本構想 （平成 31 年 3 月）	・具志川総合体育館、具志川総合グラウンドについて、再整備による機能向上を図る。 ・スポーツを楽しむ・健康市民になる場所づくり。 - ー市民スポーツの推進を図る施設 - ー市民の健康づくりの推進、継続的な運動機会を提供する施設 - ー地域の活性化に資する施設 - ー安心安全なまちづくりに繋がる施設



出典：うるま市交通基本計画

石川 IC 周辺整備のイメージ



出典：石川 IC 周辺整備実現可能性調査

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【基本計画の概要】

1－2．分野別ゾーニング及び各地区の方向性再整理

◆各地区の方向性再整理

「自然環境活用型産業振興ゾーン」

- 本ゾーンを農業の重点エリアとして位置づけ、農地の保全、確保、担い手への集約を重点的に実施するとともに、自然環境及び農業環境を活用した観光産業や研究開発施設及び農業を後押しする流通・加工業の誘導可能性を検討することを通して、自然環境を活用する産業の集積を図る。

「市街地型産業振興ゾーン」

- 県道 75 号線沿道の商業系用途地域について、集約した都市機能を踏まえて中心市街地として位置づけた上で、商業施設、オフィス、歩道空間を活用した商業施設、複合施設等回遊型の産業の集積を図る。

「臨海型産業振興ゾーン」

- 県内有数の産業支援機能を有する中城湾港新港地区を核に、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能が有機的に連携した臨海型産業の集積を目指す。
- 仲嶺地区における新たな産業団地造成を検討。中城湾港新港地区に対して好循環をもたらす産業の集積を目的として、市内に経済波及効果をもたらす新たな産業団地の在り方を検討するとともに、周辺環境に配慮しつつ、地権者の意向把握、企業進出の需要把握、民間開発を含めた事業手法の検討等を通して造成の可能性を検討する。

⇒うるま IC（仮称）及び中部東道路（仮称）の整備による高速道路へのアクセス向上と、県道 33 号線沿道における商業集積を踏まえ、うるま市の次代の産業を牽引し、うるま市で働く魅力を発信する産業集積エリアの整備を推進する。

「地域資源活用型産業振興ゾーン」

- 本ゾーンを農業の重点エリアとして位置づけ、農地の保全、確保、担い手への集約を重点的に実施するとともに、勝連城及び海中道路等観光施設や自然的景観及び農業的景観を活用した観光産業を誘導する等地域資源を活用する産業の集積を図る。

「交流拡大型産業振興ゾーン」

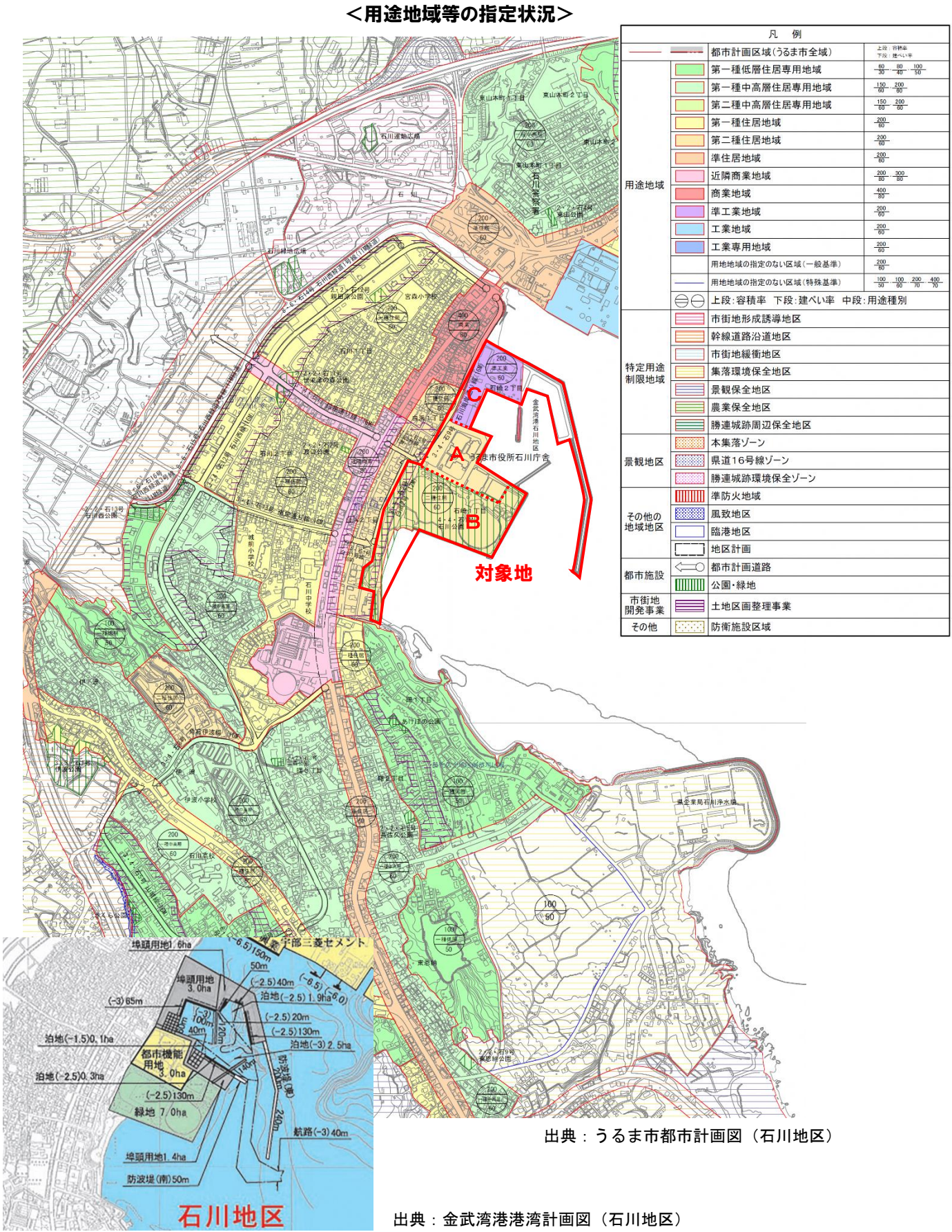
- 石川庁舎跡地周辺について、石川ビーチ～港湾施設までのエリアを交流人口拡大の拠点として、滞在型の観光空間を創出し、本市の交流人口拡大を増進する産業の集積を図る。
- 石川ビーチから港湾施設までのエリアについて、マリーナ機能を検討するとともに、回遊型の親水空間を整備し、直売所等の漁業機能との連携を図るとともに、ビーチを保全するなど、一体型のウォーターフロント開発を推進する。
- 東恩納地区、石川 IC 近接地においては産業の新たな誘導場所として検討を行う。

⇒石川体育館の機能強化を中心とした、スポーツ関連産業の振興、スポーツコンベンションを推進する。

⇒石川 IC 周辺整備と連携及び役割分担をしながら、移動の利便性・快適性を高める交通結節点、来訪者と地域住民の交流の場の整備を図る。

2－1．対象地区の現況把握

項目	内容				
所在地	うるま市石川石崎				
敷地面積	総面積 約 18.1ha ・A 石川庁舎、石川会館、石川保健相談センター等の公共施設の敷地：33,512 ㎡ ・B 石川公園：101,745 ㎡ ※A・B の面積はうるま市公共施設等総合管理計画参照、石川ビーチを含ます ・C 埠頭用地：約 4.6ha ※面積は金武湾港港湾計画図参照				
用途地域	・A・B：第2種住居地域 ・C：準工業地域（一部）				
建ぺい率	60%	容積率	200%	高さ制限	17m
建築可能 建築面積	・A：20,107 ㎡ ・B：61,047 ㎡ ・C：約 27,600 ㎡	建築可能 延床面積	・A：67,024 ㎡ ・B：203,490 ㎡ ・C：約 92,000 ㎡		
地価	・路線価 倍率地域 固定資産税評価額に乗ずる倍率等 1.1 倍（石川、宅地） ・公示地価 58,500 円／㎡（調査基準日：令和元年7月1日、調査地点：石川白浜 1-3-7） ※公示地価を基にした土地価格は、A：約 19.6 億円、B：約 59.5 億円、C：約 26.9 億円				
敷地特性	・海に面した整形の土地。旧石川市の中心地であり、石川庁舎、石川会館、石川保健相談センター、石川体育館、石川屋内運動場等の公共施設が集積。 ・石川公園には石川庭球場、石川野球場があり、石川ビーチに隣接。 ・埠頭用地は一部が県有地。石川漁業協同組合があり、石川漁協の魚屋さん、石川市漁業婦人直売店がある。				
対象地区 周辺の状況	・後背地には石川地区の中心市街地が広がり、県道 255 号線沿道等には飲食店、商店、銀行支店等が集積。 ・国道 329 号沿道には、ホームセンターやスーパー等が立地。 ・周辺の臨海部には、石川石炭火力発電所、石川浄水場等の供給処理施設があり、また、うるま市 IT 事業支援センター、舞天館において情報通信産業を中心とした企業が立地。 ・高台にはリゾートホテルが立地し、外国人住宅を転用したカフェやゲストハウスも集積。				
立地条件・ 交通アクセス	自動車・道路	・沖縄自動車道 石川 IC から約 1km、約 3 分。 ・沖縄自動車道 24 時間交通量 29,639 台。 （平成 27 年道路交通センサス、沖縄北 IC～石川 IC） ・国道 329 号石川バイパス 24 時間交通量：20,803 台。 （平成 27 年道路交通センサス、国道 329 号 うるま市石川伊波） ・対象地内を貫く都市計画道路補 65-①（市）（仮）白浜線が短期整備路線となっている。（うるま市道路整備プログラム）			
	バス	・石川インターチェンジバス停から約 1km、徒歩約 13 分。 ・石川市場前バス停、琉映前バス停から徒歩約 5 分。（県道 255 号線上） ・公共施設間連絡バス 具志川石川線 石川庁舎停留所。			
土地条件	防災	・対象地には、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は無く、石川川浸水想定も無し。（土砂・洪水ハザードマップ） ・対象地は、海抜 0m～5m の地域に位置し、津波による浸水が想定されている。（津波ハザードマップ、沖縄県津波浸水想定図） ・対象地は、最大震度6強と想定され、（揺れやすさマップ）、建物全壊率は 5% 以上 10%未満と予測されている。（建物全壊率予測マップ） ・石川地区の西側に石川ダムがあるが、ダム決壊時の対象地の浸水は無し。			
	地盤	・埋立地			
	地下埋設物	・埋蔵文化財は無し。（沖縄県地図情報システム 遺跡分布図）			
	都市公園法	・B：都市公園			
法規制等	港湾法	・港湾計画 A：主に都市機能用地、B：主に緑地、C：埠頭用地			



