

# うるま市産業基盤整備計画実施計画

【概要版】

令和3年3月

沖縄県うるま市

## <概要版 目次>

第1章 検討の経緯と実施計画の概要 .....	1
1-1. うるま市産業基盤整備計画実施計画の位置づけ .....	1
第2章 産業基盤整備計画 .....	2
2-1. 産業基盤整備方針 .....	2
(1) 基盤整備方針 .....	2
(2) 整備コンセプト及び導入機能 .....	3
2-2. 基盤整備及び土地利用計画の検討に際する前提条件 .....	5
(1) 対象区域の設定 .....	5
(2) 土地・建物の権利に係る調査 .....	6
(3) 広域的な道路ネットワークと本事業に係る発生集中交通の考え方 .....	7
2-3. 基盤整備及び土地利用に際する課題 .....	9
(1) 課題 .....	9
2-4. 基盤整備方針 .....	10
(1) 基盤整備の方針 .....	10
2-5. 土地利用計画 .....	12
(1) 土地利用計画の考え方 .....	12
(2) 土地利用計画（案） .....	13
2-6. 基盤整備方針及び土地利用計画を踏まえた基盤整備の検討 .....	15
(1) 開発交通量（試算） .....	15
(2) 道路整備 .....	16
(3) 交差点解析（試算） .....	18
(4) 調整池計画（試算） .....	21
(5) 鉄塔の移設について .....	22
第3章 事業手法 .....	23
3-1. 想定される事業手法 .....	23
(1) 想定される事業手法 .....	23
第4章 都市計画の方針及び関連法令手続きについて .....	26
4-1. 農振除外と都市計画の方針について .....	26
(1) 都市計画と農振農用地の状況について .....	26
(2) 農振除外及び農地転用手続きについて .....	27
第5章 実現に向けて .....	29
5-1. 実現イメージ .....	29
(1) 整備イメージ .....	29
5-2. 実現に向けた体制及びスケジュール .....	31
(1) 推進に向けた体制 .....	31
(2) 事業スケジュール .....	32
5-3. 今後の課題 .....	33

# 第1章 検討の経緯と実施計画の概要

## 1-1. うるま市産業基盤整備計画実施計画の位置づけ

本計画は、産業振興計画を確実にかつ効率的に推進するために、昨年度策定した産業基盤整備計画基本計画に基づき、計画地区（うるま市仲嶺地区の一部）における地権者意向調査及び企業の進出需要、それらを踏まえた整備計画や事業化手法、事業化スケジュール等を検討するものである。また、事業化（実現）に向けて必要となる条件やクリアすべき課題等を整理し、取り組むべき内容の具体化を図るとともに、社会情勢の変化に柔軟に対応しながら本市経済を牽引し、安定的・持続的に発展する重要拠点を創出するための実現可能な計画を策定することを目的とする。

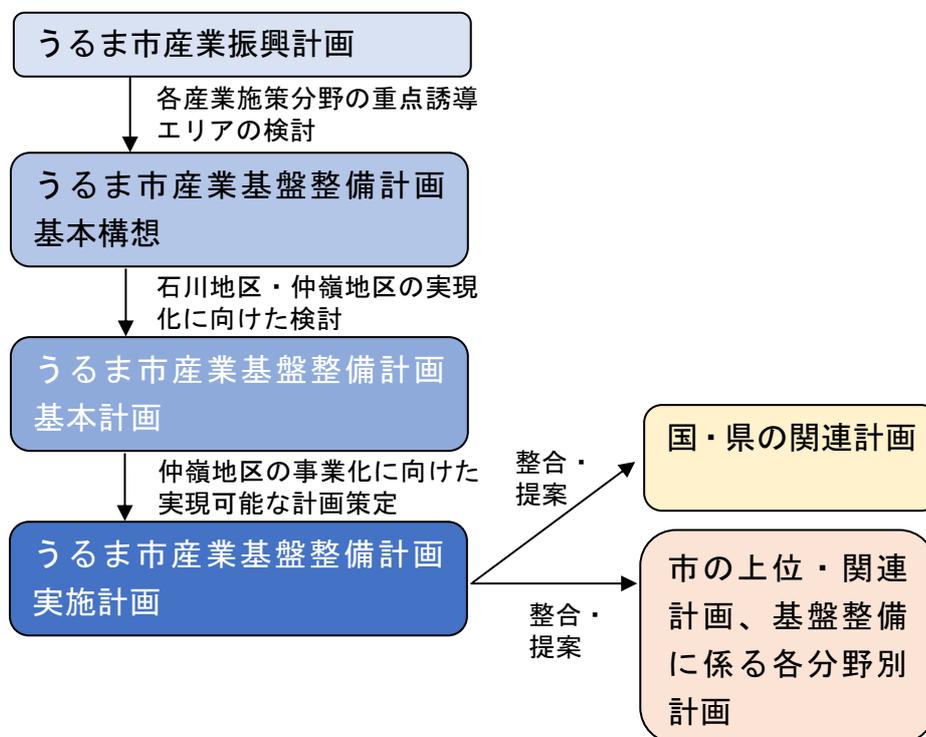


図 うるま市産業基盤整備計画実施計画の位置づけ



(2) 整備コンセプト及び導入機能

うるま市産業基盤整備計画基本構想において、仲嶺・上江州地区が位置する「臨海型産業振興ゾーン」は、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ゾーンと位置づけられている。

基本構想における位置づけを踏まえ、仲嶺・上江州地区を臨海型産業の集積に資する拠点とするための整備コンセプトを以下のとおり設定する。また、必要となる各機能の連携を示すとともに、導入すべき機能とそのイメージ例を以下に示す。

国内外企業とネットワークする、次世代を牽引する新たな産業拠点

『<sup>※1</sup>いーじ・仲嶺<sup>※2</sup>シンタウン』  
I・N・S・T（通称：インスト）<sup>※3</sup>

※1 いーじ・・・上江洲地区の方言読み。 ※2 シン・・・新・心・syn（共に）の意。  
※3 インスト・・・install（インストール）、instar（星をちりばめる）、infrastructure（下支え、基盤）の意。

沖縄・うるまの次世代を牽引する新たな産業の創出・発展拠点として、  
国内外の関係機関・企業・市場を結びつけ、若者が希望をもって未来を描き働くことのできる  
ひと・もの・ことの交流を育み、地域経済の更なる拡大と循環を促す場となる。

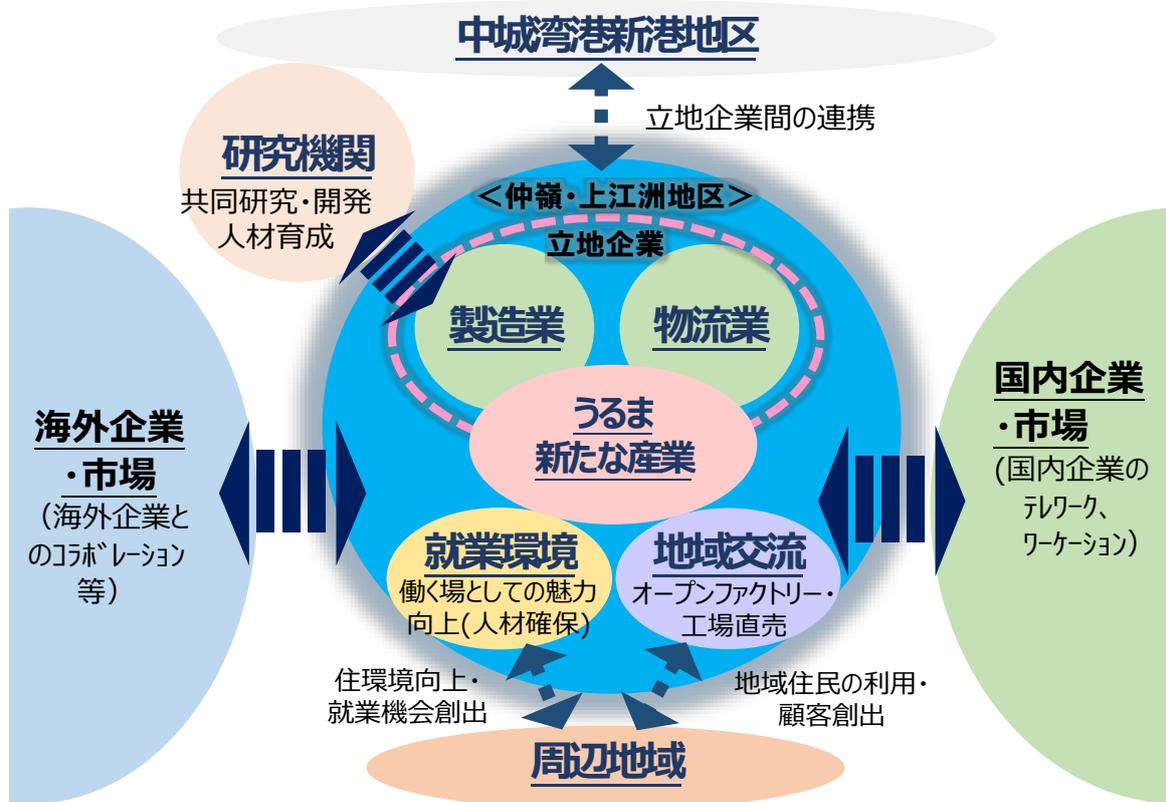


図 コンセプト概念図

整備コンセプトを踏まえ、誘致を図る導入機能及び施設のイメージを以下に示す。

新たな社会潮流としてSDGs<sup>1</sup>、Society5.0、地方創生・第2期総合戦略、感染症拡大に伴う新たな生活様式や価値観の変容による企業の地方移転や居住の地方回帰の傾向を踏まえ、経済・環境・社会の好循環を創出し、先端技術を活用して新たな人と物の流れを生み出す製造業や物流業を中心とし、それを支えるものづくり支援機能、地域交流機能、就業環境機能の導入を図り、併せて移住・定住の促進や関係人口の創出に資するテレワークやワーケーションに対応した事務所や住宅の導入を図り、まち・ひと・しごとの好循環の形成を図る。

表 導入機能

テーマ	導入機能	イメージ・事例
立地企業	高付加価値の製造業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● EV関連技術（コミュニティ・ガール）、半導体製造、食品加工、IT系、コンテンツ制作、バイオ関連等</li> <li>● 例：資生堂福岡久留米工場（福岡県久留米市）</li> </ul>
	複数入居可能な物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マルチテナント型物流施設</li> <li>● 例：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）</li> </ul>
ものづくり支援	支援施設 (人材育成・BCP <sup>※2</sup> 支援等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コワーキング（一緒に働く）スペース</li> <li>● 災害時のエネルギー設備等</li> <li>● 例：33GAKU サザンガク（長野県松本市） MIC（東京都板橋区）</li> </ul>
地域交流	オープンファクトリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費者の体験施設</li> <li>● 例：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</li> </ul>
	工場直売	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 工場製品の販売店舗</li> <li>● 例：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）</li> </ul>
就業環境	保育・子育て	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 託児スペース</li> </ul>
	企業支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商工会事務所等</li> <li>● テレワークに対応したサテライトオフィス等</li> </ul>
	飲食	<ul style="list-style-type: none"> <li>● レストランやカフェ</li> </ul>
	宿泊・長期滞在・居住	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ビジネスホテル、ウィクリーマンション等</li> <li>● テレワーク・ワーケーションに対応したワークスペース付き住宅等</li> </ul>

<sup>1</sup> Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標。17の目標があり、本事業は主に目標8「働きがいも経済成長も」、目標9「産業と技術革新の基盤をつくろう」、目標11「住み続けられるまちづくりを」の実現を目指す。