2-1. 対象地区の現況把握

《航空写真》

●石川公園



●石川庁舎等公共施設



●ふ頭



●ビーチ



2-2. 上位・関連計画における位置づけ

上位・関連計画	第2次うるま市総合計画（平成29年3月）	◆公共施設マネジメントの推進（庁舎・学校の跡利用の推進） ・庁舎の跡利用については、民間発意による跡利用や行政として必要な機能を検討しながら、市及び地域にとって有益な跡利用を推進します。（目標値 平成33年度に庁舎跡地・跡施設の活用状況 3箇所） ・公共施設の跡利用に際しては、地域住民の意向と行財政の有効性を勘案しながら、民間活力の導入も視野に入れ、地域振興及び地域福祉の向上などの活用を図る必要があります。 ◆観光（観光振興の取り組み推進） ・観光資源、観光拠点と連携して宿泊施設の誘致や滞在施設の民間での整備を促進します。 ・各種スポーツの合宿地としての環境整備やイベント等の開催を誘致し、スポーツツーリズムの推進に向けて協議会の立ち上げなどに取り組みます。 ◆観光（観光資源の整備・充実） ・あやはし館や石川多目的イベント公園（通称：石川ドーム）などの既存観光資源の充実や、新たな観光施設の拠点整備についても取り組みます。 ◆生涯スポーツ・スポーツ振興 ・石川屋内運動場（中略）といった社会体育施設が充実しており、各種スポーツ教室や大会の開催の拠点施設として活用されています。 ・今後は、適切な維持管理を行うとともに、機能の重複した施設の集約化や異なる機能の複合化など、今後のあり方についても検討します。 ◆芸術・文化 ・芸術・文化の活動拠点として3つの公共文化ホールがあり、石川会館の稼働率は20%となっています。	上位・関連計画	うるま市国土利用計画 ※続き	・沿岸域については、漁業、海上交通、レクリエーションなど各種利用への多様な期待があることから、自然的、地域的特性、経済的、社会的動向を踏まえ、海域と陸域の一体性に配慮しつつ、長期的な視点に立った総合的な利用を図ります。 ・石川地域：沖縄科学技術大学院大学の開学に伴う周辺整備として、物流・交流拠点の創出や東恩納土地区画整理事業の事業化検討が行われています。
	うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和元年度改訂）	◆観光関連産業の活性化 うるま市の歴史・文化、自然、食材等の豊富な資源を活かしたうるま市ブランドを確立し、観光資源としての魅力をさらに磨きます。また、うるま市の観光の核となるエリアや施設等について、滞留・滞在時間の延長につながる施設整備や既存施設の修繕などを行い、誘客の拡大や地域経済の活性化につなげます。 また、本島東海岸地域への大型MICE施設の整備やクルーズ船の寄港に伴う海外からの誘客については、東海岸に隣接する周辺市町村と連携し、うるま市の特性を活かした観光ルートの確立やデジタルを活用したプロモーションを図り、さらなる観光関連産業の活性化につなげます。 ＜具体的施策＞ ・地域ブランドの確立支援（商品開発プロモーション事業、島アートプロジェクト事業等） ・誘客拡大の情報発信と環境整備（メディア活用による戦略的観光誘客促進事業、めんそーれうるま！キャンプ・合宿事業、クルーズ船寄港誘致促進事業等）		うるま市都市計画マスタープラン（平成22年3月） ※令和4年度に改訂予定	・石川地域旧市街地及び石川 IC 周辺は、那覇空港を経由して来訪する観光客や周辺自治体と、本市の各地域とをつなぐ交通結節点として位置づけるとともに、交通結節点のポテンシャルを活用した商業施設や業務施設が複合的に集積し、多様な都市的活動や交流が行われる活力と賑わいの中心拠点として「複合中心拠点」に位置づけ。 ・石川多目的ドーム周辺は、うるまらしい伝統・文化や景観に優れた景観づくりを行う「シンボル観光・景観拠点」に位置づけ。 ・対象地一帯が津波・高潮災害危険箇所。 ・石川公園は都市公園・緑地の位置づけ。 ・石川ビーチは景観保全の位置づけ。
	うるま市国土利用計画（平成21年3月） ※令和元年度～2年度に改定中	・大規模集客施設や大型リゾート施設については、周辺の土地利用との調整を図るとともに、都市構造への広域的な影響や地域の合意形成、地域の自然環境や景観との調和を踏まえた適正な立地を誘導します。 ・文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設などの公用・公共施設については、市民生活上重要な機能を有するものであることから、ニーズの多様化などに対応した施設水準の向上及び充実を図ります。 ・ビーチ、ゴルフ場、キャンプ場などのレクリエーション用地については、観光の振興、市民の価値観の多様化や自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、自然環境の保全を図りつつ、計画的な整備と有効利用を進めます。		うるま市公共施設等マネジメント計画（平成26年3月）	・自然・文化・歴史・まつりなど沖縄のあらゆる要素が凝縮された「リトル沖縄うるま市」。その玄関口として、市内外から多くのヒト・モノ・情報が集まり、ヒト・モノ・情報が交流することで新たな活動が生まれ、イベントなどで賑わい、経済効果や雇用創出につながるような場を目指す。 ・多くのヒト・モノ・情報を集めるための「集客機能」、うるまのいろいろなコトが分かる「情報発信機能」、ヒト・モノ・情報が交流する「交流空間」を導入する。
				第2次うるま市観光振興ビジョン（平成29年3月）	◆観光拠点の魅力創出と機能強化 ・石川 IC 周辺整備の推進。多くの観光客が通過する石川 IC 周辺の活用を図るため、石川 IC 周辺の可能性調査を実施し、整備方針を検討。 ・スポーツツーリズムの展開に向けて、関連施設の整備、老朽化対策を推進。 ◆滞在型観光地への転換 ・宿泊施設の確保に向けて、石川少年自然の家など既存施設を活用。 ・石川地域、島しょ地域などの魅力や地域特性を活かした滞在型のコンテンツづくり。 ・マリンスポーツ、サイクリング、車いすマラソン等のスポーツツーリズムを推進。 ・世界遺産勝連城跡や石川多目的ドーム等のユニークベニュー※を活用した MICE の商品企画・プロモーション活動を推進。 ◆通年型観光の推進 ・石川多目的ドームで開催される闘牛大会、龍神の宴、エイサーまつりなど、魅力ある既存イベントの継続開催、充実。 ・石川多目的ドーム等の既存施設を活用した新規イベントの開催。 ◆広域連携の構築 ・東海岸ルート形成における広域連携の推進 ・恩納村エリアからの誘客連携 ◆受入体制の検討 ・集客力のある観光拠点を中心に観光案内所の設置を検討。 ◆重点プロジェクト 伝統のうるま「闘牛文化活性化プロジェクト」 ・闘牛大会の誘客活動展開、旧庁舎駐車場を活用したイベント開催。

※ユニークベニュー：歴史的建造物、文化施設や公的空間等で会議等を開催することで、特別感や地域特性を演出できる会場のことを指す。

2－2．上位・関連計画における位置づけ

うるま市産業振興計画における産業振興の方向性

◆域外から資金を流入させることのできる産業の振興

- 観光産業の充実強化
 - 一 宿泊施設の充実、観光サービス業の成長
- 農水産業の振興、6次産業化の推進
 - 一 滞在型観光による市域内消費と併せ、「うるま市農水産業振興戦略拠点施設」や給食センターとの連携、地元の特産品を活用した商品開発、ならびに加工食品の製造等による農水産業全体の押し上げ。
- GDP600兆円実現に向けた新たな有望成長市場の創出
 - 一 既存施設や地域資源の活用、観光農業、スポーツコンベンション事業といった新たな有望市場の創出。

うるま市産業基盤整備計画基本構想における産業振興の方向性

・「交流拡大型産業振興ゾーン」

- 石川庁舎周辺について、石川ビーチ～港湾施設までのエリアを交流人口拡大の拠点として、滞在型の観光空間を創出し、本市の交流人口拡大を増進する産業の集積を図る。
- 石川ビーチから港湾施設までのエリアについて、マリーナ機能を検討するとともに、回遊型の親水空間を整備し、直売所等の漁業機能との連携を図るとともに、ビーチを保全するなど、一体型のウォーターフロント開発を推進する。
- 東恩納地区、石川IC近接地においては産業の新たな誘導場所として検討を行う。



＜産業集積を図る候補地＞



＜各プロジェクトのロードマップ＞

内容	短期	中期	長期
① 交流人口拡大拠点の創出			
石川庁舎跡地周辺(石川ビーチ～港湾施設)のウォーターフロント開発事業			
② 中心市街地活性化施策の検討			
中心市街地活性化基本計画(自主計画)の策定			
③ 石川IC周辺の誘客機能の強化			
石川ドーム駐車場整備			
石川IC周辺整備事業			
石川ICへのアクセス機能強化(石川IC線)			
④ 水産品の交流人口拡大拠点への展開			
水産品の6次産業化の推進			
牡蠣の養殖体制の確立等新規漁業への取組みの支援			
加工施設整備の検討			
漁場の整備の支援			
⑤ 交流人口拡大を後押しする産業の適地可能性の検討			
東恩納地区の産業適地の可能性検討(観光業、物流関連産業、IT関連産業等)			
⑥ 石川ICの近接地において交通結節点機能を活用した産業の誘導を検討			
石川IC近接地の産業誘導の検討(観光業、スポーツ関連産業、物流関連産業等)			

＜①交流人口拡大拠点の創出 検討項目案＞



※出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

2－3．既存公共施設等の老朽化の状況

- ・対象地に立地する石川庁舎、石川会館、石川体育館、石川屋内運動場、石川庭球場、石川野球場、石川公園は、いずれも整備後 30 年を経過しており、施設の老朽化が進んでいる。
- ・石川保健相談センターは、整備後 27 年を経過している。
- ・対象地以外の石川地区内に立地する施設についても、石川保育所では整備後 33 年、石川地区公民館等では整備後 21 年を経過している。

■対象地に立地する公共施設

施設名	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築年度	建築年月	経過 年数	地上 階数	地下 階数	建物構造	耐用 年数	耐震診断・耐震補強	バリアフリー対応	施設運営状況 (担当課)	施設老朽化状況※	その他（補助金等）	うるま市公共施設等総合管理計画における位置づけ（基本方針）
石川庁舎	12,406	2,636	6,415	1986 年度	1986 年 12 月	33 年	3 階	1 階	鉄筋コンクリート造	50 年	－	対応済み	直営（総務課）	58.6%	防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（特定防衛施設周辺整備調整交付金）	○民間発意による跡利用や行政として必要な機能を検討しながら、市及び地域にとって有益な跡利用を図ります。
石川会館	19,086	2,352	3,910	1988 年度	1989 年 1 月	31 年	3 階	－	鉄筋コンクリート造	47 年	－	対応済み	直営（生涯学習文化振興センター）	73.2%	－	○劇場・ホールは各地に配置されている必要性は低いことから、施設の集約化（同種または類似の機能を集め合わせて、ひとつの施設として整備）を図ります。
石川保健相談センター	2,020	1,140	1,899	1992 年度	1993 年 3 月	27 年	2 階	－	鉄筋コンクリート造	50 年	－	概ね対応済み（一部未対応）	直営（健康支援課）	46.0%	防衛施設周辺民生安定事業	○現在、うるま市の保健事業の拠点がうるま市健康福祉センター「うるみん」であることや、利用実態を考慮し、機能転換による地域福祉活動の拠点としての有効活用を検討します。 ○施設は石川庁舎敷地内にあることから、庁舎跡利用を検討する中では、石川庁舎と一体となった利用についても検討します。
石川体育館	12,513	2,404	4,277	1984 年度	1985 年 3 月	34 年	2 階	－	鉄筋コンクリート造	47 年	－	概ね対応済み（一部未対応）	直営（生涯学習スポーツ振興課） ※管理は観光振興課	57.6%	海邦国体施設整備事業	－
石川屋内運動場	3,970	3,250	3,250	1987 年度	1988 年 3 月	31 年	1 階	－	鉄骨造	34 年	－	概ね対応済み（一部未対応）	直営（生涯学習スポーツ振興課） ※管理は観光振興課	59.4%	(株)奥村ハウジングから寄贈、老朽化が著しく、台風の被害を受け、取り壊し予定	－
石川庭球場	3,250	－	2,420	1988 年度	1989 年 2 月	30 年	－	－	－	30 年	－（非該当）	概ね対応済み（一部未対応）	直営（生涯学習スポーツ振興課） ※管理は観光振興課	91.8%	国	－
石川野球場	2,420	－	24,101	1984 年度	1985 年 3 月	34 年	2 階	－	鉄筋コンクリート造	50 年	－	概ね対応済み（一部未対応）	直営（生涯学習スポーツ振興課） ※管理は観光振興課	88.8%	雇用能力開発機構委託事業	－
石川公園	101,745	－	－	1980 年度	1981 年 1 月	38 年	－	－	－	40 年	－	概ね対応済み（一部未対応）	直営（維持管理課）	－	都市公園事業	○「うるま市公園整備プログラム」に基づき、各公園の整備方針を決定していきます。
石川プール	6,110	1,358	1,358	1987 年度	1988 年 3 月	31 年	1 階	－	鉄筋コンクリート造	50 年	－	概ね対応済み（一部未対応）	直営（生涯学習スポーツ振興課） ※管理は観光振興課	61.6%	国	－

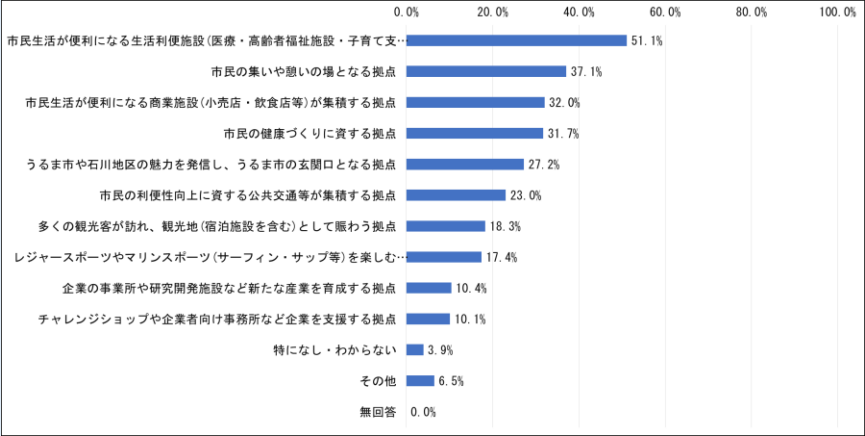
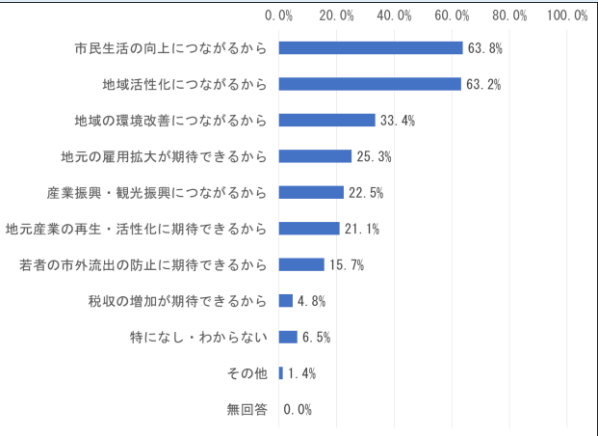
※施設老朽化状況：取得金額÷減価償却累計額＝老朽化比率

出典：うるま市公共施設等総合管理計画
※表内の情報は同計画策定時点のもの

2－4．石川地区をめぐる外部環境

顧客ニーズ・マーケット（民間事業者・関係機関等ヒアリングから）		県内の状況
【屋内型レクリエーション】 - 沖縄は子沢山で子ども向けの施設は需要が高い。屋外での体験は好まないため、屋内で過ごせる施設か屋根があると良い。沖縄県内初であると、集客力が高くなる。 - 大規模な温浴施設は可能性を感じる。全天候型の施設で一定の規模があれば、那覇からでも人が来る。 【スポーツ・レクリエーション】 - ファミリー層をターゲットとしたスポーツ・レクリエーションが良い。 - カジュアルスポーツとして、海中道路や橋を使ったナイトランなどリラックスするためのスポーツが良い。東海岸は日の出が見えるため、朝日を浴びながらの体験が可能。 - 多様な世代が気軽に体を動かせる生涯スポーツの場といったイメージがよい。（フットサル等） - 遊び・レクリエーションの場として海・ビーチを活用する。 【港湾】 - 石川港湾の船溜まりを活かし、魚料理を食べさせる場があるとよい。 - 海産物提供＋マリナーは需要があるのではないか。島々をめぐるクルーズなどもよい。		【スポーツコンベンション】 ※「沖縄県スポーツコンベンション誘致戦略」（H27.3）参照 - 沖縄県一丸となったスポーツコンベンションの誘致受入が進められており、沖縄市や国頭村、那覇市などでは積極的な誘致が行われており、うるま市においても取り組んでいる。 【リゾート】 ※「恩納村第3次観光振興計画」（H29.3）参照 - 車で15分程度の場所に位置する恩納村などの西海岸には、リゾートホテルを中心に多くの宿泊施設が集積している。 【教育旅行】 ※平成30年修学旅行入込状況調査の結果（沖縄県）参照 - 修学旅行の宿泊地としての入込数が最も多いのは那覇市で、県内シェア25.5%を占める。恩納村（17.3%）、本部町（8.8%）と続き、うるま市は2.4%である。 【レクリエーション・アウトドア】 ※民間事業者ヒアリング - グランピング等のアウトドア施設が全国的に人気であり、県内でも沖縄市のオートキャンプ場、瀬長島のグランピング&キャンプ施設などが人気である。 ⇒西海岸のリゾートとは異なる、うるま市ならではの特色づくりが求められる。

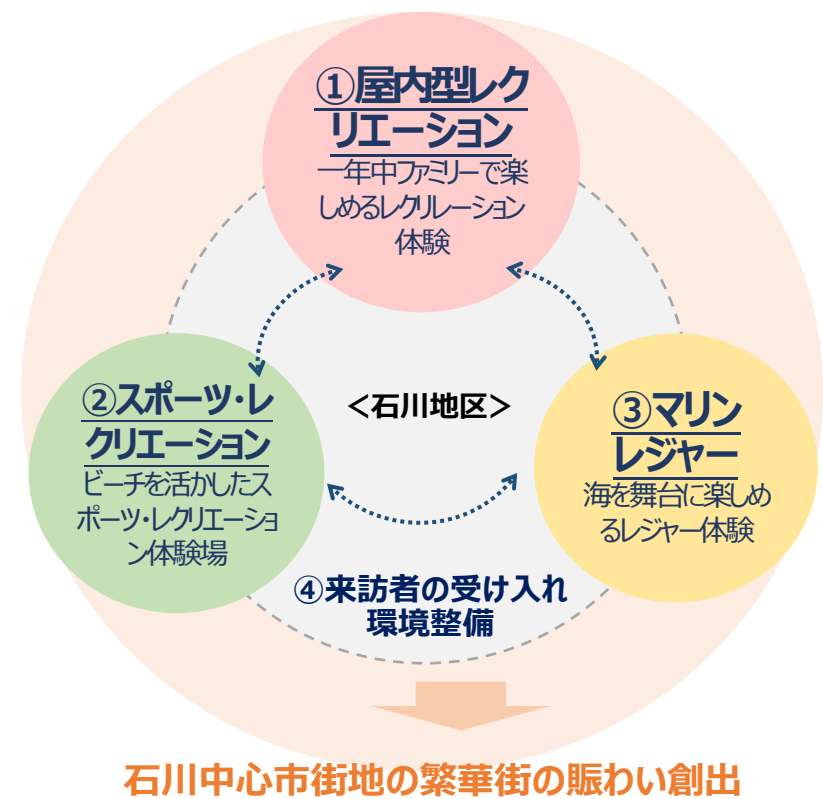
2－5．石川地区に関する関係者の意向

市民ニーズ（石川地区住民アンケート結果）	公共施設の方向性（関係課ヒアリング等）
- 地区の住環境の維持向上のために、安全な歩行空間の確保や公園・緑地の確保、商業地としての賑わいの創出等が望まれている。 - 石川地区の拠点形成の方向性として、市民生活が便利になる生活利便施設や商業施設が集積する拠点、市民の集いや憩いの場となる拠点などが望まれている。 - 拠点形成の効果として、市民生活の向上への貢献並びに地域活性化への貢献が望まれている。	＜全般＞ - 全般として、民間事業者ヒアリングを踏まえた対象地の敷地を更地にする案に対して、条件次第ではあるものの、概ね可能との意向である。 - ただし、石川庁舎や石川体育館、石川野球場などは、現在の利用者との合意形成や、現在の機能を維持するための代替地の確保などの課題がある。 ＜石川庁舎＞ - 軍用地地主会から利用させてほしいとの要望がある。 - 移転に際しては関係者との合意形成に時間を要する。 ＜石川保健相談センター＞ - 機能が別の場所に移せるのであれば、移転することは可能。 ＜石川会館＞ - 設備更新するのに3億円程度かかる。本計画で方針を示してもらえるとよい。 ＜スポーツ施設＞ - 施設等を取り壊して更地にし、新たな整備を行う必要があると方針決定した場合はそれに従う。 - 新たな整備を行う際は、地域住民が気軽に安価で利用できる健康増進施設などが必要。 - 体育館については、成人式や大会等の利用があるため、代替場所が必要。具志川総合体育館の建て替え計画等を整備後に進めることが望ましい。 ＜石川屋内運動場＞ - 石川屋内運動場は、令和元年3月までに解体予定である。 ＜公園＞ - 市が責任をもって公園の魅力づくりに取り組むことも必要。
【拠点の方向性】 	【拠点の方向性の選択理由】 

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【石川地区】
（２）コンセプト

コンセプト：『朝日が昇る東海岸で、大人も子どもも元気になれる、陸と海のレクリエーション拠点』
ターゲット：市民・県民・観光客のファミリー層

（３）誘致を図る機能
■ ３つのテーマ展開



■導入機能

テーマ	導入機能	事例・イメージ
①屋内型レクリエーション	温浴施設	● スパジウムジャポン（東京都東久留米市）① ● 東京お台場 大江戸温泉物語（東京都江東区） ● スパリゾートハワイアンズ（福島県いわき市）
	屋内型スポーツ施設	● ノボルト（福岡県福岡市）② ● グリーンアロートランポリンパーク（千葉県袖ケ浦市）③
②スポーツ・レクリエーション	屋外型スポーツ施設	● サッカー、フットサル、野球 ● グラウンドゴルフ、ディスクゴルフ等
	日常的な健康づくりの場	● パークヨガ ● 散歩路等
	マリンスポーツ	● SUP、シーカヤック、ダイビング等
	グランピング場	● LOGOS LAND（京都府城陽市）④ ● 泊まれる公園「INN THE PARK」（静岡県沼津市）
	ビーチ・BBQ 場	● うふた浜 BBQ 場 総合マリンレジャーBLUEBOX
③マリンレジャー	マリーナ	● 北谷町フィッシャリーナ ● ボートパーク広島⑤
	乗船場	● 島しょ部への渡船場 ● 伝統漁船「サバニ」体験のための船乗り場等
	便益施設	● 売店、食堂、ショップ、トイレ等
④来訪者の受け入れ環境整備	宿泊	● ファミリーロジ旅籠屋
	交通結節機能	● バスターミナル ● 駐車場

（４）ゾーニング



■導入機能のイメージ（事例）

① スパジウムジャポン	② ノボルト	③ グリーンアロートランポリンパーク	④ LOGOS LAND	⑤ ボートパーク広島
東京都東久留米市の関東最大級・名水天然温泉・岩盤浴施設。温泉の他、フードコートやカフェ、リラクゼーション、テラスのあるラウンジに３万冊のコミックが用意されている。	国内最大級の屋内型スポーツアスレチック施設。がコンセプトは、グループでスポーツアスレチックを体験することを通じ、アクティブなコミュニケーションを生む「“共遊” エンターテインメント施設」。家族の仲をもっと深める！ことができる“新しい遊び場”を提供する。	トランポリン、ロープコース、クライミングの３種類のスポーツアスレチックと、キッズエリア、カフェエリア」を併設。ファミリーからカップルや仲間と、気軽に運動を思いっきり楽しめるスタイルの施設。	鴻ノ巣山運動公園内の宿泊施設のリノベーション。市とアウトドアブランドのLOGOSのコラボレーション。「外で、食べて、遊んで、泊まる。」をコンセプトとしており、テント泊を室内で体験できる画期的なホテルや BBQ テラス、温浴施設、アスレチックなどがある。	PFI法に基づき、民間事業者によるプレジャーボートの係留施設の整備運営が行われている事例。レンタルボートや水上タクシー、クルージングなどのマリンスポーツや渡し船・遊漁船の乗船が楽しめるとともに、レストランや美容院、小売店なども併設されている。

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【石川地区】

（５）想定される事業手法

＜基本的な考え方＞

- 公共施設用地、石川公園を含む港湾区域の敷地の一体的な活用により、立地ポテンシャルを活かした集客力の高い拠点を形成する。
- 石川庁舎をはじめとする対象区域内の公共施設については、体育施設の一部利用及び全て更地にする提案も含めて、広く民間から提案を募る。
- 地域活性化への寄与とともに、市民ニーズや市民利用を考慮した提案を積極的に採用する。
- 地域産業の活性化や雇用創出を促す観点から、地元企業の参画機会の確保に配慮する。

■対象地別の事業手法 活用が想定される事業手法について、対象地別に整理すると以下の通り。

対象地	公園（民設民営の場合）		庁舎等公共施設用地		ふ頭用地
想定される手法例	PFI（PFI法）	Park-PFI（都市公園法）	定期借地方式（借地借家法第）	土地譲渡方式	PFI（PFI法）
概要	- 民間に施設等の設計・建設・運営・資金調達を一体的に委ねる。 - 民間の資金、経営能力等を活用した効率的・効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。 - 都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用事例が多い。	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する方式。	- 市有地を定期借地権により民間事業者へ貸し付け、民間事業者が自らの資金調達によって建物を整備する方式。 - 事業期間終了後は更地返還が原則。	市有地を民間事業者へ売却する方式。	（公園と同様） - 港湾施設におけるPFI・指定管理者の事例は、全国に多数ある。

（対象地の現況）



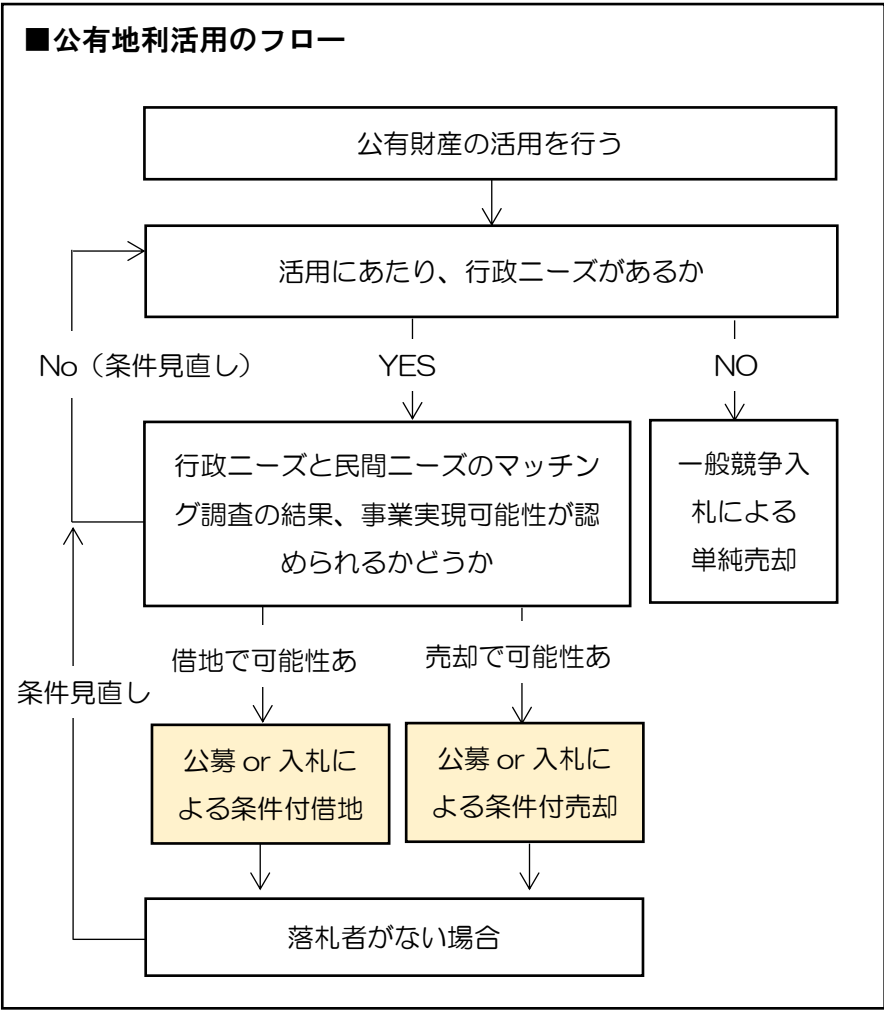
■事業手法の組み合わせイメージ（例） 事業手法の導入可能性については、次年度以降に詳細を検討した上で決定する。