<sup>2</sup> 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。

## 2-2. 基盤整備及び土地利用計画の検討に際する前提条件

### (1) 対象区域の設定

対象区域の設定にあたっては、基本計画において検討した区域を前提としつつ、現地調査結果の内容を踏まえて、下記の通り設定する。

基本的には、現況の農業振興地域内農用地区域の一角を基に、道路との官民境界を対象区域境界に設定する。

なお、対象地北東側の既存宅地については、事業に伴う地権者への影響を極力抑えるため、生活環境に配慮しながら存置させることを前提とする。

ただし、最終的に対象区域の設定については、今後地権者の将来土地利用の意向等を踏まえて精査していくものとする。

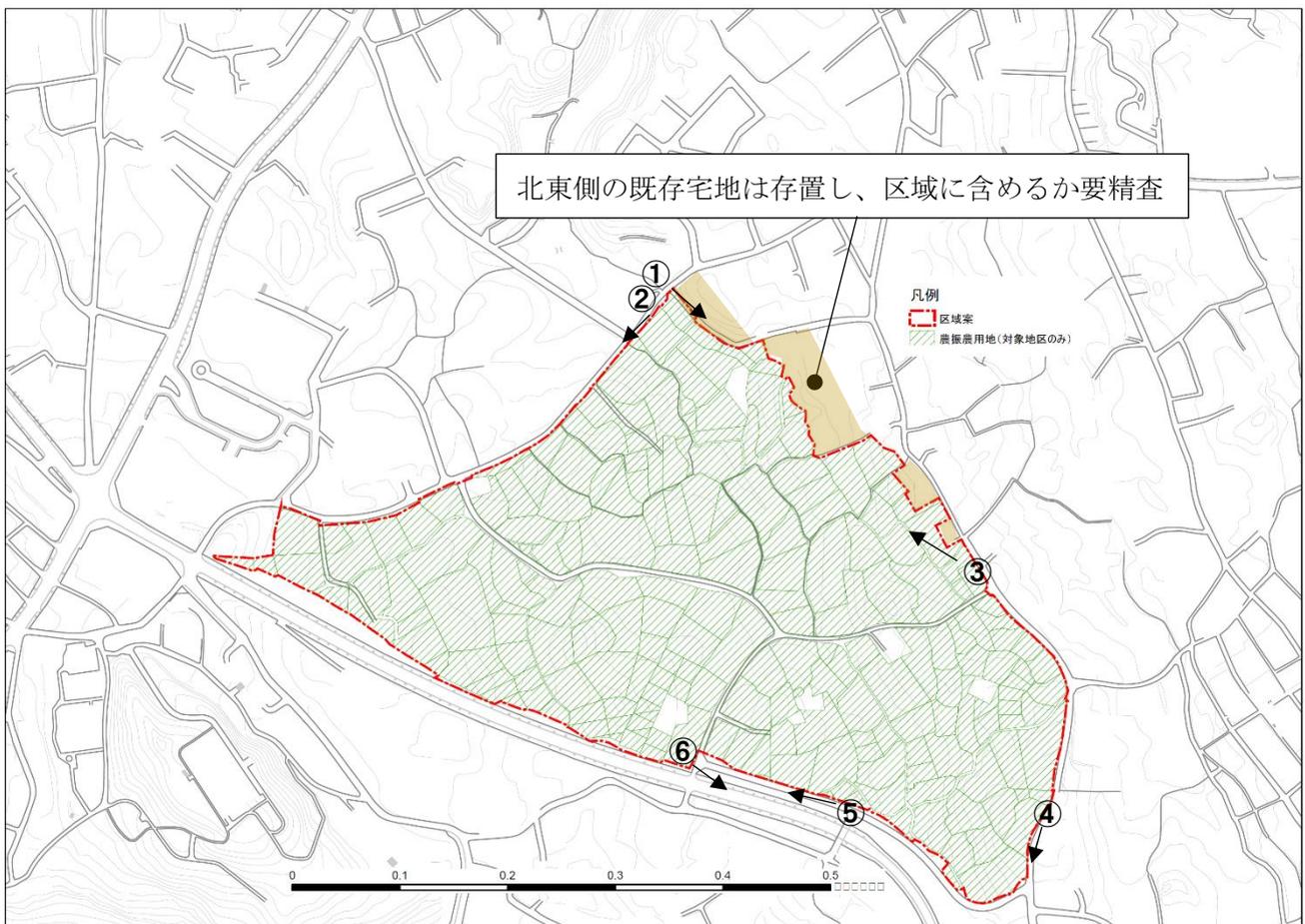


図 対象区域の設定 (案)

※対象区域の設定については、今後地権者の将来土地利用の意向等を踏まえて精査する

(2) 土地・建物の権利に係る調査

対象地の区域（案）においては、255筆、122名の地権者が存在する。

表 対象地内の筆数及び地権者数

地権者の居住地	筆数	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	地権者数
うるま市内・地区内 (仲嶺・喜仲・上江洲・喜屋武)	153	125188.31	66%	68
うるま市内(地区外)	53	31157	16%	32
県内(うるま市外)	40	27291.71	14%	18
県外	5	4643	2%	2
沖縄電力	3	1216	1%	1
不明(墓地等)	1	0	0%	1
合計	255	189496.02	100%	122

※里道・水路など登記簿がない筆があるため、合計値は対象地の面積とは一致しない。

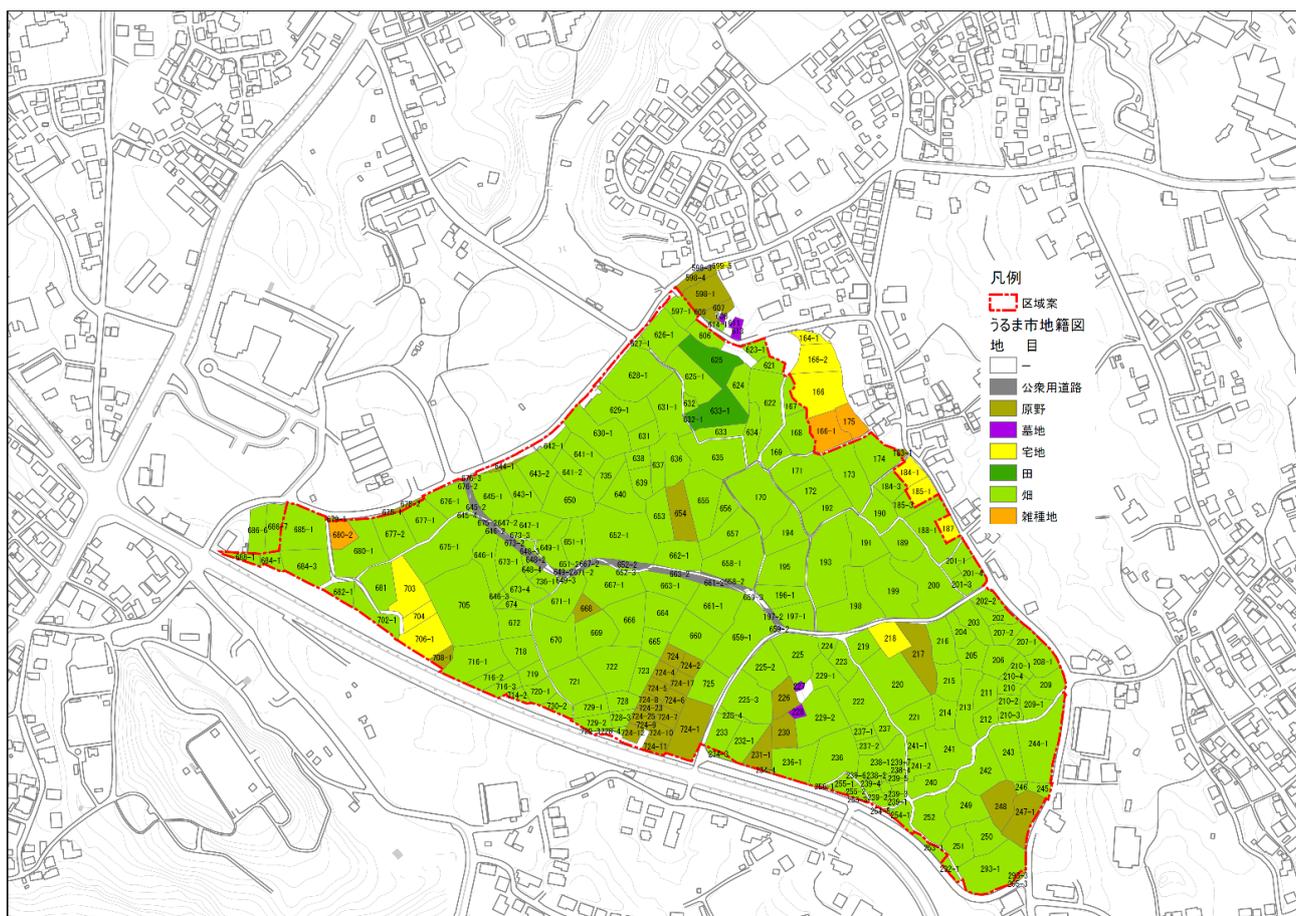


表 対象区域及びその周辺の地目別地籍図

### (3) 広域的な道路交通ネットワークと本事業に係る発生集中交通の考え方

対象地南側の県道 36 号線及び北側に位置する県道 224 号線は主要幹線道路となっている。  
対象地の北西側に位置する喜屋武交差点及び近接する県道 224 号線（旧道）と県道 36 号線の交差点が朝夕の通勤時間帯に混雑している。