対象地	公園（都市公園）		庁舎等公共施設用地	ふ頭用地（港湾区域）	
想定される手法	PFI 収益施設：独立採算型 非収益施設：サービス購入型		定期借地方式	PFI 独立採算型を想定	
概要	民間が資金調達し、公園施設の整備・維持管理・運営を行い、公共はその対価を支払う。		民間が資金調達し、施設の整備・維持管理・運営を行う。	民間が資金調達し、マリーナ及び付帯施設の整備・維持管理・運営を行う。	
建物・施設 ※施設配置は概念であり、実際の建物や施設形態と対応するものではない	【非収益施設】	【収益施設】	屋内レクリエーション施設等 ※公共機能を導入する場合はテナント方式で入居することを想定	※港湾計画の土地利用計画（土地利用区分）の一部変更が必要	
	指定管理	設置管理許可		指定管理	
	スポーツ施設、園路、広場等	カフェ等		マリーナ関連施設（飲食店、売店等）	マリーナ（浮き桟橋等）
土地	市		定期借地（民間）	【土地】	【水面】
			市	県	
計画	市	市	市	市	
設計	民	民	民	民	
建設	民	民	民	民	
資金調達	民	民	民	民	
管理・運営	民	民	民	民	
保有（事業期間中）	市 ※BT0 の場合	民	民	市 ※BOT の場合	
保有（事業終了後）	市	－ （解体・撤去）	－ （解体・撤去）	市	

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【石川地区】

（参考）公有地の処分方法と選定方式（条件付けの方法）

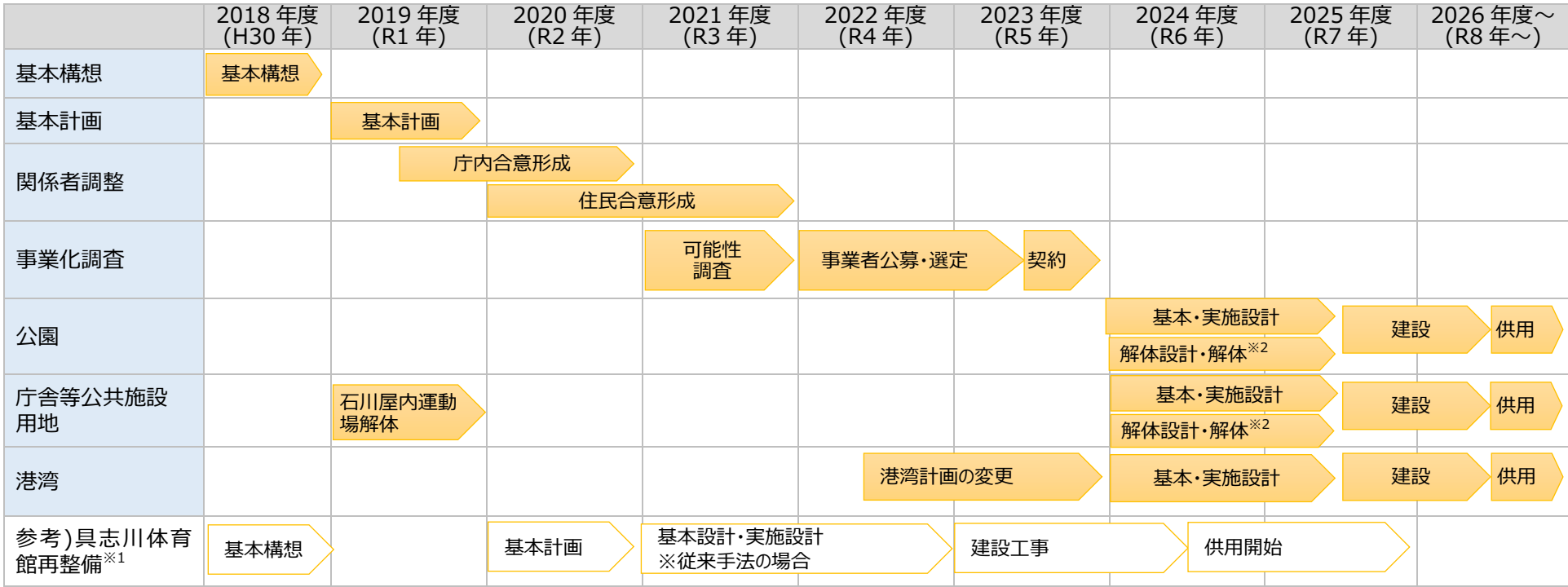
- 公有財産の活用を行う場合には、活用にあたり行政ニーズの有無があるかどうかを把握した上で、行政ニーズと民間ニーズのマッチング調査による事業実現可能性の検討などを行う必要がある。
- 事業者選定の際は、評価基準や計画条件として本計画に基づく方向性を位置づけ、誘導する必要がある。
- 選定方式については、プロポーザル方式、総合評価方式、一般競争入札等から適切な手法を検討する必要がある。



■ 選定方式		
選定方式	概要	特色
価格固定プロポーザル方式	• 対象とする土地の望ましい利用の目標やそれを評価する基準を設定。 • 案を公募し、計画案評価で事業者を選定。	民間の創意を生かし、土地の利用目的にあった最も適切な案や事業者が選択できる。
計画＋価格の総合評価方式	• 望ましい利用の目標やそれを評価する基準、売却・貸付の最低価格等の条件を設定。 • 提案（案＋価格）を公募し、総合点が最大の事業者を選定。	「計画、価格の両要素を華南し、総合的に優れたものを選定する」との理念は、半公共性のある事業において説得力がある。
二段階一般競争入札方式	• 望ましい利用の目標やそれを評価する基準、売却・貸付の最低価格等の条件を設定。 • 提案（案＋価格）を公募し、第一段階では計画案のみを評価し、一定水準以下をふるいにかける。 • 一次選定案を価格のみで選定。	利用の内容は条件の充足に加え計画案審査により、一定水準以上の内容が期待できる。
条件付一般競争入札方式	• 土地等の利用、計画条件を制限として設定。 • 条件付の売却・貸付として取得者を公募し、入札で事業者を選定。	条件設定が適正であれば最も透明な形で処分価格・貸付料の極大化を図ることができる。

（6）事業スケジュール

- 定期借地方式及びPFIを想定した際のロードマップは右の通り。
※最短の場合を想定したスケジュールであり、住民合意形成、庁内合意形成、公共施設の利用・契約状況等により前後する。
- R2～3年度は、基本計画を受けて、住民合意形成を進める。
- R3年度は、民間活力導入の可能性調査を実施し、効果の高い事業手法や官民役割分担を明確にする。
- R4～5年度は、民間に委ねる公有地や施設について事業者の公募・選定手続きを経て、民間事業者との事業契約を締結する。
- R6～8年度の設計・建設を経て、R8年度中の供用開始を目指す。



※1 関係課ヒアリングの結果から、調整が必要となる可能性がある事業として掲載。 ※2 公共施設について民間から解体の提案があった場合。

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【石川地区】

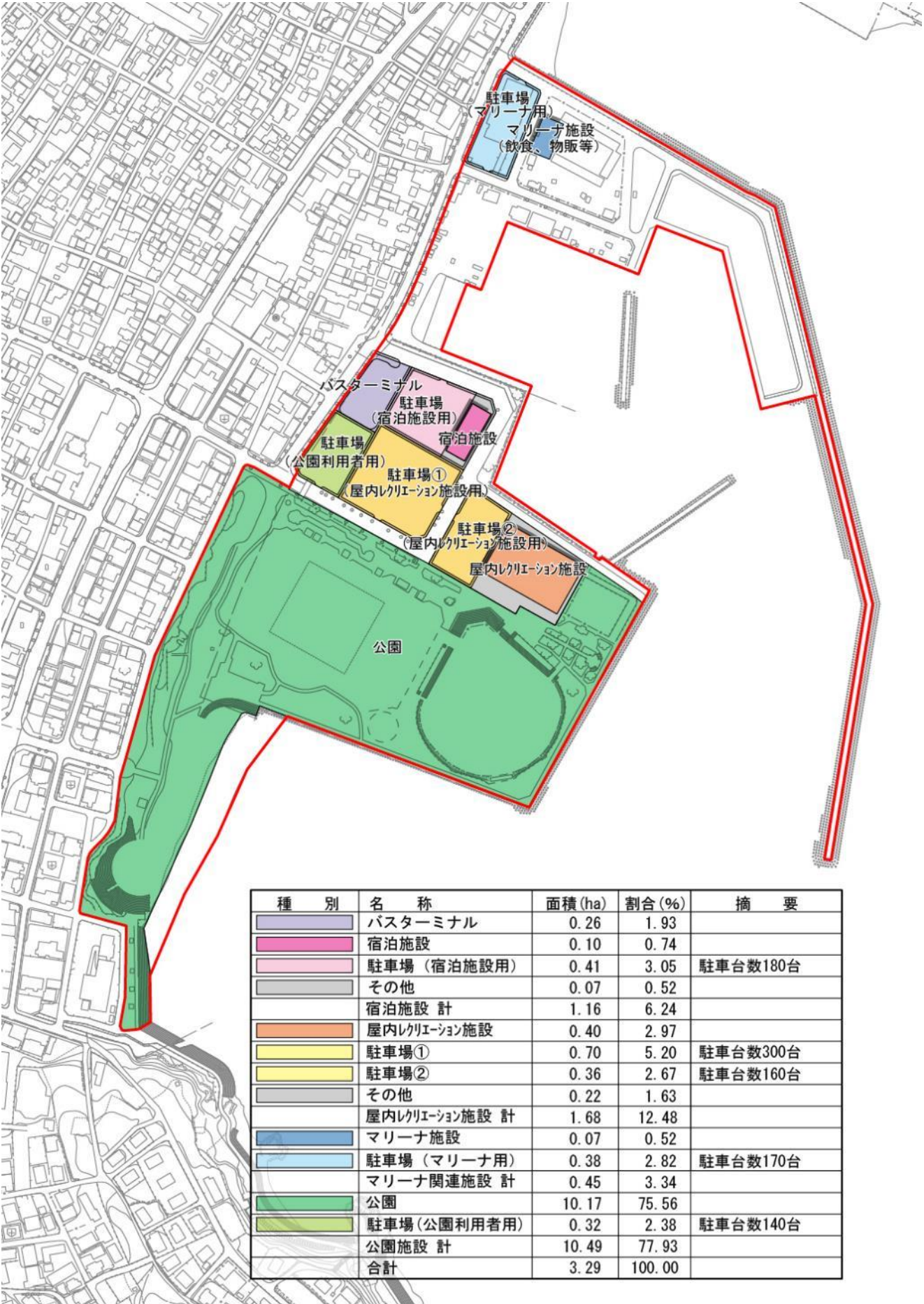
（７）概算事業費

- ・ゾーニングをもとにしたモデルプラン（案）を右図に示す。
- ・この場合の主な概算事業費は、既存施設の解体費約 10 億円、建築工事費約 57 億円、公園整備費約 20 億円で、総事業費は約 108 億円と試算される。※概算のため実際の事業費とは異なる。

■概算事業費

工 種	種 別	細 別	単位	数 量	単価（円）	金額（百万円）	摘 要
基盤整備費	舗装工	車道舗装	m	24,600	7,500	185	
	排水工	側溝	m	2,200	24,000	53	
		柵	箇所	110	110,000	12	
	緑石工	境界ブロック	m	2,700	5,500	15	
	防護柵工	メッシュフェンス	m	1,500	34,000	51	
	照明工	照明	基	25	800,000	20	
	植栽工	高木	本	160	40,000	6	
		低木	株	2,200	4,000	9	
基盤整備費計						350	
解体工事費	石川庁舎	RC造	m	6,415	50,000	321	
	石川会館	RC造	m	3,910	50,000	196	
	石川保健相談センター	RC造	m	1,899	50,000	95	
	石川体育館	RC造	m	4,277	50,000	214	
	石川庭球場	-	m	2,420	50,000	121	構造不明のためRC想定で算出
	石川プール	RC造	m	1,358	50,000	68	
解体費費計						1,014	※野球場は解体費に含まず
建築工事費計	宿泊施設	RC造を想定	m	5,000	400,000	2,000	
	屋内レクリエーション施設	RC造を想定	m	8,000	400,000	3,200	
	マリーナ施設（飲食、物販等）	RC造を想定	m	1,400	400,000	560	
建築工事費計						5,760	
公園整備費	石川公園		m	101,745	20,000	2,035	
公園整備費						2,035	
設計費	解体設計		式	1	101,395,000	101	解体工事費の約 1 割と想定
	建築設計		式	1	576,000,000	576	建築工事費の約 1 割と想定
	公園設計		式	1	203,490,000	203	外構工事費の約 1 割と想定
設計費計						881	
調査費	測量費		式	1	779,490,000	779	建築工事及び公園整備費の約 1 割と想定
調査費計						779	
総事業費						10,820	

■モデルプラン（案） ※マリンレジャーゾーンについては、港湾管理者である県との調整の上で具体化する。



（８）整備計画イメージ図



■イメージ図（遠景・対象地全体）

※イメージ図はあくまで一例です。

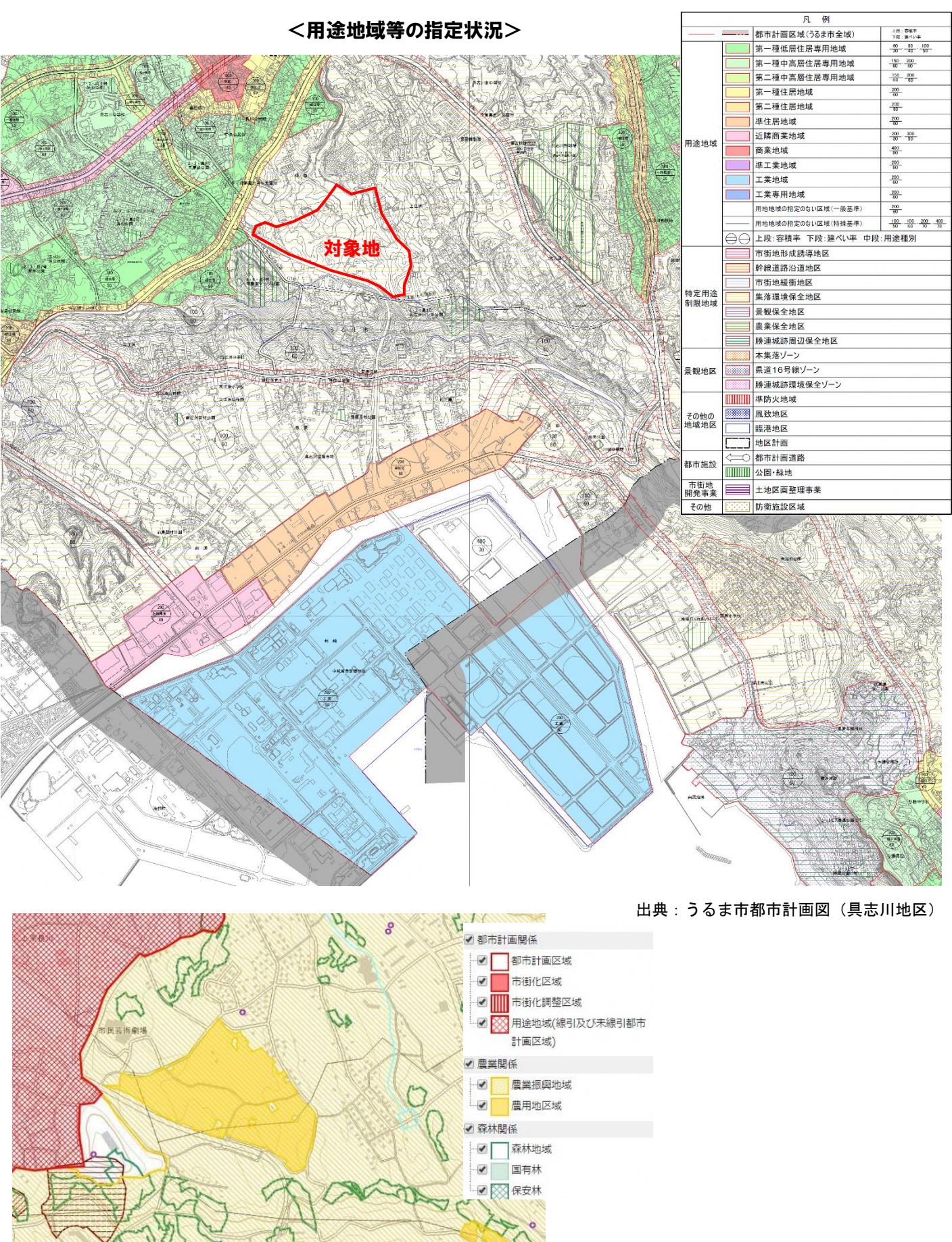


■イメージ図（近景・公園）

※イメージ図はあくまで一例です。

3－1．対象地区の現況把握

項目	内容				
所在地	うるま市字仲嶺				
敷地面積	民有地：約 20.0ha （地権者 144 名）				
用途地域	用途地域：白地地域		特定用途制限地域：集落環境保全地区		
建ぺい率	60%	容積率	200%	高さ制限	12m
建築可能 建築面積	約 120,000 ㎡	建築可能 延床面積	約 400,000 ㎡		
地価	・路線価 倍率地域 固定資産税評価額に対する倍率等 1.2 倍（仲嶺 その他の地域） ・公示地価 36,000 円／㎡（調査基準日：令和元年7月1日、調査地点：字豊原仲塩屋原 290 番3 ※住宅地） ※公示地価を基にした土地価格は約 72 億円				
敷地特性	・現状の土地利用は主に農地。 ・県道 36 号線に面した約 20.0ha の民有地。				
計画予定地 周辺の状況	・周辺には住宅等が立地している。 ・隣接地には、うるま市民芸術劇場、うるま市生涯学習・文化振興センターゆらてくが立地。				
立地条件・ 交通アクセス	自動車・道路	・沖縄自動車道 沖縄北 IC から約 4.2km、約 7 分。 ・中城湾港まで約 4km、約 6 分。 ・沖縄自動車道 24 時間交通量 39,241 台。 （平成 27 年道路交通センサス、沖縄南 IC～沖縄北 IC） ・県道 36 号線 24 時間交通量：5,268 台。 （平成 27 年道路交通センサス、県道 36 号線 うるま市兼箇段） ・対象地の南側に接する都市計画道路補 大田豊原線（うるま市道路整備プログラム）→廃止予定			
	バス	・沖縄北インターチェンジバス停から約 4.2km、徒歩約 55 分。 ・うるま市民芸術劇場前バス停から徒歩約 3 分。（具志川環状線上）			
土地条件	インフラ状況	・対象地の周辺道路には、上水道本管が通っている。 ・対象地の北側及び東側の道路の一部には、下水道本管が通っている。 ・対象地の北西側の道路（県道 224 号線）には、工業用水が通っている。※電気、ガス、電話について各事業者に要確認			
	防災	・対象地には、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は無く、洪水による浸水想定も無し。（土砂・洪水ハザードマップ） ・対象地南側の斜面地一帯は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）。 ・対象地は、海抜 31m 以上の高台に位置し、津波浸水想定は無い。（津波ハザードマップ、沖縄県津波浸水想定図） ・対象地は、最大震度 6 弱と想定され、（揺れやすさマップ）、建物全壊率は 5%以上 10%未満と予測されている。（建物全壊率予測マップ）			
	地盤・地質	・海成層、砂岩泥岩互層 ・対象地北側は琉球層群琉球石灰岩、対象地南側は島尻層群泥岩 ・隣接地では深度 1.5m まで礫混り粘土、深度 1.5～4.7m は粘土、深度 4.7～6.45m は N 値 46 の風化泥岩。（うるま市生涯学習・文化振興センターゆらてく敷地内のボーリング調査結果）			
	地下埋設物の状況	・埋蔵文化財は無し。（沖縄県地図情報システム 遺跡分布図） ※その他の埋設物等について要確認			
法規制等	農業振興地域	・対象地は農業振興地域 農用地区域			
	特定用途制限地域	・集落環境保全地区			



3－1．対象地区の現況把握

《航空写真》



3-2. 上位・関連計画における位置づけ

上位・関連計画	第2次うるま市総合計画（平成29年3月）	◆商工業（地場産業の振興） - うるま市の特産品等を活用した商品開発への支援や商品のPRを実施するなど、観光業・農林水産業等と連携した地場産業の振興を図ります。 立地企業や既存企業、研究開発機関等との連携を強化し、ビジネスマッチングなど市内企業の活性化に努めます。 ◆雇用促進・就業支援 - うるま市産業振興計画を策定し、企業誘致や雇用拡大に向けた各種施策を推進します。 ◆企業立地（成長産業の育成・支援） - 中城湾港新港地区に立地する企業を対象とし、物流に関する各種支援事業を実施します。 製造関連産業の活性化のため、国・県と連携して物流機能の拡充を図ります。 - 市内の研究開発型ベンチャー企業等を対象に、商品開発等の研究開発のための支援を実施します。 ◆企業立地（企業誘致の推進） - 企業誘致推進員を配置し、企業情報を収集するとともに、本県へ進出を検討している企業に対し、企業誘致の働きかけを行います。 - 固定資産税の減免、雇用奨励金の支給及び融資の優遇措置などの支援策の充実を図ります。 - 企業立地サポートセンターにおける立地企業を対象とした相談窓口の設置など、立地企業のフォローアップ並びに環境整備等を図ります。 ◆企業立地（人材の確保・育成） - エンジニア、IT技術者、物流関連従事者等の各種研修を行い、企業の必要とする人材を育成します。 - I・U・Jターン人材のマッチングや、立地企業への人材紹介などのできる支援体制を構築し、効果的な人材確保を支援します。 - IT事業支援センター、舞天館、じんぶん館等の産業振興拠点施設を活用し、入居企業就業者の働きやすい環境の整備を実施します。
	うるま市総合戦略（令和元年度改訂）	◆商工業の活性化支援 - 本市の地域特性を活かし、企業誘致の推進や成長産業の活性化を図り地域で安心して働くことができる環境を整えるとともに、必要な人材の育成・確保を図ります。 - 特に、島しょ地域においては、学校跡地等の遊休施設や遊休地等を活用した企業誘致を推進します。 - 将来的には周辺市町村と連携し広域化することにより、求職者の選択肢を増やし、より効率的かつ魅力的な雇用の場の創出を図ります。 - EVの促進等によるエネルギー利用の効率化など、環境にも配慮しながら産業と技術革新の基盤を整備します。 ＜具体的施策＞ - 成長産業の育成・支援（企業集積・定着促進事業、国際物流トライアル推進事業、中城湾港新港地区物流拠点化支援事業、EV（電気自動車）普及促進事業、うるま市研究開発支援事業、地域経済循環創造事業交付事業） - 企業誘致の推進（企業誘致推進業務委託事業、うるま市産業基盤整備事業における産業集積地の造成、新産業創出連携促進事業）

上位・関連計画	うるま市総合戦略※続き	- 人材の確保・育成（コアカレントエンジニア人材養成事業、地域雇用人材育成事業、うるま市就労支援事業、若者就業支援プログラム、グローバル人材受入れ支援事業、高齢者就業支援事業） ◆企業の地方拠点化と就労拡大 - 本市の完全失業率は他地域に比べ高くなっている状況も踏まえ、現状以上に就労機会を拡大するために、新たな企業誘致や進出企業の本社機能の移転やテレワークなどの多様な働き方の推進、コワーキングスペースの設備等を推進します。 ＜具体的施策＞ 本社機能等の移転の強化（企業誘致推進業務委託事業【再掲】） - 多様な働き方の推進（テレワークの推進（島しょ地域重点）、コワーキングスペース施設の整備（島しょ地域重点））
	うるま市国土利用計画（平成21年3月）※令和元年度～2年度に改訂予定	- 工業地域においては、地域産業振興と住環境保護の調整を行うとともに、中城湾港新港地区をはじめとした適正な立地条件に基づく誘導と集積を図ります。 - 市街地周辺の農地において宅地化の必要性が生じた場合は、農業的土地利用との調整と行い、各種手法の検討を行うなど、計画的な宅地化を図ることとします。 - 市街地における住宅と工場が混在している地区においては、工場の移転と団地化を推進するとともに、工場適地として整備された地区では、各種制度を活用した企業誘致を進めます。 - 具志川地域：中城湾港新港地区では、全県的なプロジェクトである沖縄IT津梁パークの整備に伴う周辺整備への対応とあわせて、計画的な市街地形成を図ります。 - 勝連地域：中城湾港振興地区では、具志川地域とともに特別自由貿易地域に指定されており、産業の振興あるいは雇用の拡大などが期待されることから、環境の保全に配慮しつつ、立地動向やインフラ整備状況などを踏まえ、適正な立地条件に基づく企業の誘導と集積を図ります。 - 工業用地については、中城湾港新港地区や工場適地を中心として、先端技術や環境への配慮などを有する優良企業の誘致を促進します。
	沖縄県中部広域都市計画区域マスタープラン（平成29年6月）	- 広域的位置づけ：異文化交流都市圏・「チャンプルー」（多機能で個性的なまち） - 工業地：既成市街地からの移転再配置、新規企業立地のための工業用地として位置付けた中城湾港新港地区は、国際物流拠点産業集積地域制度等を有機的に活用し、高付加価値・高度部材産業等の企業立地を促進し計画的に工業地を配置する。 - 流通業務地：中城湾港新港地区は、国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区として指定されたことから国際物流拠点産業の展開が期待されており、本区域の産業拠点として流通業務地を配置する。
	うるま市都市計画マスタープラン（平成22年3月）	- 位置づけ無し。 - 地域別では、対象地東側は既成市街地の改善、西側は集落環境の維持保全の位置づけ。 - 対象地南側の斜面地は、崖線の安全対策、斜面林の保全。

3－2．上位・関連計画における位置づけ

うるま市産業振興計画における産業振興の方向性

◆経済波及効果の高い産業の集積

- ・経済波及効果、雇用効果の高い産業集積への取り組みの強化
 - ―一人あたり所得誘発額が高い精密機械や、雇用誘発者数、所得誘発額の大きい産業を中心とした産業集積への取り組み、既立地企業とのマッチング、更なる産業の高度化・雇用拡大
- ・生産誘発倍率の高い産業、ならびにこれらを支える関連産業の集積
 - ―生産誘発額が大きい「商業」、製造業のうち「食料品・たばこ・飲料」、生産誘発倍率の高い「金属製品」、「飲食サービス」、「建築及び補修」、「精密機械」、「宿泊業」の産業の集積。
 - ―これら産業を支える「食料品・たばこ・飲料」、「鉄鋼」、「商業」、「教育・研究」、「運輸・郵便」、「対事業所サービス」等の域内調達に向けた産業集積。

◆産業基盤の強化

- ・港湾、空港、高速道路 IC への交通アクセス環境の改善
- ・中城湾港新港地区 国際物流ターミナル整備に向けた働きかけ
- ・産業基盤の強化に向けた取り組み（集積の対象とする産業に必要な用地、用水、産業設備等の産業集積基盤の整備）

うるま市産業基盤整備計画基本構想における産業振興の方向性

・「臨海型産業振興ゾーン」

- ・県内有数の産業支援機能を有する中城湾港新港地区を核に、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能が有機的に連携した臨海型産業の集積を目指す。
- ・仲嶺地区における新たな産業団地造成の検討。中城湾港新港地区に対して好循環をもたらす産業の集積を目的として、市内に経済波及効果をもたらす新たな産業団地の在り方を検討するとともに、周辺環境に配慮しつつ、地権者の意向把握、企業進出の需要把握、民間開発を含めた事業手法の検討等を通して造成の可能性を検討する。