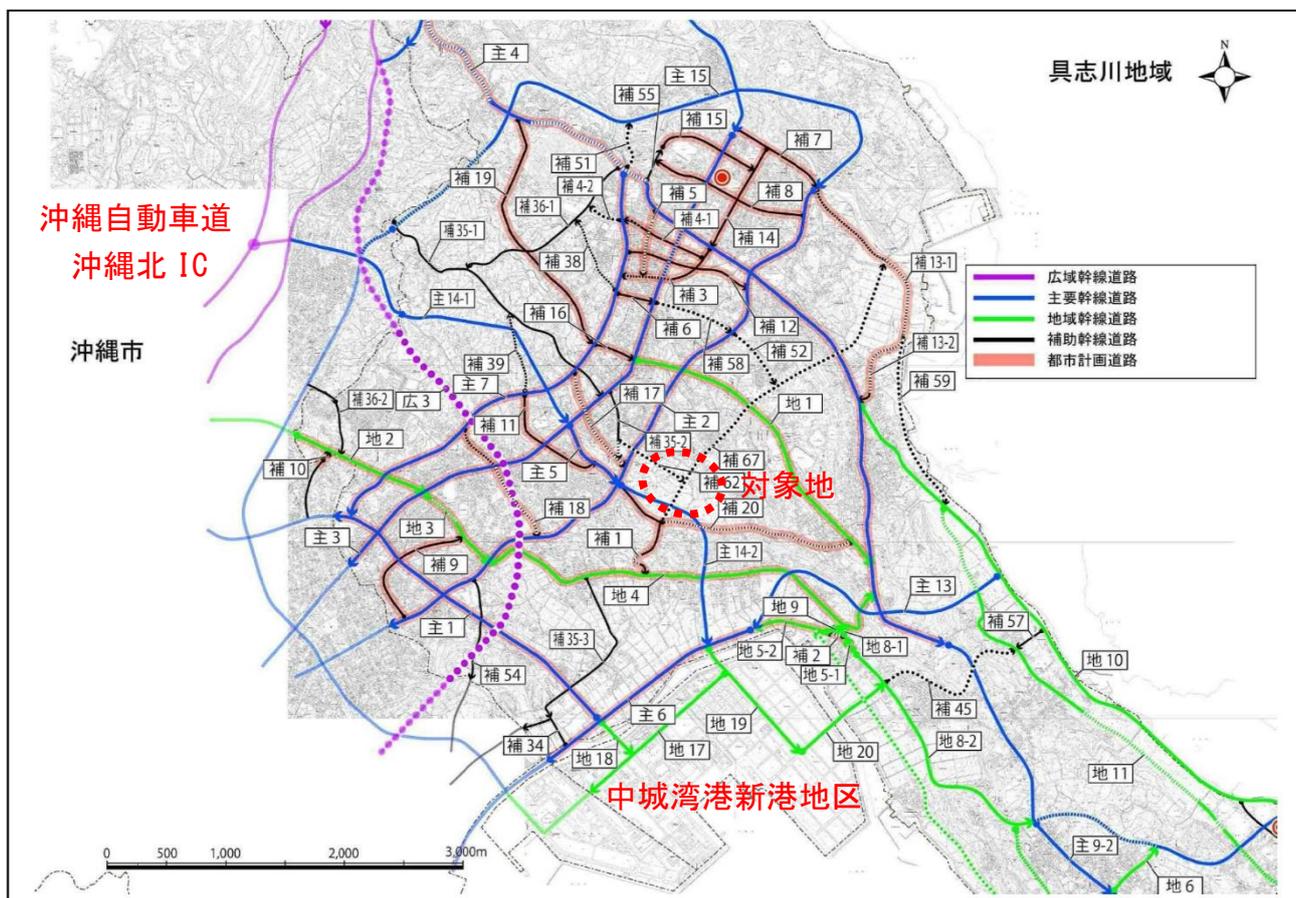


図 将来幹線道路網（具志川地域）

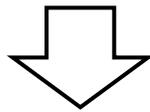
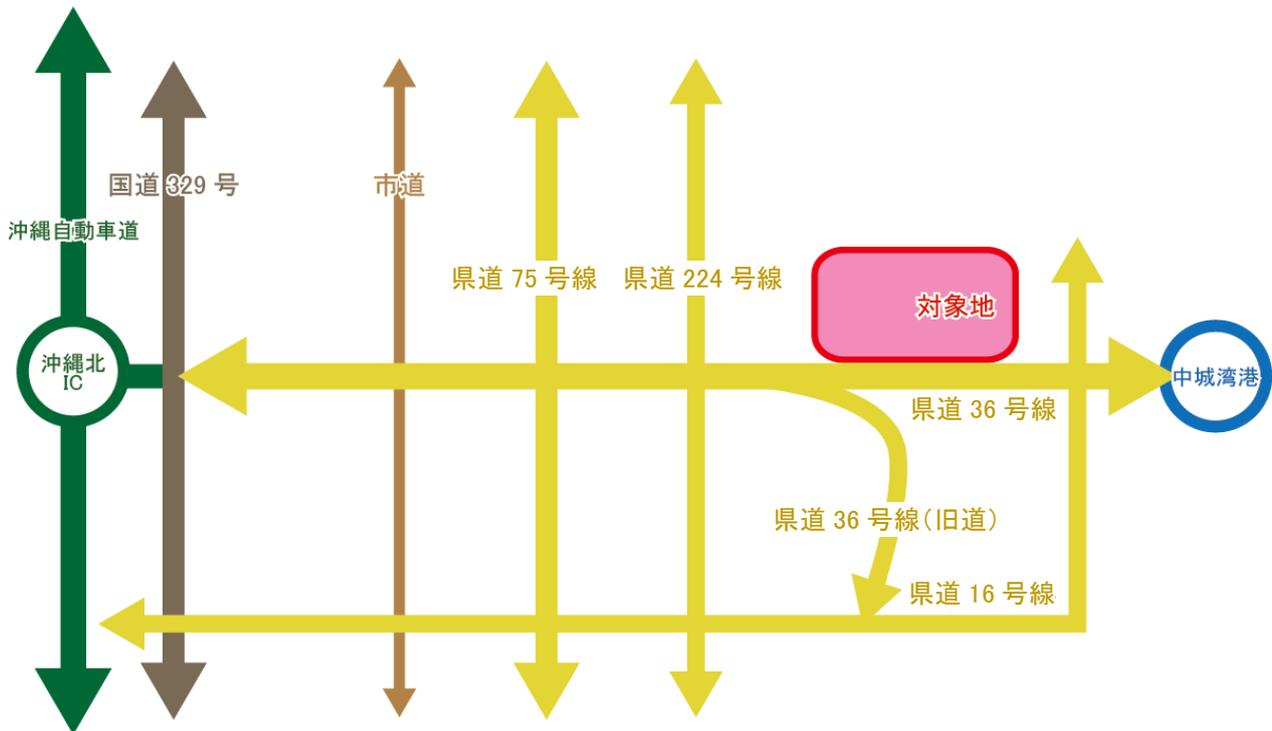
※出典：うるま市道路整備プログラム（今後改定予定）

対象地の開発に伴う発生集中交通のうち産業系・業務系については、沖縄北 IC や中城湾港が起終点となることが想定されることから、県道 36 号線から分散させることが難しい。

通勤系については、近隣の中城湾港新港地区の就業者の居住地を踏まえると、起終点がるま市及び沖縄市等の周辺市町に分散すると考えられることから、対象地を貫通する幹線道路を整備することにより、通勤系の発生集中交通を分散させ、現況において混雑している喜屋武交差点への影響の軽減を図ることが望ましい。

以上から、県道 224 号線と県道 36 号線（及び県道 36 号（旧道））を接続する都市計画道路について、対象地内を貫通させて計画するものとする。

交通ネットワーク（現況）



交通ネットワーク（将来）

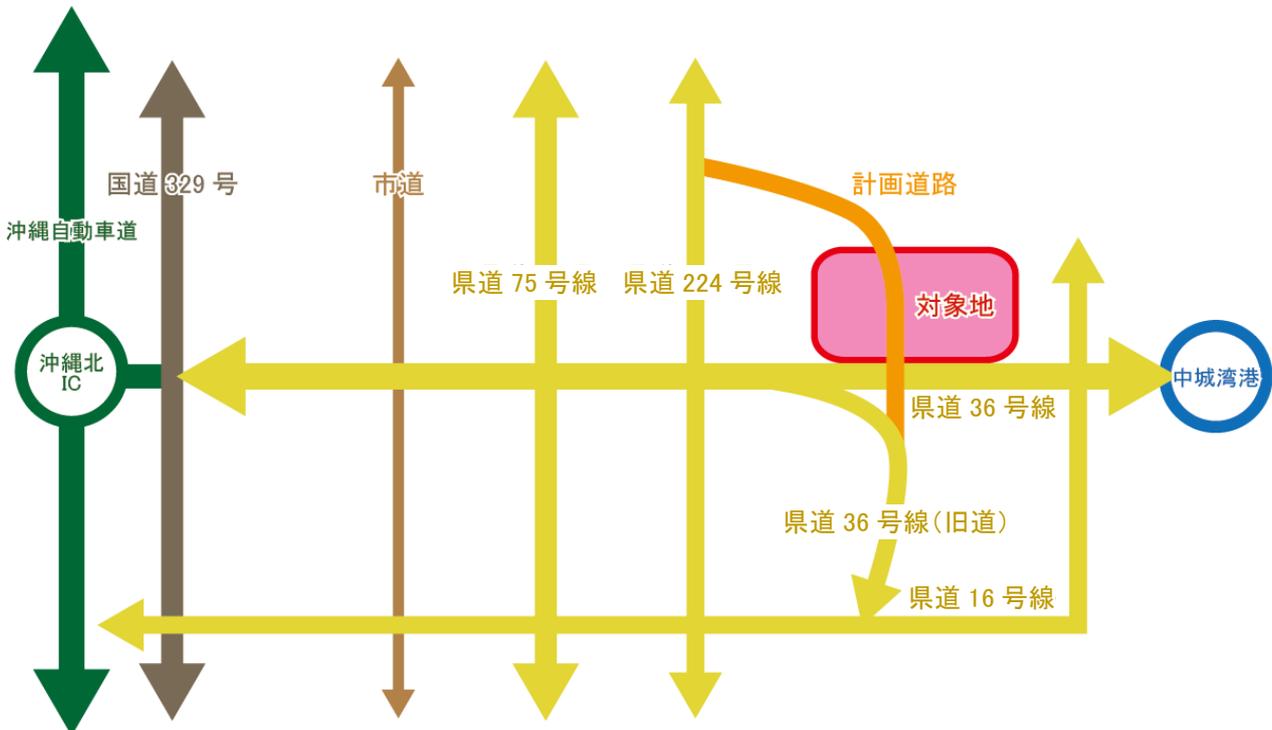


図 道路ネットワークの現況及び将来形

## 2-3. 基盤整備及び土地利用に際する課題

### (1) 課題

基盤整備に係る前提条件・課題と広域的な道路ネットワークと本事業に係る発生集中交通の考え方を踏まえ、対象地における基盤整備及び土地利用に際する課題を以下に示す。

表 基盤整備及び土地利用に際する課題

項目	方向性
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況は概ね農地であり、宅地率が低い。</li> <li>・農業振興地域内農用地区域であり、都市的土地利用への転換に際し、農振法及び農地法上の整理と都市計画による位置づけが必要。</li> <li>・約 10～20m 程度の高低差があり、宅地造成による平地の確保とともに、高低差が大きな箇所については高低差を活かした土地利用が必要。</li> <li>・対象地区北東側等には既存住宅が近接しており、周辺環境との調和に配慮した土地利用が必要。</li> </ul>
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県道 36 号は慢性的な交通渋滞が発生しており、特に現況の喜屋武交差点における混雑に関する地元の懸念が強い。</li> <li>・対象地の開発に伴う通勤系の発生集中交通を分散させ、喜屋武交差点への影響の軽減を図ることが必要。</li> <li>・対象地内及び外周の道路基盤は不十分であり、産業用地としての土地利用を支える道路基盤の整備とともに、幹線道路と周辺住宅地の生活道路の棲み分けが必要。</li> </ul>
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地南西側には喜屋武マープ公園が近接しているが、対象地内には公園・緑地はない。</li> </ul>
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は下水道事業計画区域外である。</li> </ul>
排水（雨水）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は下水道事業計画区域外である。</li> <li>・対象地北西側の現況水路へ排水する場合は、流下能力を考慮の上、対象地区内での流出抑制が必要。</li> </ul>
上水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は上水道の給水区域内であるが、産業団地整備時に確保できる供給可能水量の確認が必要。</li> <li>・対象地区内にφ600 送水管が通っており、道路付け替えに伴う移設が必要。</li> </ul>
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業用水の引き込みに関しては、県企業局と協議する必要がある、工業用水の供給可能量内での利用が必要。</li> </ul>
送電線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地区の効率的な土地利用のためには、送電線鉄塔の移設が必要。</li> <li>・ただし、その実現性や費用・整備スケジュールについては、沖縄電力と十分な協議・調整が必要。</li> </ul>

## 2-4. 基盤整備方針

### (1) 基盤整備の方針

基盤整備に係る前提条件・課題と広域的な道路交通ネットワークと本事業に係る発生集中交通の考え方を踏まえ、対象地における基盤整備の方針を以下に示す。

表 基盤整備の方針

項目	方針
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助幹線道路（県道 224 号線～県道 36 号線（旧道））は、<u>16m（両側歩道）</u>とする。</li> <li>その他産業団地内の区画道路の幅員は、12m（両側歩道）とする。</li> <li>住宅地内の幅員は、9.5m（片側歩道）もしくは 6m とする。</li> <li>県道 224 号線（旧道）×県道 36 号線の交差点は、左折 IN/左折 OUT の交差点へ改修し、県道 36 号線（旧道）との接続を閉鎖する。</li> <li>県道 36 号線（旧道）については、県道 224 号線（旧道）に接続し、喜屋武マープ公園の北側部分を拡幅することにより対面通行とする。</li> <li>対象地内の無電柱化（共同溝）についても検討する。</li> </ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>開発区域の面積の3%以上の公園</u>を設ける。★</li> </ul> <p>（※土地区画整理法施行規則では、公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当り三平方メートル以上であり、かつ、施行地区の面積の三パーセント以上となるように定めなければならない、とされている。）</p>
緑地・緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の規模を踏まえて、緩衝帯の幅員は 15m とする。</li> <li>緩衝帯は、<u>工場立地法も踏まえ、産業用地（民地）内の確保を誘導</u>する。</li> <li>★（開発区域が 15ha 以上 25ha 未満の場合の緩衝帯幅員は 15m）</li> </ul>
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> <li>污水排水は、下水道事業計画区域変更を行い、<u>「新設する下水道管渠（污水管）」</u>とする。</li> </ul>
排水（雨水）	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水排水接続先は、<u>「現況水路」</u>とする。</li> </ul> <p>（※調整池による流出抑制を行い、現況水路及び接続先の下水道管渠への影響を生じさせないものとするが、将来的な排水路整備の必要性についても検討する。）</p>
調整池	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地北東部の最下流部（現況水路沿い）に、調整池を設ける。</li> <li>下流側のネック点を踏まえ、流量計算及び簡便法による調整池の容量算出を行い、必要容量を確保する。</li> </ul> <p>（※「沖縄県土保全条例」によれば、調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とし新設の調整池の築造を基本とすること。設計は、「防災調節池等技術基準（案）（社団法人日本河川協会編）」によること、とある。）</p>
上水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>県道 224 号線（旧道）から引き込み、対象地内の道路に敷設する。</li> <li>φ600 送水管は、起終点の道路接続位置は変更せず、対象地内の道路に敷設するよう付け替えを行う。</li> </ul>
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居する企業が必要とする場合には、各企業において県企業局と協議し、県道 224 号線（旧道）から引き込み、対象地内の道路に敷設する。</li> </ul>
送電線	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地内の送電線鉄塔の移設も視野に入れ、沖縄電力と協議する。</li> <li>現状通りの場合、送電線鉄塔の基礎の高さ変更は困難。</li> <li>高圧線による建築制限に配慮する。</li> </ul> <p>→「現状」及び「移設」いずれの場合も成立する土地利用計画を計画する</p>