<各プロジェクトのロードマップ>

内容	短期	中期	長期
① 立地環境の向上			
道路等の基盤整備の強化	●	→	→
緑地規制緩和の検討	●	→	
騒音規制緩和の検討	●	→	
安心・安全な環境の整備（草刈り、交通安全対策等）	●	→	
② 港湾機能の向上			
定期航路開設に向けた取組	●	→	
物流インフラの整備促進	●	→	
既存緑地の用途変更による港湾関連用地の創出	●	→	
港湾計画改訂に向けた外貨機能の検討（外貨岸壁、外貨ヤード、外貨の荷役機械等）		●	→
港湾計画改訂に向けた内貨機能の検討（船舶の大型化への対応、上屋の増設）		●	→
港湾計画改訂に向けた人流機能の検討（受入体制、人流・物流分離）		●	→
港湾計画改訂に向けた新たな土地造成の可能性の検討		●	→
③ 新たな産業団地の造成検討			
仲嶺地区における新たな産業団地造成の検討	●	→	→
④ 新港地区・広域商業拠点のニーズに応じた土地利用の見直しの検討			
前原地区、豊原地区の将来的な土地利用の見直しの検討		●	→

<産業集積を図る候補地>



うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【仲嶺地区】

3－3．仲嶺地区を取り巻く環境、関係者の意向

上位・関連計画における位置づけ

うるま市産業振興計画	◆経済波及効果の高い産業の集積 ◆産業基盤の強化
うるま市産業基盤整備計画基本構想	・「臨海型産業振興ゾーン」 ・県内有数の産業支援機能を有する中城湾港新港地区を核に、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能とが有機的に連携した臨海型産業の集積を目指す。

計画予定地の諸条件

- ・沖縄北 IC に直結する県道 36 号に面する。（沖縄北 IC まで車で約 10 分）。
- ・大規模商業施設等が立地する県道 33 号に近接。
- ・中城湾港新港地区工業団地に近接する。（車で約 6 分）
- ・中城湾港新港地区は、沖縄振興計画において産業支援湾港に位置付けられ、また、指定国際物流拠点産業集積に指定。
- ・前原、豊原地区の後背地には広大な優良農地があり、うるマルシェが整備。
- ・農業振興地域（農用地）。
- ・特定用途制限地域。
- ・予定地内は高低差有り。海拔は 50m 以上。
- ・周辺の農地につながる水源地の有無確認が必要。

市内の産業動向

【うるま市内の動向】

- ・中城湾港新港地区には製造業等の企業が集積。（食料品、飲料、窯業、金属製品等）
- ・市内には、情報通信業、データセンター、IT 津梁パーク、バイオテクノロジー研究開発センター、大学院大学等が立地。
- ・立地企業の事業規模拡大、国内外からの企業進出に対応した新たな産業用地を確保する必要性がある。

- ・製造業の中でも生産額の大きい鉄鋼業と輸送用機械製造業の取引構造をみると、市内調達率の高い産業となっており、移輸出額も大きく、貴重な外貨獲得産業である。ただし、輸送用機械製造業は、原材料の供給を市外に頼っている。（H30 うるま市産業基盤整備計画基本構想策定事業より）

金融機関・団体等ヒアリング

＜県内での需要＞

- ・**物流倉庫、工場、建築資材置き場、製造業（半導体、食品（缶詰、ハラル、健康食品等））**が多い。
- ・数千～数万㎡の大規模な需要が多い。那覇空港周辺の需要が多いが、地価が高く土地がない。
- ・**既存の施設や設備の建替え需要**があり、建替え中も継続して稼働できるように、別の場所での建て替えを希望する企業が多い。
- ・本社とは別の拠点として、**データセンター**としての需要がある。
- ・**セントラルキッチン（集中調理工場）**の希望もある。

＜誘致が考えられる産業＞

- ・**IT 津梁パーク、バイオテクノロジー研究開発センター、大学院大学との連携**も考えられる。
- ・ソフトウェアの認証が周辺にあることを活かし、**自動車部品、電子部品等、高品質のものを作る企業**を誘致できると良い。電子部品関係であれば、塩害の影響も心配ない。製品としては、**軽くて付加価値の高いもの**が良い。
- ・バイオマス発電所の電気を活用して、電気を大量消費でき、**災害時でも電力供給が可能**である点をアピールする。
- ・海産物の加工場があり、対外的に発信できると良い。
- ・那覇港と中城湾港新港地区に物流倉庫を持つ業者と連携できると良い。
- ・インバウンドに人気の高い日本製のオムツや粉ミルク等、アジア向けに大量製造・輸出できないか。**経済特区**であれば、県外の企業も誘致しやすい。
- ・**中城港湾をアジアへの発信窓口**として、その魅力・コンセプトを明確にすべき。東南アジア方面に向けて、沖縄の拠点として置きたい企業もある。
- ・うるま市（与那城）を給油基地として活用する仕組みがあれば、中城湾を経由する機会が生まれる。

＜産業集積地のあり方＞

- ・**若者が働きたいと思うような魅力がある事も重要**。アフターファイブの店や、ランチ・飲食店等が充実している等。**人が住む場、働く場、遊ぶ場**をつくる。福祉・教育の魅力を上げることも重要である。
- ・人の確保ができないと立地後の稼働が難しく、誘致の際の魅力も下がる。

関係課ヒアリング

- ・**農業基盤整備事業の未実施地域であり、今後も予定はない。**
- ・仲嶺地区は、農地としての利用がほとんどされておらず、地理的な制約もあり将来的にも農地としての利用を促すのは困難な地域。
- ・**過年度に実施した地権者向け説明会の際には、農振除外を希望する声が多く確認**された。
- ・市内の求人者で新港地区の企業が求める高度人材が少ないというのも課題（人材育成の必要性）。
- ・中高年失業者を対象にした雇用の受け皿確保も必要。

事業者・仲嶺地区周辺企業等ヒアリング

＜今後の事業拡大・仲嶺地区立地の可能性＞

- ・**物流センターや半導体製造整備関連企業、金属加工・EV 関連技術企業、食品関連、鉄鋼流通業者等**、多岐に渡る。
- ・県外だけでなく、中城湾港新港地区からの事業拡大意向もある。

＜仲嶺地区への期待＞

- ・**ものづくり団地として地域共生できるエリア**を期待する企業もある。
- ・高品質の部材を扱う企業があれば、**地域内で調達可能となり、地域経済の波及効果も高くなる**ことが期待できる。

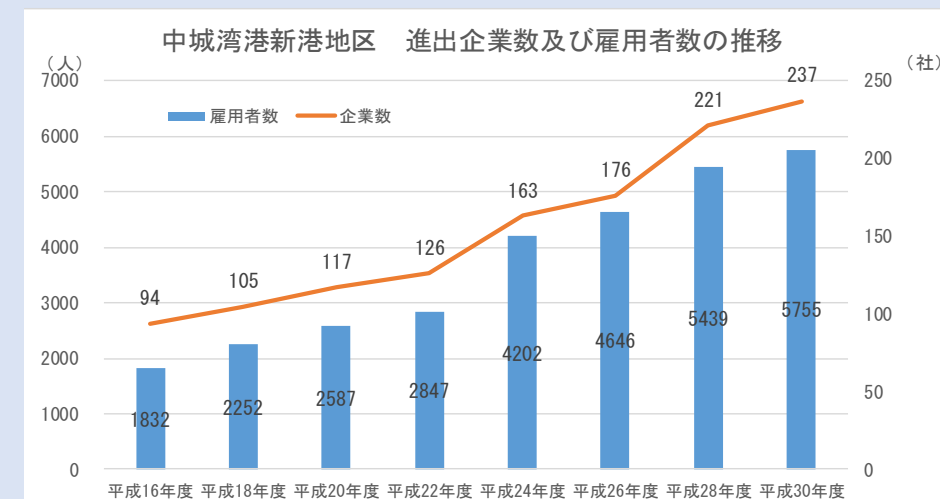
＜産業集積アイデア・留意点＞

- ・**交通アクセスの改善**は、今後県内の拠点となるためにも重要である。
- ・保育施設や出張時の宿泊施設等の**就業者のための施設**の整備。

住民及び地権者等の意向把握・合意形成

- ・「平成 30 年度うるま市産業基盤整備計画基本構想」において、仲嶺地区が重点誘導エリアとして設定されている事の周知を図るため、自治会長とのヒアリングと住民意見交換会を実施。
- ・自治会（自治会長）ヒアリングでは、**地主から農振除外を求める声が高いこと**や、**道路の敷設も含めた区画整理**の希望、**土地活用の方角性も含めて行政側の考えを示してほしい**といった要望があげられている。
- ・住民意見交換会を令和 2 年 2 月 5 日（水）開催し、構想段階の周知と今後の計画策定について説明。**出席者約 60 名と関心が高く、アンケート回答者 49 名のうち地権者（親族含む）が約 63%、土地方向性として「賛同できる 27%」、「どちらでもない 38%」、「賛同できないが 15%」**という結果。

中城湾港新港地区との関係



- ・中城港湾を中心として集積する製造業は、全体的に雇用者所得率、営業余利率も小さい傾向にあり、付加価値率の高い産業の集積が望まれる。
- ・**令和元年 7 月で約 240 企業**（中城湾港開発推進協議会 中城湾港新港地区立地企業紹介パンフレット）立地しており、残る空き用地は 2 割程度。
- ・**立地企業数や雇用者総数も年々増加傾向にあり、平成 20 年に比べ約 2 倍以上の増加**がみられる。
- ・沖縄県としては、国際物流拠点産業集積地域（うるま地区・那覇地区）を中心に、立地企業と県内企業の連携や沖縄発の創荷が期待できる臨空・臨海型産業の誘致を強化している。
- ・中城湾港新港地区に立地する代表企業（製造・物流・食品加工業）の雇用者数と敷地面積を参考に、**仲嶺地区の将来雇用者数を想定すると、仮定値であるが約 1,400 人の新たな雇用が期待できる**（仲嶺地区の産業集積用地を 14ha と仮定）。

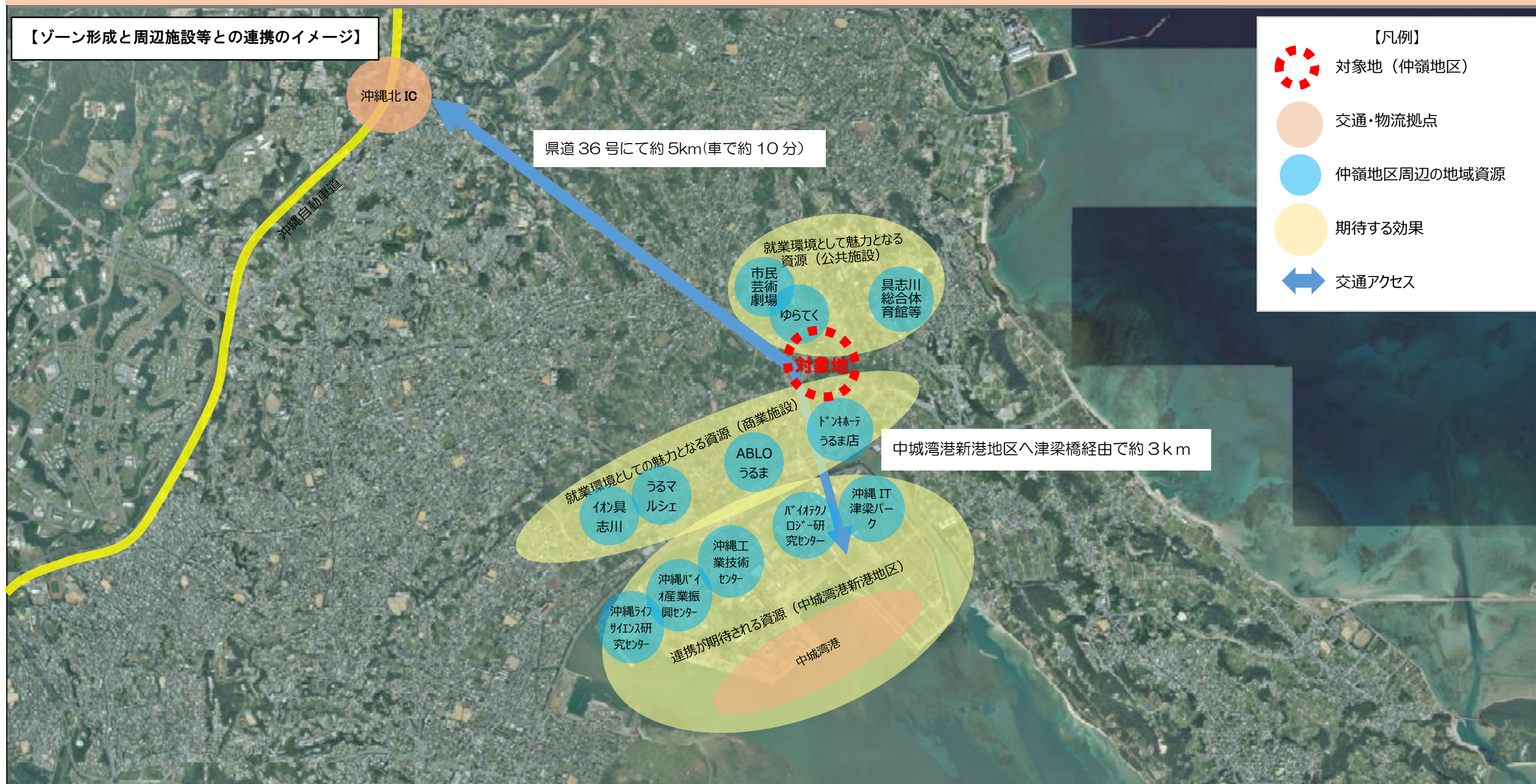
3-4. 仲嶺地区 産業基盤整備方針

（1）産業基盤整備方針

うるま市の次世代の産業を牽引し、うるま市で働く魅力を高める産業集積エリア

<考え方・ポイント>

- ・計画地区である仲嶺地区は高速 I C や中城湾港新港地区等とのアクセスもよく、また周辺には、商業飲食施設や公共施設があり、就業者にとっても魅力の高い場所である。
- ・中城湾港新港地区との連携や沖縄科学技術大学院大学や沖縄工業高等専門学校等の研究機関、県や市の産業施策や企業立地需要等を踏まえ、うるま市の立地条件と地域資源を生かした産業の集積を図る。
- ・臨海型の中城湾港新港地区と内陸型の仲嶺地区では立地に適した企業の特性は異なることを踏まえ、仲嶺地区では、うるま市のものづくり技術の向上のため付加価値の高い製造業や高速 I C 近接型物流関連産業の誘致を進め、うるま市全体の産業の活性化につなげる。
- ・産業集積を基軸にしたまちづくりの視点から、就業環境の魅力向上につながる機能を含め、複合的な機能をゾーニングして配置し、「ここで働きたい」と思える都市のアメニティの充実を図る。
- ・今後は、主要アクセス道路（県道 36 号）の基盤整備による渋滞緩和や、周辺住民の意向把握・合意形成を図り、地域に開かれた産業拠点を目指す。

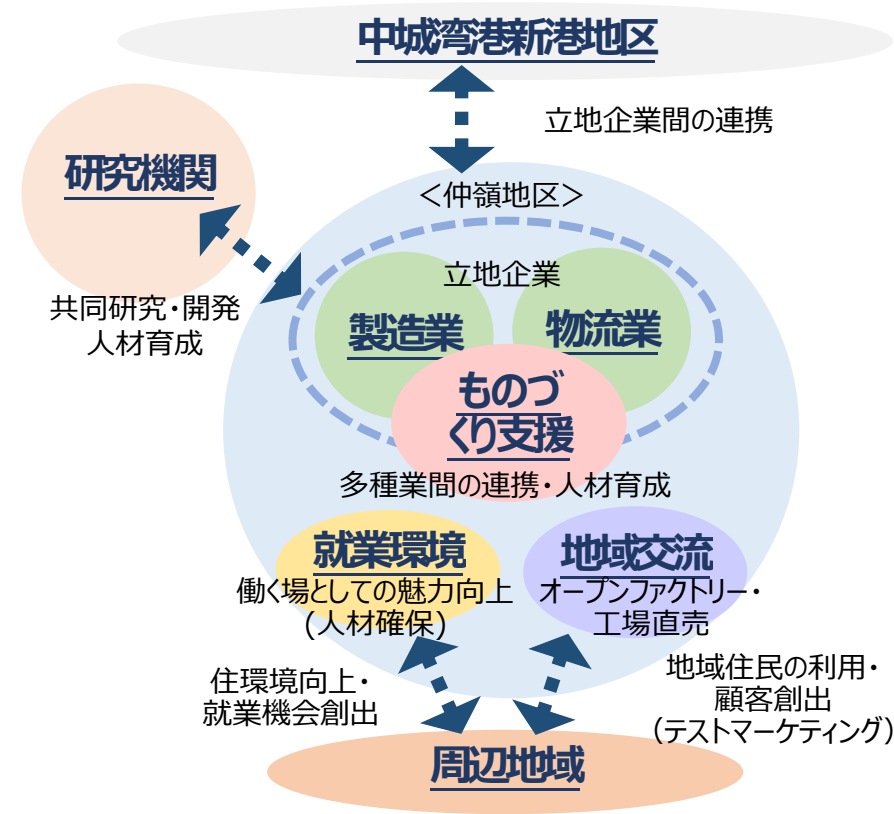


(2) コンセプト

コンセプト：『うるま市の次世代ものづくり・新たな高付加価値産業の創出・交流拠点』

(3) 誘致を図る機能

産業・交流拠点における連携イメージ



ターゲット：製造業・物流業等

導入機能

テーマ	導入機能	事例・イメージ
ものづくり支援	支援施設 (人材育成・BCP※支援等)	● 33GAKU サザンガク（長野県松本市） ① ● MIC（東京都板橋区）
立地企業	高付加価値の製造業	● EV 関連技術（「ミューティバード」）、半導体製造、食品加工、IT 系、コンテンツ制作、バイオ関連 等 ● 資生堂福岡久留米工場（福岡県久留米市）②
	複数入居可能な物流施設	● マルチテナント型物流施設：DPL 流山プロジェクト（千葉県流山市） ● 鳥栖流通業務団地（佐賀県鳥栖市）③
地域交流	オープンファクトリー④	● 台東モノマチ（東京都台東区） ● 燕三条工場の祭典（新潟県燕市）等
	工場直売	● ヤタロー工場直売店（静岡県浜松市） ● 天王洲アイル（東京都品川区）
就業環境	保育・子育て⑤	● DPL 流山Ⅳ（千葉県流山市）等
	企業支援	● 商工会事務所等
	飲食	● 松伏ロジスティクスセンター（埼玉県松伏町）
	宿泊・長期滞在	● ビジネスホテル、ウィークリーマンション等

(4) ゾーニング



※BCP（事業継続計画）：企業が災害等の非常事態に直面した際に、被害を食い止めつつコア事業の継続・早期復旧を行うための計画。ここでは災害時のエネルギー供給による事業継続支援等を含む。

導入機能のイメージ（事例）

① 「33GAKU サザンガク」	② 株式会社資生堂 福岡久留米工場	③ 鳥栖流通業務団地	④ オープンファクトリー	⑤ 保育・子育て
- 松本市では、地域の製造業の支援を強化するため、（一財）松本ものづくり産業支援センターを中心に、ICT 拠点施設「サザンガク」（サテライトオフィス）を、2019 年 11 月 1 日にオープンした。 - 高いセキュリティの通信環境を確保し、併設する「コワーキングスペース」との交流を両立させたオフィスで、「人」と「人」とがつながり、アイデアを出し合うことでイノベーションの発現を誘発するスペースを目指している。	- 久留米・うきは工業団地は、九州の高速道路網のクロスポイントに近接する自動車関連企業や食品加工企業等の製造業・物流業が立地する環境調和型先端工業団地である。 - 同団地内に 2022 年開業予定の㈱資生堂の福岡久留米工場は、周辺環境との調和、魅力ある就業環境に配慮した先端工場であり、特に近年増加している海外需要を踏まえたメイド・イン・ジャパンにこだわった生産を担うことが期待されている。	- 九州の高速自動車道のクロスポイントである鳥栖ジャンクションに近接した農地約 70ha を転用（農振農用地を解除）し、流通業務団地造成事業として整備された、広く九州全域をサービス圏域としつつアジアも視野に入れた広域的・国際的な物流拠点である。 - 複合流通施設（運輸施設、倉庫施設、卸売施設）、業務支援施設等により構成されている。	- 工場・モノづくりの現場を公開し、ユーザーに体験してもらう取組。普段は、関係者以外は立ち入ることができない仕事の現場を公開し、交流を行うことで、自社製品や仕事に対する生の声や新たな気づきを得る事ができる。 - 来場者にとっても、普段は見る事ができないモノづくりの現場は、魅力ある観光資源であり、モノづくりの価値を知ることも出来る。 - 参加企業と来場者の良好な関係が築け、地域コミュニティづくりにも貢献する。	慢性的な人材不足が問題となっている中で、新たな人材として働きたい子育て世代をターゲットに、事業所内に保育所を設置する企業が増えている。物流業界においても、これまでは女性が進んで選ばない仕事環境であったが、託児スペースを設けることで、これまで働きたくても働けなかった主婦層の就業が可能となっている。

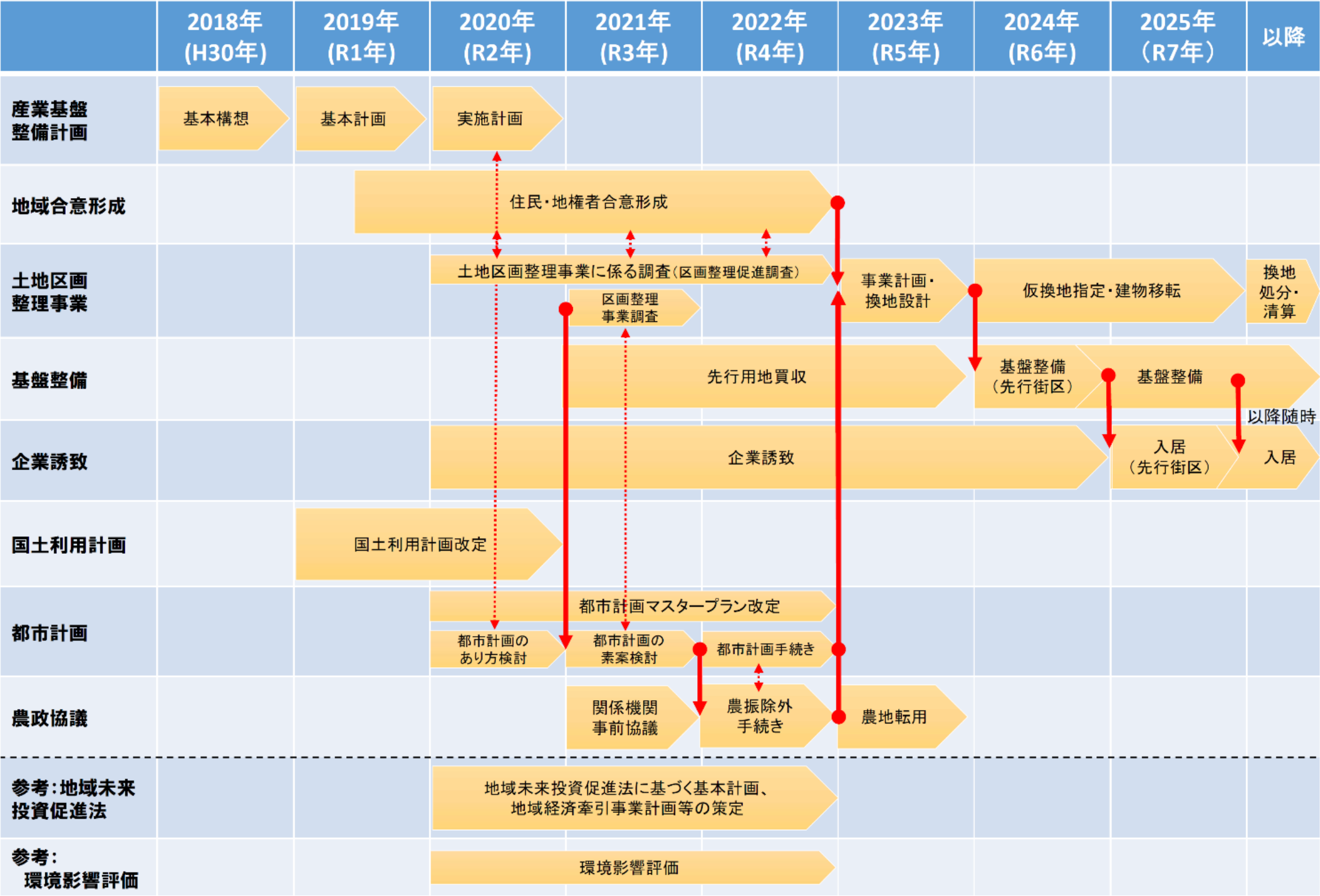
うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【仲嶺地区】
（４）想定される事業手法

- ・開発行為については用地買収に係る担保がなく、他の事業手法については要件に該当しないこと等から、**土地区画整理事業による産業基盤整備を想定**する。
- ・土地区画整理事業の課題として、開発地権者の合意形成に時間を要し一般に事業期間が長い点については、土地開発公社の活用も想定し、地権者意向がまとまったエリアから**先行用地買収することで期間の短縮を図る**。
- ・先行用地買収した土地を基に、**先行的に換地して供用**し、仲嶺地区産業集積用地におけるキーテナントとなる企業の誘致を図る。
- ・キーテナントなど誘致を図る企業の誘致に向けて、**地域未来投資促進法に基づく基本計画を作成**し、同法に基づく規制の特例措置や設備投資への補助など、企業に対するインセンティブの付与を図る。