★沖縄県の都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準に基づく

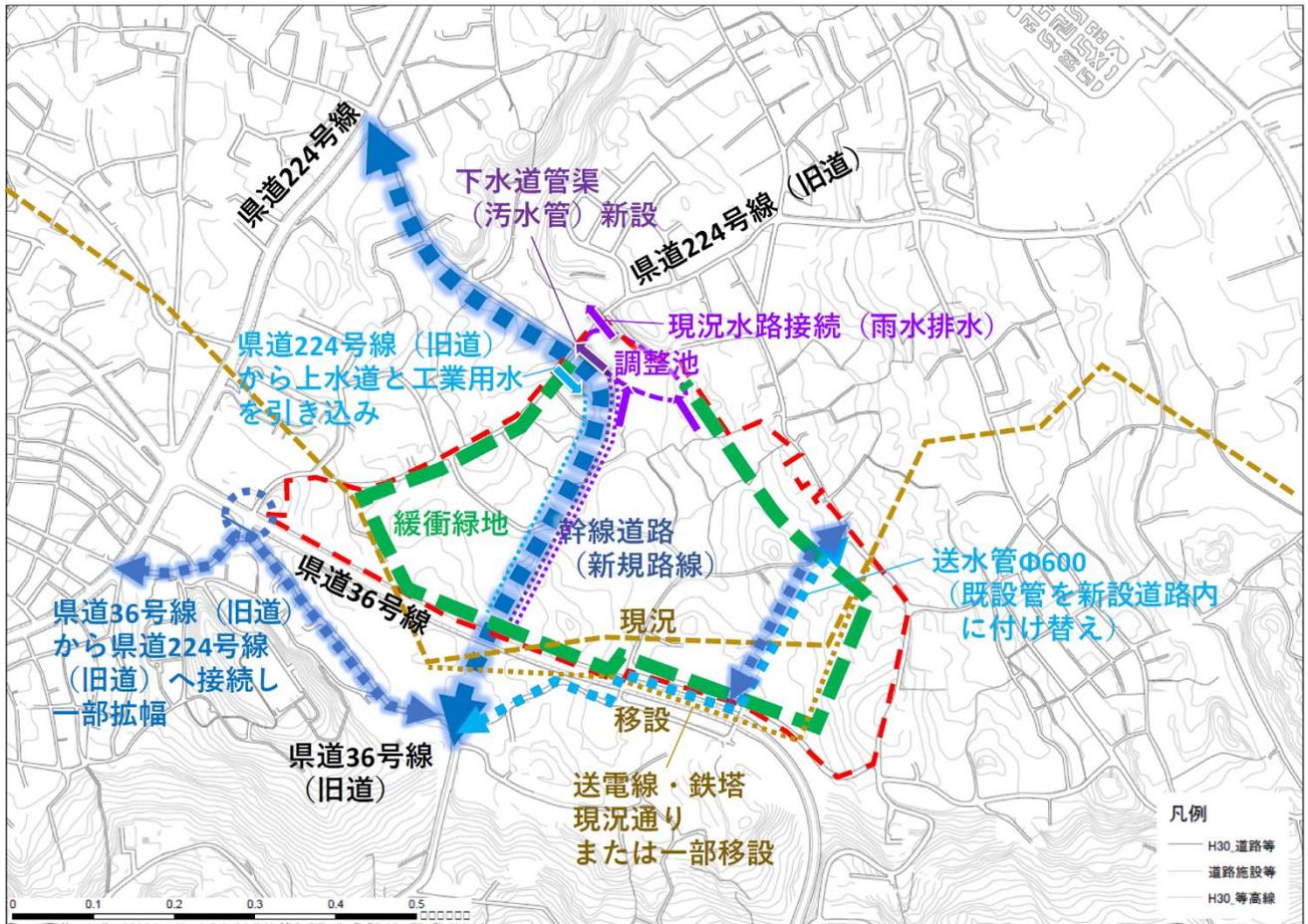


図 基盤整備の方針図



図 県道 224 号線 (旧道) × 県道 36 号線交差点の改修イメージ  
 (※写真は、県道 36 号線南側の交差点)

## 2-5. 土地利用計画

### (1) 土地利用計画の考え方

企業進出意向を踏まえて産業用地の規模や誘致を図る産業種別を設定するとともに、地権者・住民意向を踏まえて住宅地の需要の規模を設定する。

ものづくり支援・就業環境・地域交流機能については、新たな社会潮流として、感染症拡大に伴う新たな生活様式、価値観の変容による、企業の地方移転や居住の地方回帰の傾向を踏まえ、テレワークに対応した事務所や住宅の導入についても検討し、隣接する市民芸術劇場及びゆらてくと合わせて、広域文化交流拠点としての機能集積を図る。

上記の産業用地及び住宅地の需要規模を踏まえた上で、土地利用に際する課題及び基盤整備の方針を踏まえて、土地利用を検討する。

周辺の土地利用現況（住宅等）を踏まえ、住宅地と産業用地の間に緩衝帯を設けることとし、また、東側の高低差を活かした公園・緑地を整備するなど、周辺環境と調和した土地利用を図る。



図 土地利用のゾーニング (案)

(2) 土地利用計画 (案)

土地利用のゾーニング (案) を踏まえた土地利用計画 (案) を下図に示す。約 5 ha 以上の大街区を確保し、企業の需要に応じた敷地分割も可能な案とする。

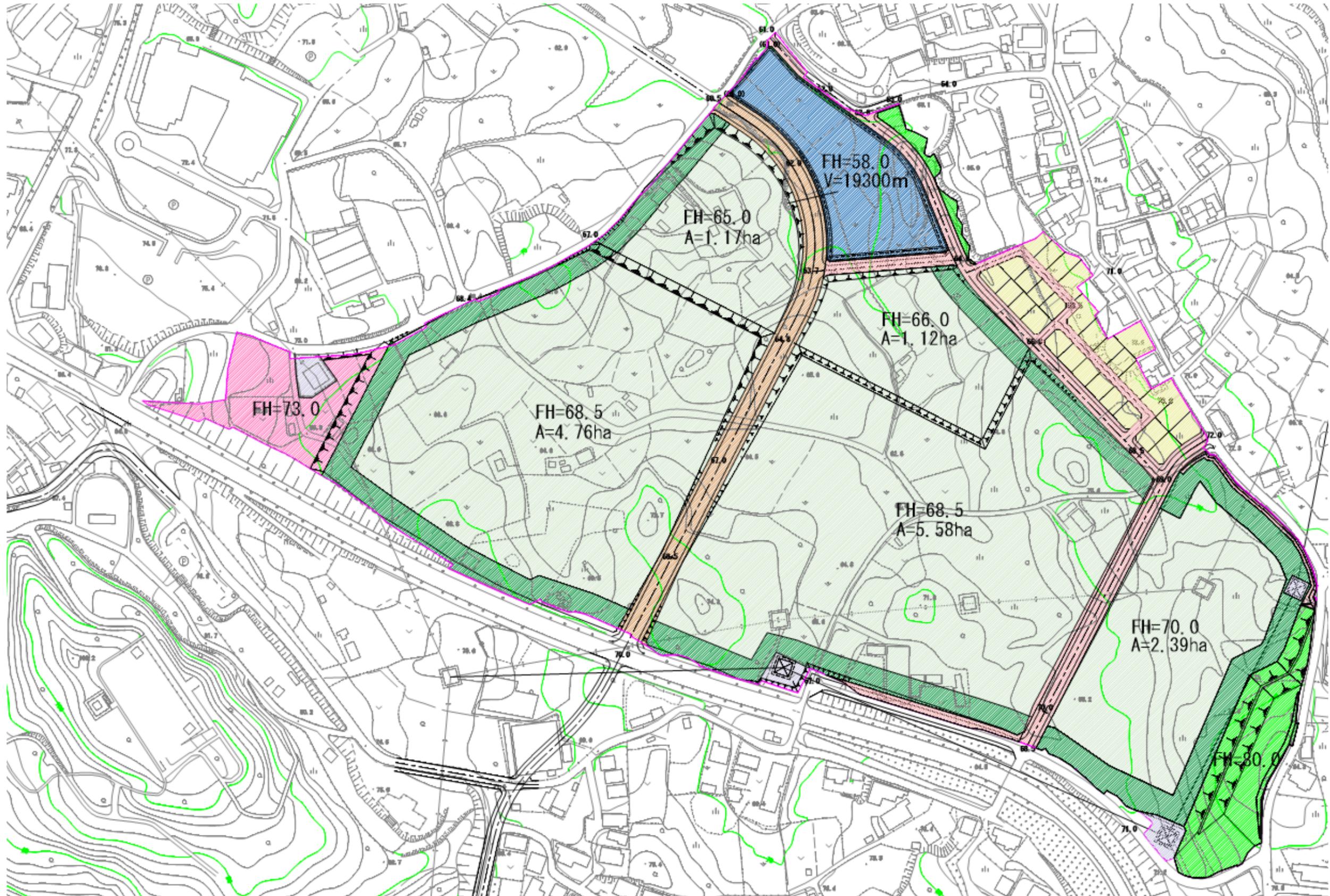


図 土地利用計画 (案)

表 土地利用計画（案）における面積及び割合

種 別	名 称	面積 (ha)	割合 (%)	摘 要
	都市計画道路 (W=16m)	0.69	3.47	延長L=418m
	区画道路 (W=12m)	0.40	2.01	延長L=244m
	区画道路 (W=9m)	0.36	1.81	延長L=426m
	区画道路 (W=6m)	0.23	1.16	延長L=244m
	公園・緑地	0.77	3.88	
	調整池	0.90	4.54	V=19,300m <sup>3</sup>
	公共用地計	3.35	16.87	
	物流・製造業用地	15.01	75.66	緩衝緑地を含む
	緩衝緑地	-	-	12.79+2.22=15.01ha
	地域交流用地	0.62	3.13	
	住宅用地	0.68	3.43	
	送電鉄塔用地	0.18	0.91	
	宅地計	16.49	83.13	
	合計	19.84	100.00	

## 2-6. 基盤整備方針及び土地利用計画を踏まえた基盤整備の検討

### (1) 開発交通量（試算）

土地利用計画を踏まえ、本事業に伴う開発交通量を試算する。

全体開発区域面積約19.84haに対して、産業用地約15.01ha（緩衝帯を除いた面積12.79ha）、産業交流施設用地約0.62ha、住宅用地約0.68haである。

- ・産業用地：製造業と物流業の割合が概ね半々になると想定し、製造業用地面積、物流業用地面積を設定する。
- ・産業交流施設用地：ファクトリーパークの事例を参考に設定する。
- ・住宅地：計画人口約70人と想定して設定する。