事業手法	開発行為／ 分譲方式／リース方式	土地区画整理事業／ 工業団地造成事業	流通業務団地造成事業	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	・非線引き都市計画区域において、3,000 ㎡未満は開発許可不要、 3,000 ㎡以上は開発許可 が必要。 ・合わせて、当該区域について事前に 地区計画により適切な開発の誘導 に必要な事項を定めることが望ましい。（沖縄県都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準） ・分譲方式：民間事業者が基盤を整備し、民間事業者間で用地を分譲。 ・リース方式：民間事業者が基盤・施設を整備し、民間事業者間で建物のリース契約に基づき施設を利用する形式。	・都市計画法に基づく市街地開発事業。 ・土地区画整理事業は、県内でも多数実績はあるが、産業・工業を中心としたものは少ない。 ・工業団地造成事業は、 沖縄県内では実績なし 。	・流通業務市街地：都市の外周部に流通業務市街地を整備することにより、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることを目的とするもの。 ・全国で 22 都市（H25 時点）、 沖縄県内では実績なし 。 ・流通業務地区内では、 貨物の積卸しのための施設、荷さばき場、運送業等の用に供する事務所など一定の施設以外の新增築や用途変更が禁止 される。ただし、機能を害する恐れがないとして許可される場合がある。また、流通業務地区内の建築物については、用途地域および特別用途地区の規制は適用されない。	・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。）	・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します。 ・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」を国が承認します。
対象地域	－	・ 工業団地造成事業 は、「首都圏の近郊整備地帯の計画的な市街地整備」が趣旨。 首都圏及び近畿圏が対象 。	・流通業務施設に起因する自動車交通等により、 流通機能の低下及び自動車交通の渋滞を来している都市 であって、 流通業務市街地を整備することにより流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることが相当と認められる都市 。 ・物流に係る利用が想定される 高速自動車国道その他の高速輸送に係る施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて相当数の流通業務施設の立地が見込まれ 、これにより流通機能の低下及び自動車交通の渋滞を来すおそれがあると認められる都市であって、流通業務市街地を整備することにより流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることが相当と認められる都市であること。	・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 。	・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	－	・道路・公園等の整備、建物の移転、上下水道・ガスの敷設等に必要となる財源は、地区内の土地所有者が減歩によって供出した土地（保留地）を売却して得る保留地処分金、都市計画道路の整備費、用地費分として国庫補助金、道路・公園・河川等の管理者が新たに整備する公共施設の用地費として負担する公共施設管理者負担金、市町村の単独費・組合助成金等。	・流通業務団地造成事業等についての地方債の起債（公営企業債地域開発事業枠、充当率 100%） ・流通業務団地造成事業により土地等が買取られる場合の 5,000 万円特別控除又は代替資産取得の特例（所得税、法人税） ・流通業務団地造成事業により土地が買取られる場合の代替資産取得の特例→流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての非課税（特別土地保有税）／流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての軽減（事業所税）	・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終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	・ 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	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	地方公共団体／都市再生機構	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	都市計画法	都市計画法（要都市計画決定）／首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	流通業務市街地の整備に関する法律（要都市計画決定）	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	民有地の買収に係る公的・法的な担保がなく 、民間事業者にとってリスクが高い。	地権者の合意形成に時間を要し、事業期間が長い が、先行用地買収により期間を短縮することも可能 。	対象地域の要件に該当しない可能性があり 、流通業務地区内における立地企業の業種が限定される。	対象地域の人口要件で除外となるか確認が必要 。 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 。

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【仲嶺地区】
（５）事業スケジュール

- ① 今年度策定する基本計画を基に、住民との意見交換及び合意形成を進める。
- ② 次年度以降、土地区画整理事業の事業化に係る調査を進め、その結果を受けて、都市計画の素案の検討、都市計画手続き、農振除外の手続き等を進める。
※農振除外については、都市計画における産業用地としての土地利用転換の位置づけと、事業としての確実性が前提となる。
- ③ 国土利用計画、都市計画マスタープラン等の改定、地域未来投資促進法に基づく計画策定等を行い、産業基盤整備のための上位・関連計画における位置づけを行う。
- ④ 都市計画決定・変更がなされた後、事業計画・換地設計等を行った上で、基盤整備を進め、先行的に基盤整備を進めるエリアから企業の入居を始め、以降段階的に企業の入居を進める。
※土地区画整理事業による最短でのスケジュールを想定したものであり、住民合意形成、庁内調整、関係機関協議の状況などにより前後する可能性がある。



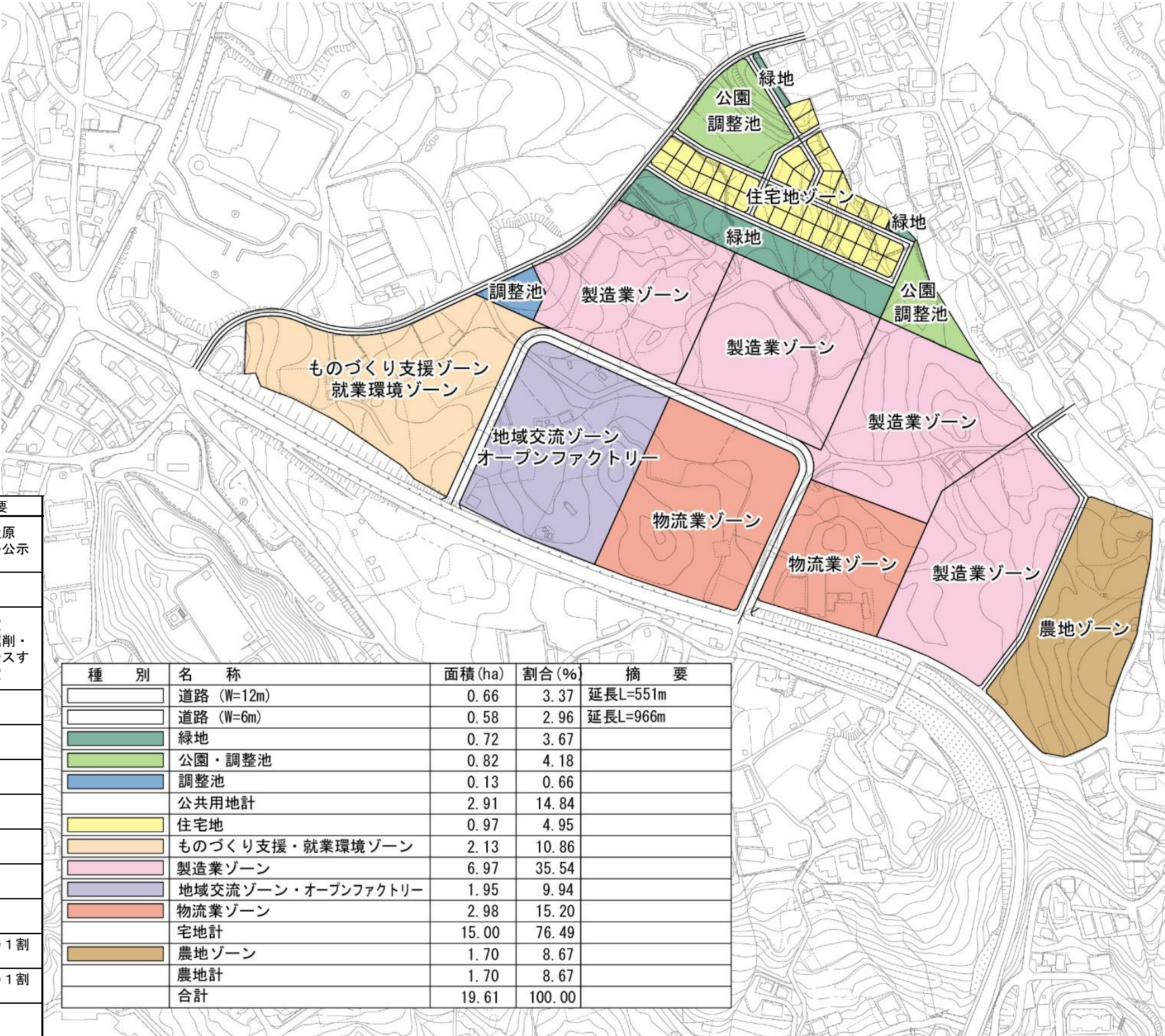
※対象地区域外の関連する道路、上下水道等の基盤整備については別途必要となる。

うるま市産業基盤整備計画基本計画（概要版）【仲嶺地区】
（6）概算事業費

- ・ゾーニング案を基にしたモデルプラン（案）を下図に示す。
- ・この場合の概算事業費は、用地買収費約 72 億円（※住宅地単価の場合）、基盤整備費約 13 億円、測量費約 1.3 億円、設計費約 1.3 億円と試算される。※概算のため実際の事業費とは異なる。

■モデルプラン（案）

※概算事業費を算出するために仮に対象地内に配置した場合のモデルプランであり、実際の配置が下図の通りになる訳ではない。



■概算事業費

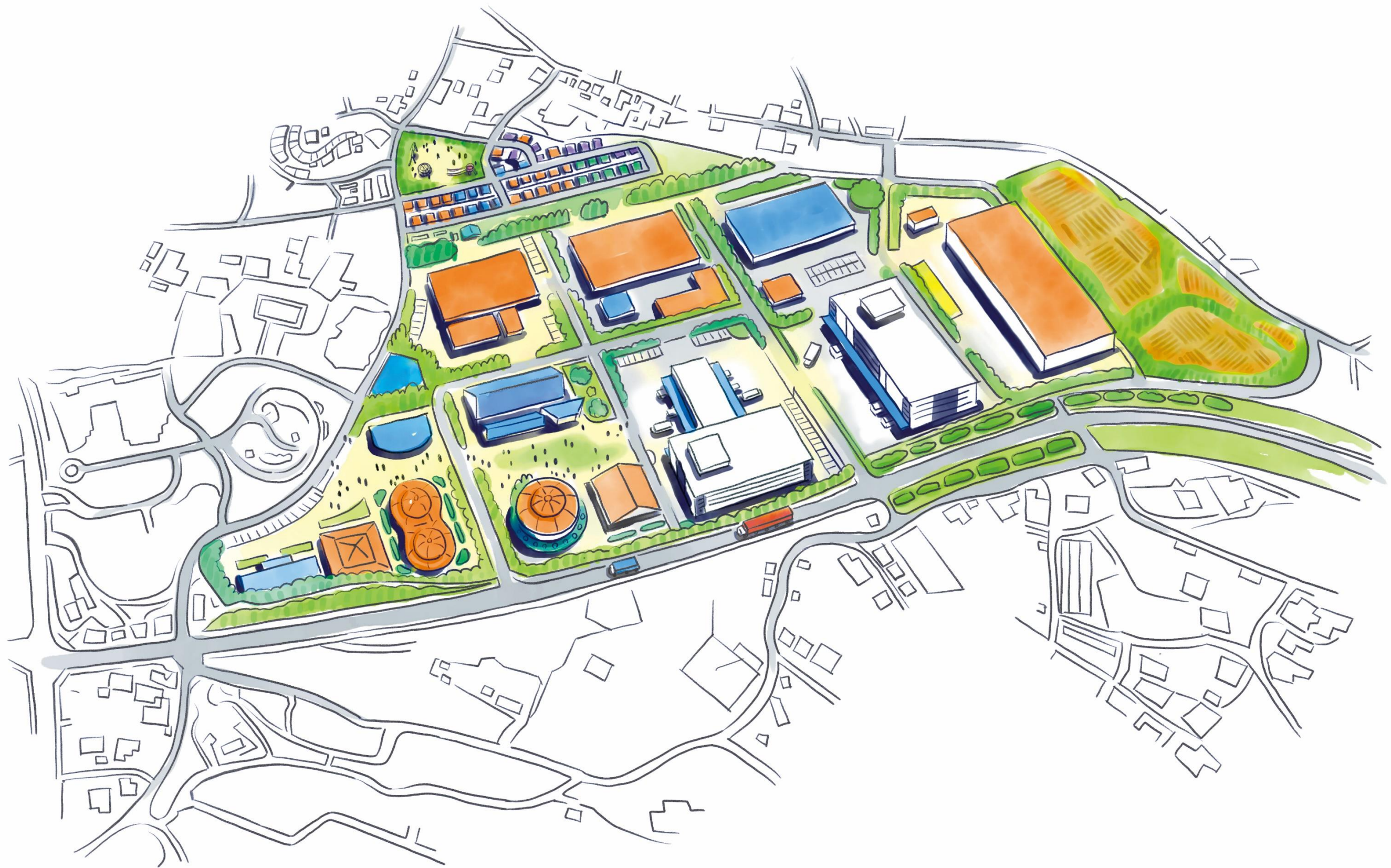
工 種	種 別	細 別	単位	数 量	単価（円）	金額（百万円）	摘 要
用地買収費			m ²	200,000	36,000	7,200	字豊原仲塩屋原（宅地）での公示地価による
基盤整備費	土工	掘削	m ³	400,000	500	200	流用土を想定 ※区域内で掘削・盛土をバランスすることを想定
		盛土（路体）	m ³	360,000	1,000	360	
	整地工	擁壁等構造物	m ²	196,100	1,000	196	
	道路工	W=12m	m	550	180,000	99	
		W=6m	m	970	90,000	87	
	緑地		m ²	7,200	10,000	72	
	公園・調整池工		m ²	9,500	20,000	190	
	上下水道工		m	1,520	80,000	122	
	基盤整備費計					1,326	
測量費						133	基盤整備費の1割と想定
設計費						133	基盤整備費の1割と想定
計						8,791	

種 別	名 称	面積 (ha)	割合 (%)	摘 要
	道路 (W=12m)	0.66	3.37	延長L=551m
	道路 (W=6m)	0.58	2.96	延長L=966m
	緑地	0.72	3.67	
	公園・調整池	0.82	4.18	
	調整池	0.13	0.66	
	公共用地計	2.91	14.84	
	住宅地	0.97	4.95	
	ものづくり支援・就業環境ゾーン	2.13	10.86	
	製造業ゾーン	6.97	35.54	
	地域交流ゾーン・オープンファクトリー	1.95	9.94	
	物流業ゾーン	2.98	15.20	
	宅地計	15.00	76.49	
	農地ゾーン	1.70	8.67	
	農地計	1.70	8.67	
	合計	19.61	100.00	

※用地買収費は仮に全面的に用地買収した場合の想定金額。土地区画整理事業の場合は換地によるため用地買収費は無し。

※対象地区域外の関連する道路、上下水道等の基盤整備については別途必要となる。

（７）整備計画イメージ図



■イメージ図（遠景・対象地全体）

※イメージ図はあくまで一例です。



■イメージ図（近景・オープンファクトリー）

※イメージ図はあくまで一例です。