開発に伴う発生集中交通量を算出した結果は、以下のとおりである。

なお、各項目の算定根拠については、次ページより示す。

表 開発に伴う発生集中交通量

産業用地面積 (ha)	12.79				
住宅地計画人口 (人)	70	(=29戸(世帯) × 2.4人/世帯(市平均) を踏まえて想定)			
製造業の面積 (ha)	6.40	製造業の割合 (%)	50.0		
物流業の面積 (ha)	6.39	物流業の割合 (%)	50.0		
産業交流施設の面積 (ha)	0.62				

#### 発生集中交通量まとめ

	産業団地			産業交流	住宅地	計 (台/日)	
	貨物輸送 交通量	通勤 交通量	業務関連交通量				
トラック	1,189	—	—	—	—	1,189	} 3,781 (自動車交通量)
乗用車	—	2,174	115	184	119	2,592	
オートバイ・自転車	—	256	—	37	14	307	
計 (台/日)	1,189	2,430	115	221	133	4,088	

## (2) 道路整備

### ①都市計画道路の区間と線形

補助幹線道路は、対象地内の新設区間を含め、県道 224 号線～県道 36 号線（旧道）の区間で都市計画道路として都市計画決定を行うものとし、新設区間については現況道路の法線を踏襲し、線形の連続性を確保する。

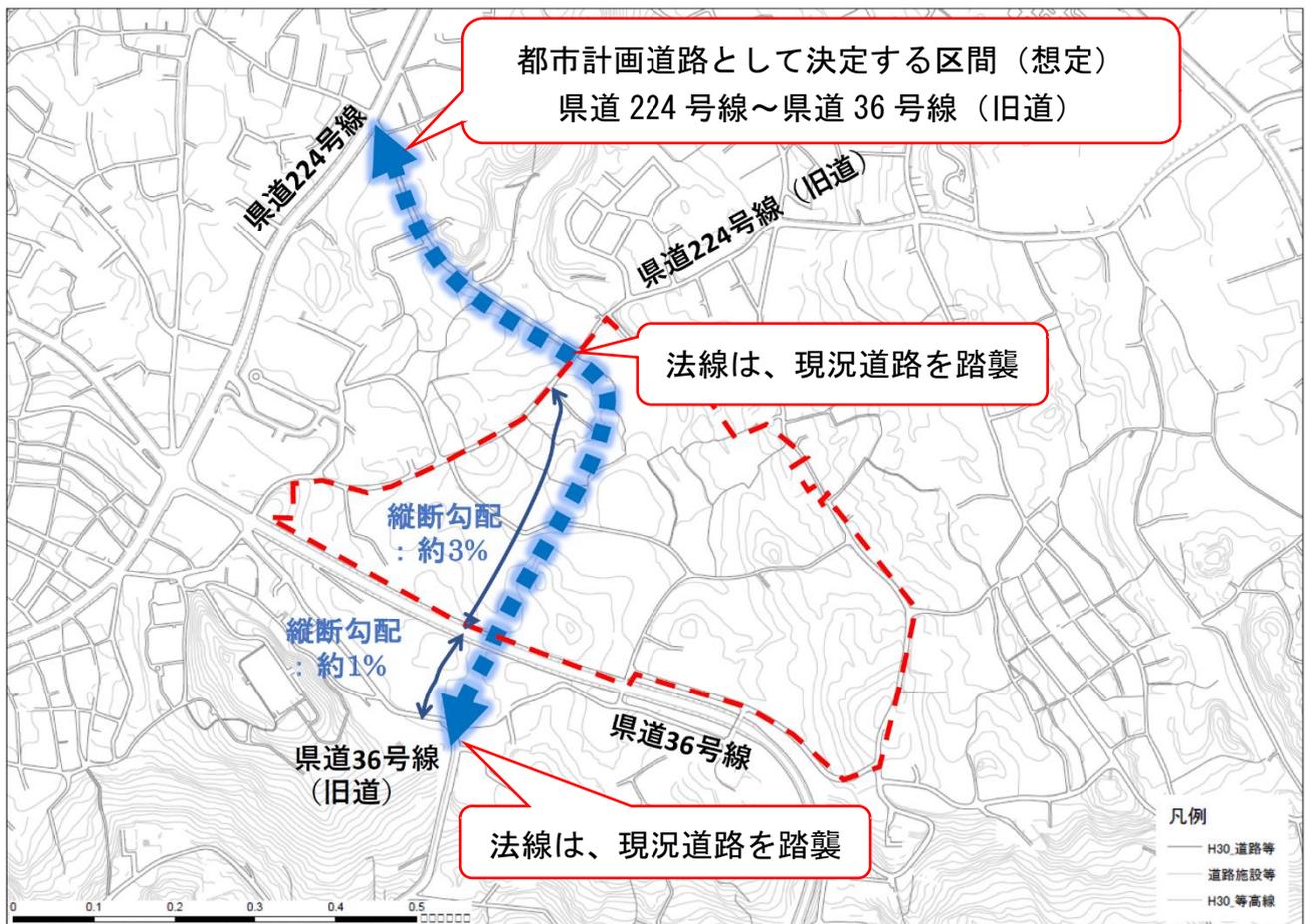


図 補助幹線道路の整備イメージ

②幅員の考え方、幅員構成

補助幹線道路の幅員の考え方、補助幹線道路（幅員 16m）、その他産業団地内の区画道路（幅員 12m）の幅員構成は以下の通り。

◆前提条件

- ・ 県道 36 号線及び県道 224 号線の道路区分は、第 4 種第 2 級である。
- ・ 補助幹線道路の計画交通量は、「対象地の発生集中交通量」+「通過交通量」と想定される。

◆種級区分の設定

- ・ 補助幹線道路は、県道 36 号線及び県道 224 号線の道路区分及び道路の利用形態が都市部に存する街路に相当する道路とみなされるため、第 4 種の道路とする。
- ・ 計画交通量は、以下のとおり想定される。

以下の交通量から、第 2 級の道路とする。

A 対象地の発生集中交通量（産業）：面積から 3,662 台/日と想定される。

B 対象地の発生集中交通量（住宅）：面積から 119 台/日と想定される。

C 通過交通量：県道 36 号線の 1/4 程度が迂回した場合、約 3,000 台/日程度と想定される。

→A+B+C=約 6,781 台/日 程度と想定される。

四 第 4 種の道路

道路の種類	計画交通量 (単位 1日につき台)			
	10,000 以上	4,000 以上 10,000 未満	500 以上 4,000 未満	500 未満
一般国道	第 1 級		第 2 級	
都道府県道	第 1 級	第 2 級	第 3 級	
市町村道	第 1 級	第 2 級	第 3 級	第 4 級

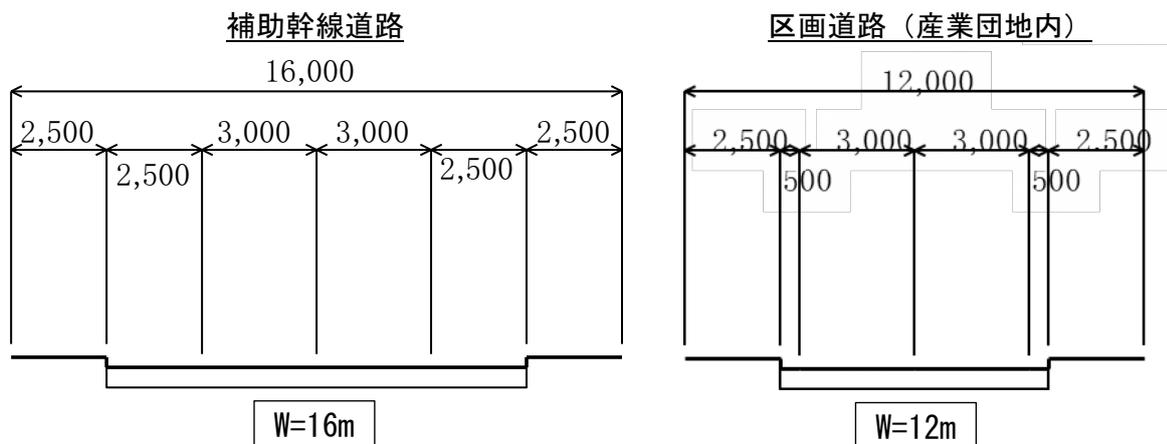


図 道路標準横断イメージ

### (3) 交差点解析 (試算)

前段で算出した発生集中交通量(開発交通量) 4,088 台/日(自動車交通量 3,781 台/日)と令和3年2月9日(火)の交通量実態調査結果による現況交通量を踏まえ、喜屋武交差点と提案路線による新たな交差点について交差点解析を行う。新規の補助幹線道路と県道36号線の新設交差点を(仮)喜屋武(東)交差点とする。

#### ①現況(一般車両)交通量

令和3年2月9日(火)の交通量調査結果によるピーク時方向別交通量とする。

朝ピーク 8時台(ピーク率:9.6%)(大型車混入率:5%) ※喜屋武交差点の総流入交通より。

夕ピーク 17時台(ピーク率:9.9%)(大型車混入率:3%) ※喜屋武交差点の総流入交通より。

#### ②開発交通量(発生集中交通量)

前段で算定した日交通量をプローブデータを参考に、ピーク率と方向別ODからピーク時間帯の方向別交通量を算定する。ピーク率は、既存のプローブ集計から出発20%、到着20%とし、朝・夕にそれぞれ加算する。(※プローブは日通のデータに基づくが、サンプル数が少ないため高めに想定。)

同じくプローブの方面別ODより、対象地の発生集中交通は北向きの一部及び従業員の通勤交通の半数を除き喜屋武交差点を通ると仮定し、方向別に設定。(出発約378台/h、到着約378台/h)

#### ③新規の補助幹線道路への転換交通量

前節の想定通り3,000台/日と仮定する。

以上より、交差点解析に用いる交通量は、「現況」は上記①、「開発あり」は①+②、「転換あり」は①+②+③とする。

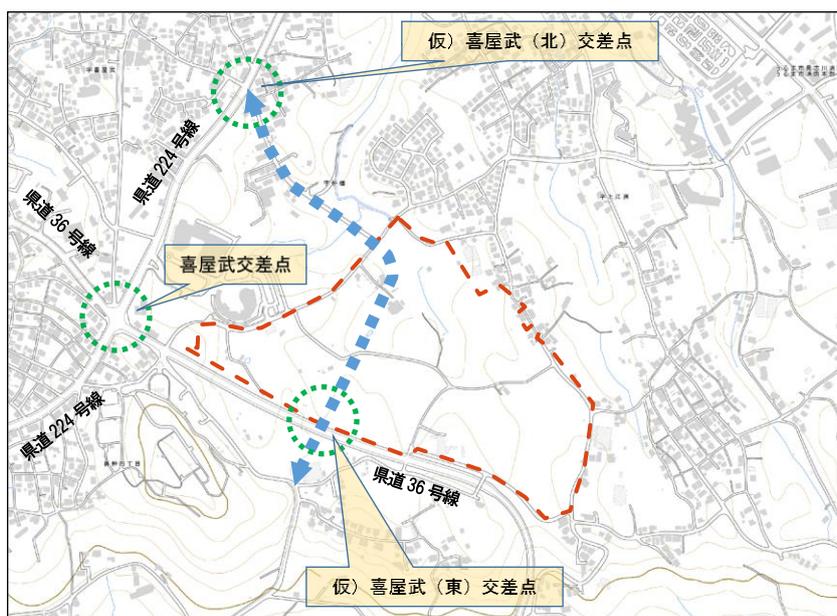


図 各交差点の位置

その結果、交差点需要率、交通容量比（混雑度）は開発交通量を上乗せしても問題ないことを確認した。

検討結果から必要となる県道 36 号線喜屋武交差点の右折車線（塩屋→田場方向）の延伸として、対象地から県道 36 号線に出る県道 224 号線（旧道）を左折のみとして右折車線を延伸する対応策が考えられる。（※交通管理者／道路管理者と協議が必要）

※プローブ：車両をセンサーとしてとらえ、走行速度情報、位置情報等を収集することにより、交通流動等の道路交通情報を生成するシステムにより収集されたデータ

#### ◆交差点解析による開発交通の検証

開発交通量（約 756 台/h・往復）を現況交差点に付加した場合の交差点解析の結果、現況より交通量が増加することで交差点飽和度、交通容量比もやや増加の傾向にあるが、いずれも規定値以内であり、大きな問題は発生しないと考えられる。

ただし、喜屋武交差点の中城湾港側の旧道交差点部の右折滞留長（塩屋から田場方面の右折）は現在 93.5mが確保されているが、開発計画によって更に不足することが懸念されるため、同交差点の出入りの交通規制（左折のみ可）を行い、喜屋武交差点右折車線を延伸する対応策が考えられる。

#### 【現況と開発あり（①+②）】

表 喜屋武交差点の解析結果

		朝ピーク（8-9 時代）		夕ピーク（17-18 時代）	
		現況	開発あり	現況	開発あり
流入 車線数	①	2（左直+右）			
	②	3（左+直+右）			
	③	2（左直+右）			
	④	3（左+直+右）			
現示数		4	4	4	4
サイクル長（秒）		180	180	180	180
交差点需要率		0.480 ≤0.922 OK	0.664 ≤0.922 OK	0.499 ≤0.922 OK	0.695 ≤0.922 OK
最大交通容量比		0.562 ≤1.0 OK	0.779 ≤1.0 OK	0.585 ≤1.0 OK	0.849 ≤1.0 OK
右折滞留長（m）		75.2	84.5	95.0	107.4

※参考：喜屋武交差点の右折車線（塩屋⇒田場）延伸について

下記のように、当該右折車線（塩屋⇒田場）は、現在 93.5m確保されている。開発計画による交通量の増加に伴い、右折滞留長は 110mに延伸することが望まれ、現況幅員内での整備が可能と見込まれるが、今後関係機関との調整が必要である。



図 喜屋武交差点の現在の状況

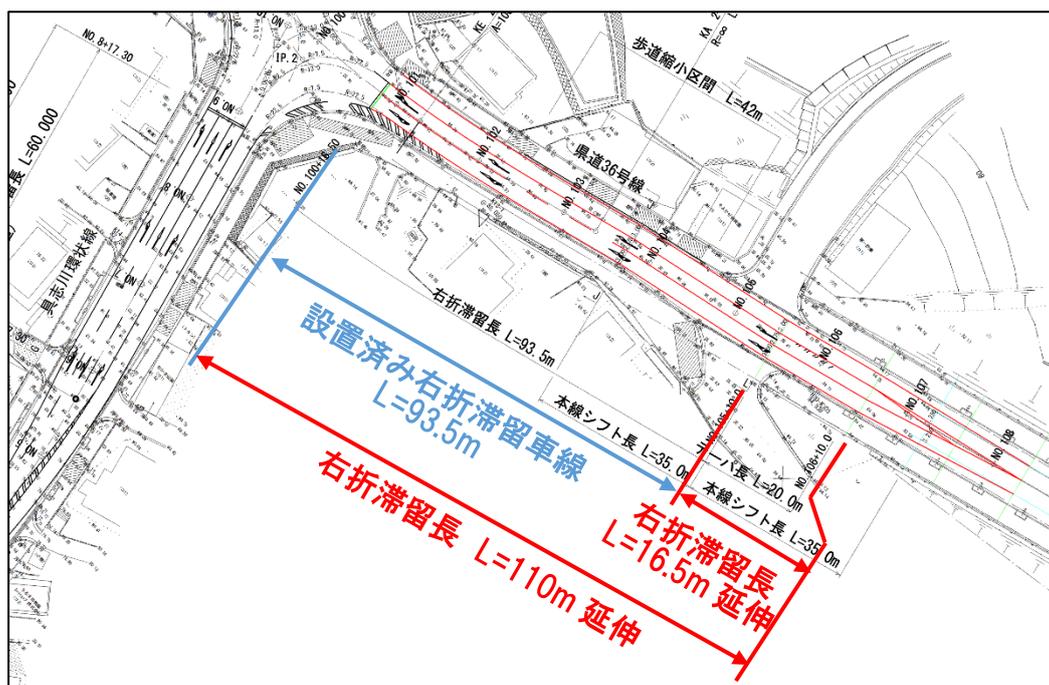


図 喜屋武交差点の右折レーンの延伸

#### (4) 調整池計画（試算）

##### ①必要調節容量

- ・必要調節容量を算定式（簡便式）によって求めると、約 17,800 m<sup>3</sup>となる。

##### ②設計堆積土砂量

- ・設計堆積土砂量は、工事後の 15 m<sup>3</sup>/ha/年として算定する。

（※造成面積＝開発区域面積とし、1年に1度浚渫することと想定する）

$$\begin{aligned} \text{設計堆積土砂量} &= 15 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{年} \times \text{造成面積 (ha)} \times \text{浚渫期間 (年)} \\ &= 15 \times 20.0 \times 1 \\ &= 300 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

##### ③調整池容量の算定

- ・以上を踏まえて、調整池容量を算定すると、以下のとおりとなる。

$$\begin{aligned} \text{調整池容量} &= \text{必要調節容量} + \text{設計堆積土砂量} \\ &= \text{約 } 17,800 \text{ m}^3 + 300 \text{ m}^3 \\ &= \text{約 } 18,100 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

##### ④土地利用計画上の調整池の配置検討と確保可能な容量

- ・上記の調整池容量を踏まえ、土地利用計画上で調整池の配置を検討し、図上計測により確保可能な調整池容量（概算）を試算すると、以下のとおりとなる。

$$\begin{aligned} \text{確保可能調整池容量} &= (\text{水面面積 } 8,015 \text{ m}^2 + \text{底面面積 } 7,472 \text{ m}^2) \div 2 \times \text{深さ } 2.5 \text{ m} \\ &= \text{約 } 19,300 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

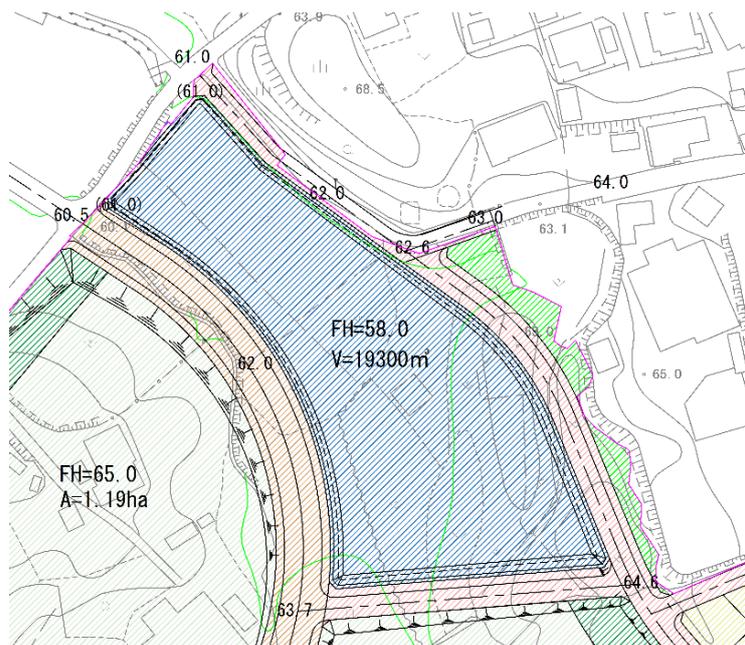


図 調整池計画のイメージ

## (5) 鉄塔の移設について

鉄塔移設について、一般的な1本あたりの費用に本数(3本)を乗じ、移設に必要な概算費用を試算する。(※詳細は沖縄電力と協議のうえ、確認する必要がある)

鉄塔の移転費用は、「送変電設備の標準的な単価の公表について」(電力広域的運営推進機関(平成28年))を踏まえて、約3億円(/本)と想定される。(沖縄電力の資料を基に132kV架空線路と想定)

そのため、移設費用は約9億円(=約3億円×3本)と想定する。

移設の有無と移設費用を捻出する方法については、以下の3パターンが考えられる。

### パターン1 : 鉄塔移設なしの場合

- ・これまでの検討結果のとおり。

### パターン2 : 鉄塔移設ありで、区画整理事業の中で事業費を捻出する場合

- ・鉄塔の移転費用を施行後単価(47,000円/m<sup>2</sup>と仮定)で割り戻すと、約19,148m<sup>2</sup>の保留地積に相当する。
- (※土地区画整理事業の事業計画との調整が必要)

### パターン3 : 鉄塔移設ありで、市単費により捻出する場合(原因者負担)

- ・これまでの資金計画の検討結果とは別に、市単費の捻出が必要。

### 第3章 事業手法

#### 3-1. 想定される事業手法

##### (1) 想定される事業手法

想定される事業手法としては、「都市計画法における開発行為」と「土地区画整理事業」の2種類が考えられる。

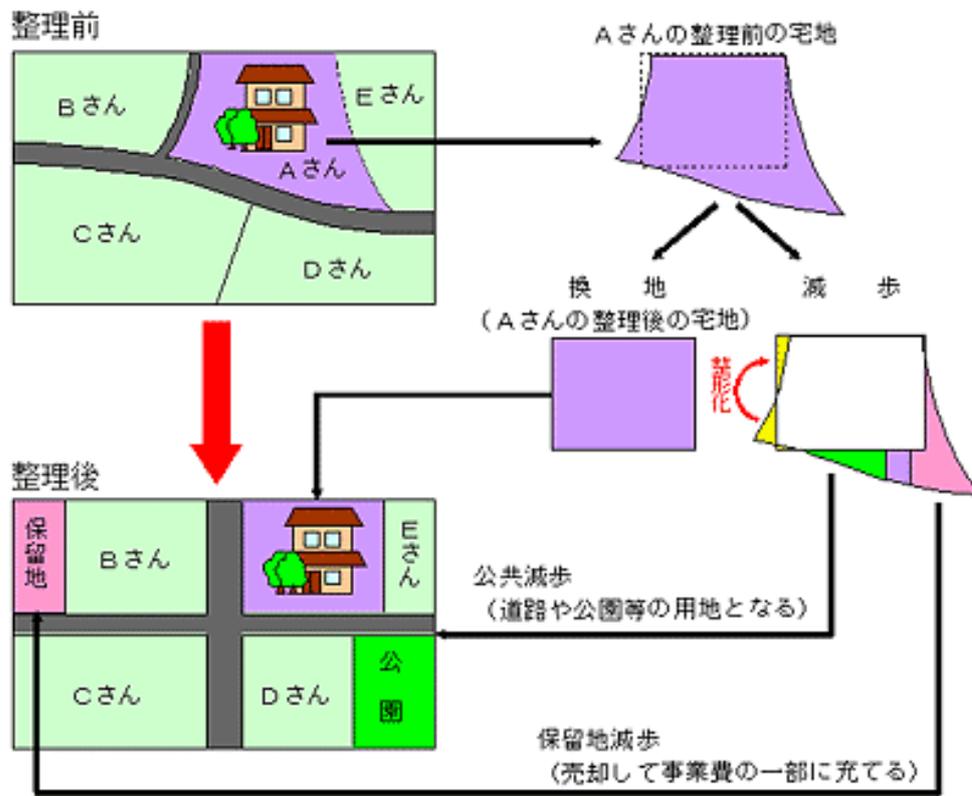
概要は下表のとおりであり、対象区域においては、『土地区画整理事業（組合施行）』の業務代行方式が有力と考えられる。

表 想定される事業手法（都市計画法における開発行為）

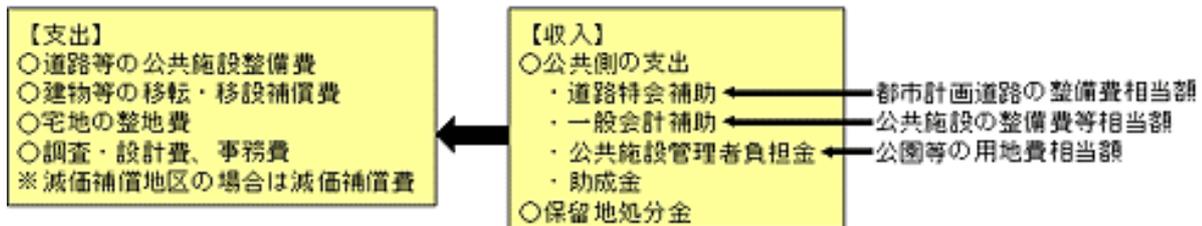
事業手法	都市計画法における開発行為
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非線引き都市計画区域において、<b>3,000㎡以上は開発許可が必要</b>。</li> <li>・合わせて、当該区域について事前に<b>地区計画により適切な開発の誘導</b>に必要な事項を定めることが望ましい。（沖縄県 都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準）</li> <li>・事業主体により、各種想定が考えられる。</li> <li>①<b>公共団体（うるま市）が事業主体の場合</b> うるま市が用地買収を行い、基盤を整備した上で、宅地を分譲。</li> <li>②<b>民間企業が事業主体の場合</b> (1)分譲方式：民間事業者が用地買収を行い、基盤を整備した上で、民間事業者間で用地を分譲。 (2)リース方式：民間事業者が用地買収を行い、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。</li> </ul>
財源・支援措置等	－
事業主体	地方公共団体／民間企業 等
メリット	事業スピードが速い
デメリット	都市計画的手法による基盤整備が伴わなければ農振除外ができないため、農振農用地の除外のハードルが高い。 権利者は売却が基本となる。 <b>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。</b>
評価	×

表 想定される事業手法（土地区画整理事業）

事業手法	土地区画整理事業	
	組合施行	公共団体（うるま市）施行
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法に基づく市街地開発事業の1つであり、土地区画整理法に基づく。</li> <li>・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。</li> <li>・土地所有者が共同して土地区画整理組合を設立し、知事の認可を受けて進める事業であり、全組合員（地区内の宅地の所有者及び借地権者）の選挙により選ばれた役員を中心に自主的に運営される。</li> <li>・一般的には公共団体に技術要請を依頼するが、公共団体にノウハウがない場合において、民間事業者やコンサルタントの活用が可能である。</li> <li>・具体的には、民間事業者が保留地の取得を条件として、土地区画整理組合からの委託に基づき、組合の運営に関する事務、換地・設計・造成等といった事業の施行に関する相当部分を代行する「業務代行方式」を採用するケースも考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の整備改善など、公共性の高い事業で用いられる。</li> <li>・これまでのうるま市では土地区画整理事業に関するノウハウは乏しいため、「民間事業者への包括的業務委託」が想定される。</li> <li>・但し、予算確保、予算執行などにかかわる議会承認など、事務手続きはうるま市が実施する必要があり、その対応可能性の検討が必要である。</li> </ul>
財源・支援措置等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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・組合助成金等がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条件に該当する場合、道路・公園等の整備について「社会資本整備総合交付金」の対象となる。</li> </ul>
事業主体	組合施行 →業務代行方式	地方公共団体施行 →包括的業務委託方式
メリット	都市計画的な手法による基盤整備となるため、農振農用地の除外要件に適合。権利者の将来土地活用について、売却、貸借等の選択肢が増える。	民間事業者の事業に関する知識・経験や資金調達力を活用することで、事業化の促進、資金借入に伴う負担の軽減や事業期間の短縮等の効果があり、組合の負担が大幅に軽減されるという効果がある。
デメリット	地権者の合意形成に時間を要し、事業期間が長い。先行用地買収により期間を短縮することも可能。	比較的公共団体の負担を軽減した中で、土地活用や地域活性化を図ることができる。
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者対応は、公共団体が実施することが原則となり、完全に負担がなくなるわけではない。</li> <li>・トラブルを避けるため、事前に委託範囲や施行者・受託者間の役割分担をはっきりさせる必要がある。そのため、受託者の選定に留意が必要となるとともに、事業執行中の第三者による監察体制の組成が必要となる。</li> </ul>
評価	○	△



### 資金構成



地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で、道路特会補助等の公共側の支出のうち、都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充てられ、地権者に還元されます。

図 土地区画整理事業のイメージ

※出典：国土交通省

## 第4章 都市計画の方針及び関連法令手続きについて

### 4-1. 農振除外と都市計画の方針について

#### (1) 都市計画と農振農用地の状況について

対象地区は、都市計画法の用途地域が指定されていない非線引き白地地域であり、特定用途制限地域の集落環境保全地区に指定されているほか、農振法の農業振興地域・農用地に指定されている。

表 対象地区の法規制等

都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非線引き白地地域</li> <li>・特定用途制限地域の集落環境保全地区</li> </ul>				
農業振興法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農振農用地</li> </ul>				
建ぺい率	60%	容積率	200%	高さ制限	12m

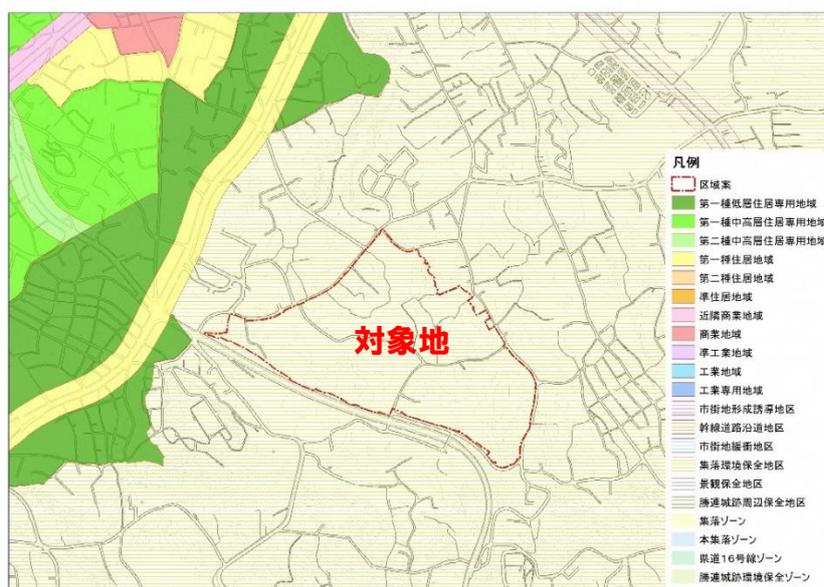


図 用途地域及び特定用途制限地域の指定状況

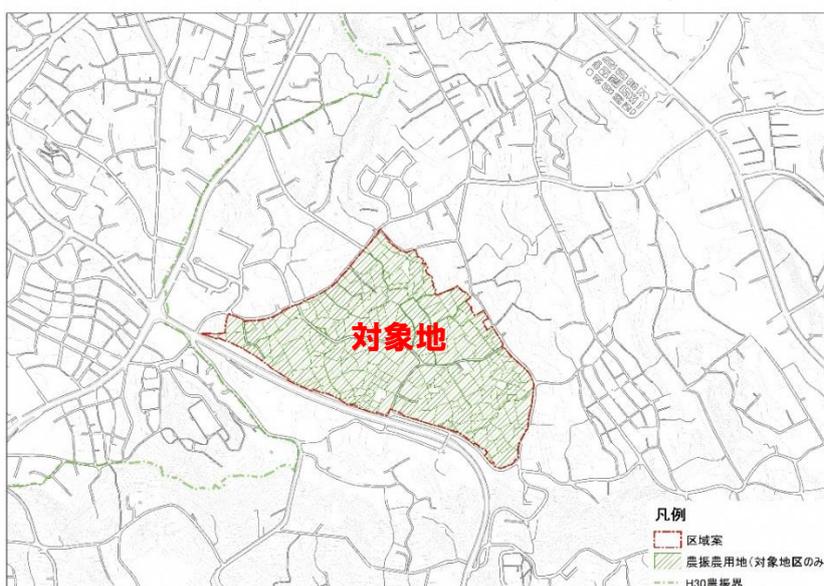


図 農業振興地域及び農用地の指定状況

## (2) 農振除外及び農地転用手続きについて

対象地は農振農用地であることから、農地の売買には制約があり原則不可となっている。一方で、土地利用の現況として農業の用に供されている農地が少なく、地権者の意向を確認する中で農地以外の土地活用を望む声が多い状況にある。

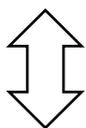
農振除外の手続きに際しては、市の開発構想等をはじめとする事業実施の確度と一体的な土地活用の方向性を明確に示す必要があるが、仮に農振除外をした場合でも、対象地は10ha以上の一団の農地であるため、農地法上の第1種農地に区分され、農地転用は原則不許可となる。

ただし、対象地を都市計画法の用途地域に定めた場合や土地区画整理事業の施行区域とした場合は、第3種農地に区分され、農地転用も原則許可となる。

<手続きの流れ>

第一段階

- ・農業振興地域整備計画の見直し（農振除外手続き）
- 市の開発構想等の明示（事業実施の確度及び一体的な土地利用の考え）
- ※民間による開発行為の場合、手続き上のハードルが高くなる可能性あり



第一段階

- ・農地区分の変更（第1種農地から第3種農地への変更）
- 用途地域・地区計画の指定、土地区画整理事業の区域とすることで区分変更が可能となる。※農振除外手続きと足並みを揃える形をとる。



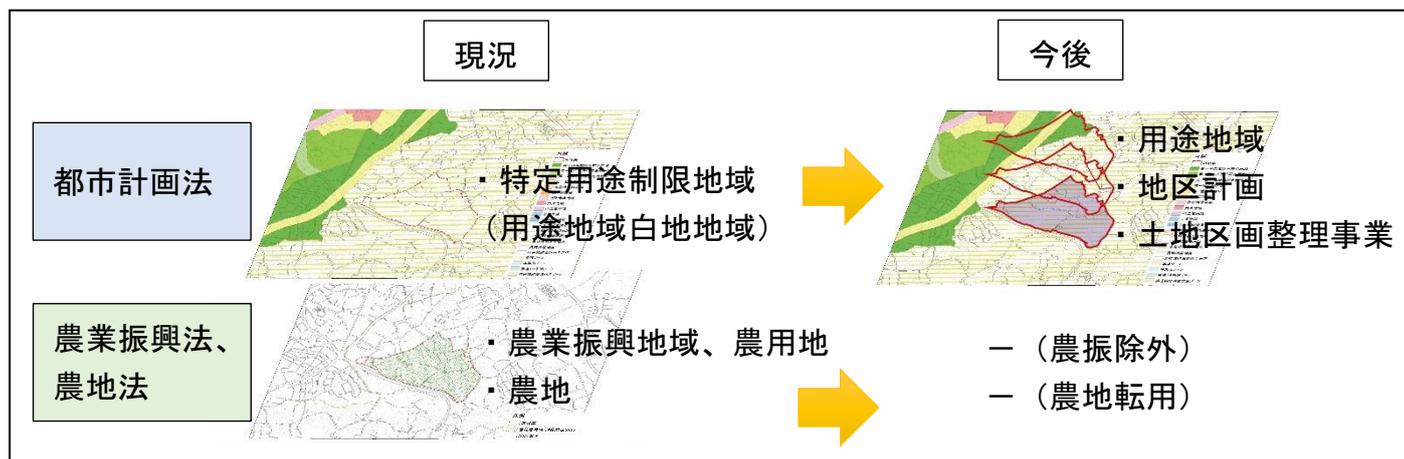
第二段階

- ・農地転用手続き

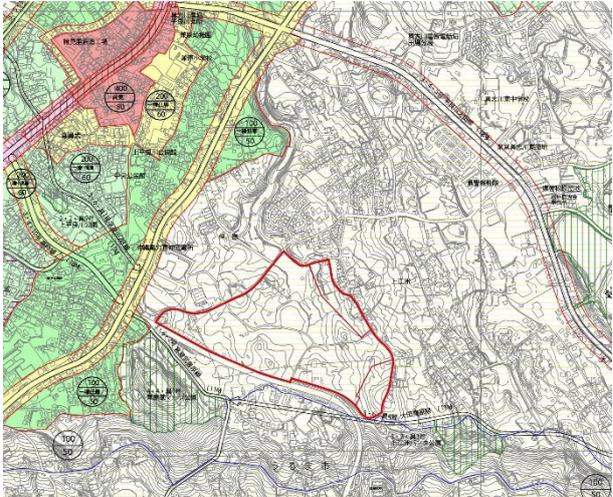
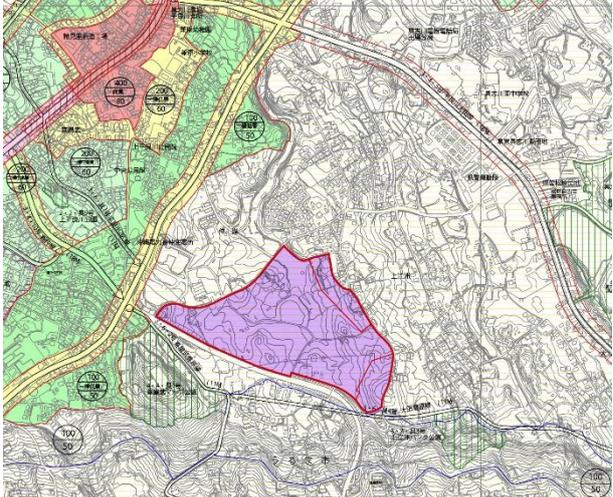
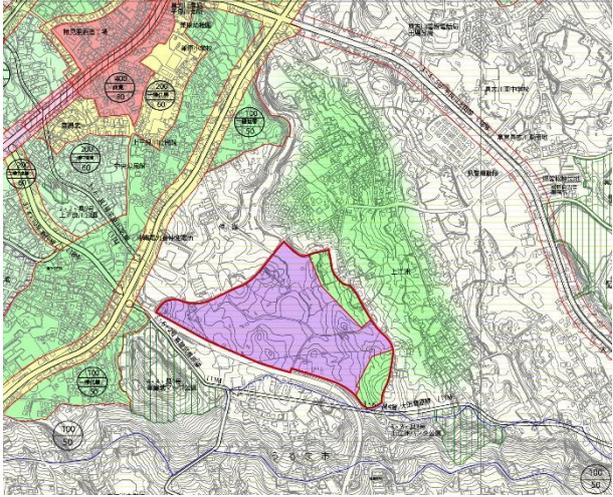
上記を踏まえ、本事業では、農業振興地域の農用地区域から対象地を除外するとともに、都市計画手法による用途地域・地区計画の都市計画決定、土地区画整理事業としての区域を設定することで、農地区分を第1種農地から第3種農地へ変更し、農地法に基づく農地転用を行うことを想定する。

なお、農振除外と都市計画決定を同時決定することにより、農振除外後に無秩序な個別開発が行われないよう留意する。

都市計画法、農業振興法、農地法における現況及び今後の指定のイメージは下図の通りである。



考えられる都市計画（地域地区）の指定は以下の3案となり、B案を基本に検討する。

案	指定イメージ
<p><b>【A案 特定用途制限地域＋地区計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定用途制限地域を現状の集落環境保全地区（または市街地形成誘導地区等に変更）とし、重ねて地区計画を指定する案。</li> </ul> <p>○周辺と連続した良好な住環境を害することがない土地利用を図ることができる。</p> <p>×産業系土地利用の誘導・促進を図る本事業の趣旨にはそぐわず、建築可能な建築物の用途が限られる。</p>	
<p><b>【B案 用途地域（準工業地域）＋地区計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定用途制限地域を変更（除外）し、用途地域（準工業地域）を指定し、重ねて地区計画を指定し、対象地内を産業用地及び住宅用地にゾーニングする案。</li> </ul> <p>○用途地域による建築物の制限が少なく、産業系土地利用の誘導・促進を図りやすい。</p> <p>○周辺の用途地域と連続しないが、独立した指定は可能。（指定基準上は問題ない。）</p>	
<p><b>【C案 用途地域（準工業地域＋第一種低層住居専用地域）＋地区計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定用途制限地域を変更（除外）し、対象地周辺を含めて用途地域（準工業地域＋第一種低層住居専用地域）を指定し、重ねて地区計画を指定する案。</li> </ul> <p>○用途地域による建築物の制限が少なく、産業系土地利用の誘導・促進を図りやすい。</p> <p>×第一種低層住居専用地域について、周辺を含めた広範囲にわたる指定が必要となり、既存不適格の発生が懸念される。</p>	

## 第5章 実現に向けて

### 5-1. 実現イメージ

#### (1) 整備イメージ

本計画における基盤整備計画及び土地利用計画を実現した場合の整備イメージを下図に示す。なお、建物の規模や配置については、対象地に立地する民間事業者が計画するものであり、あくまで想定として図示した。

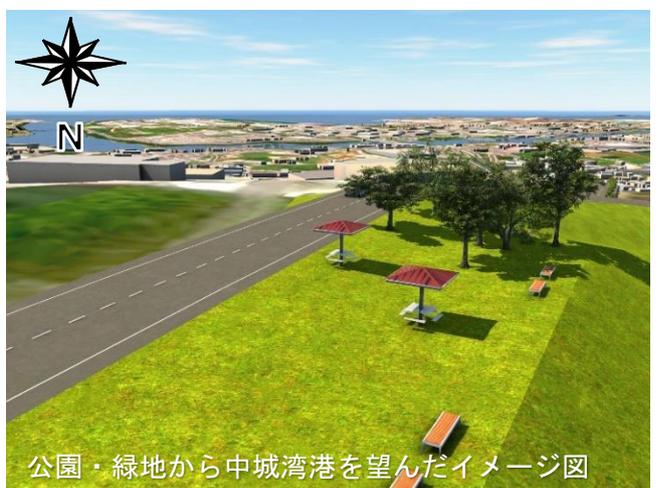




南東側から対象地を望んだイメージ図



南側の遊歩道と公園・緑地のイメージ図



公園・緑地から中城湾港を望んだイメージ図



北西側のものづくり支援・就業環境・地域交流機能のイメージ図



## 5-2. 実現に向けた体制及びスケジュール

### (1) 推進に向けた体制

本事業の推進に向けた体制は、土地区画整理事業の業務代行方式の場合、下図の通りとなる。

また、本事業の推進に向けて、庁内における関係各課の連携・共有体制の強化を図る。

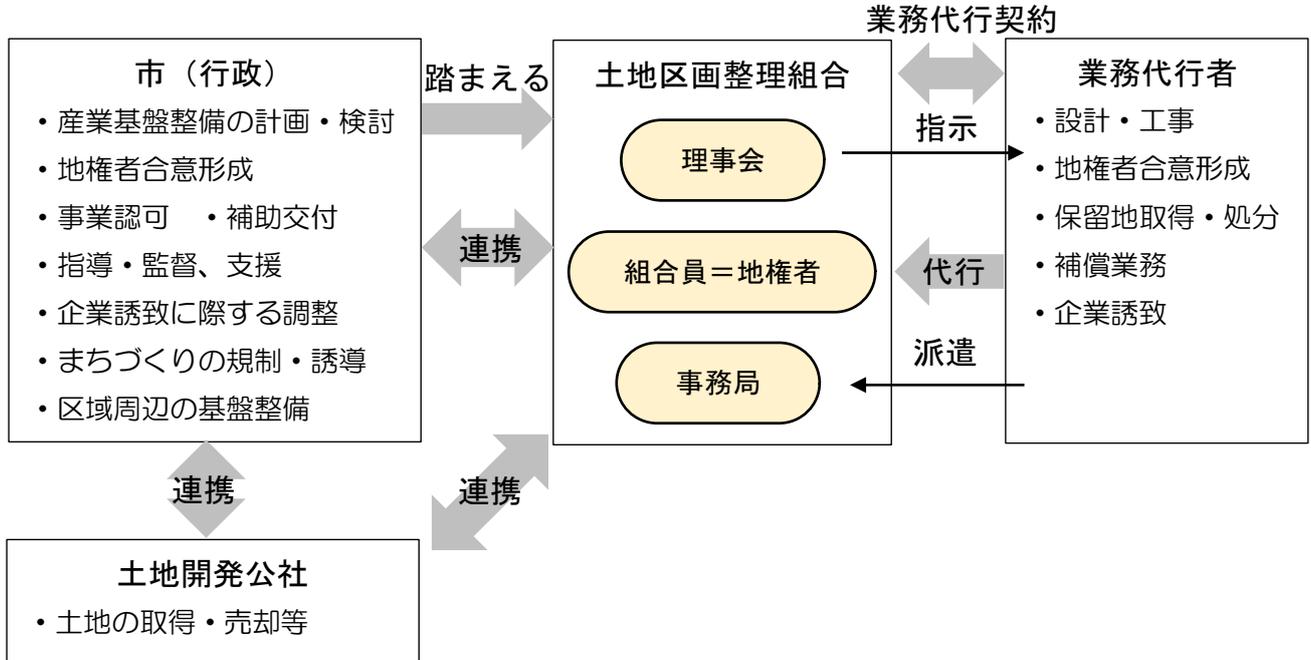


図 土地区画整理組合・業務代行者・市の役割と連携のイメージ

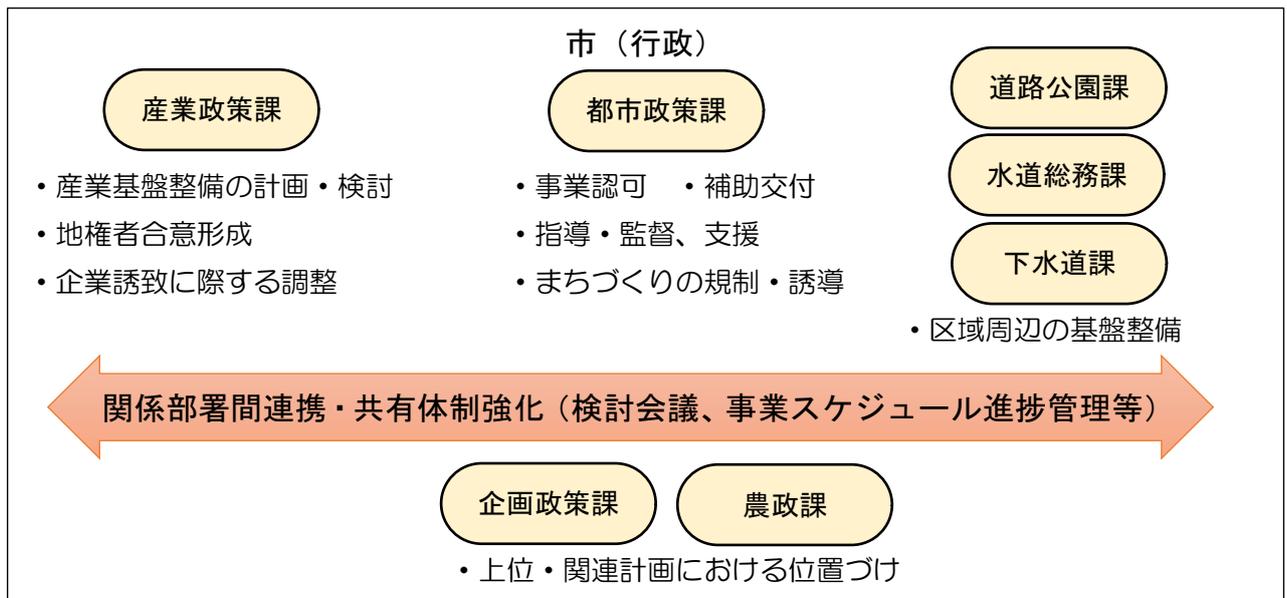


図 庁内の関係部署の役割と連携、体制強化のイメージ

(2) 事業スケジュール

仲嶺地区の事業化スケジュールを以下に示す。

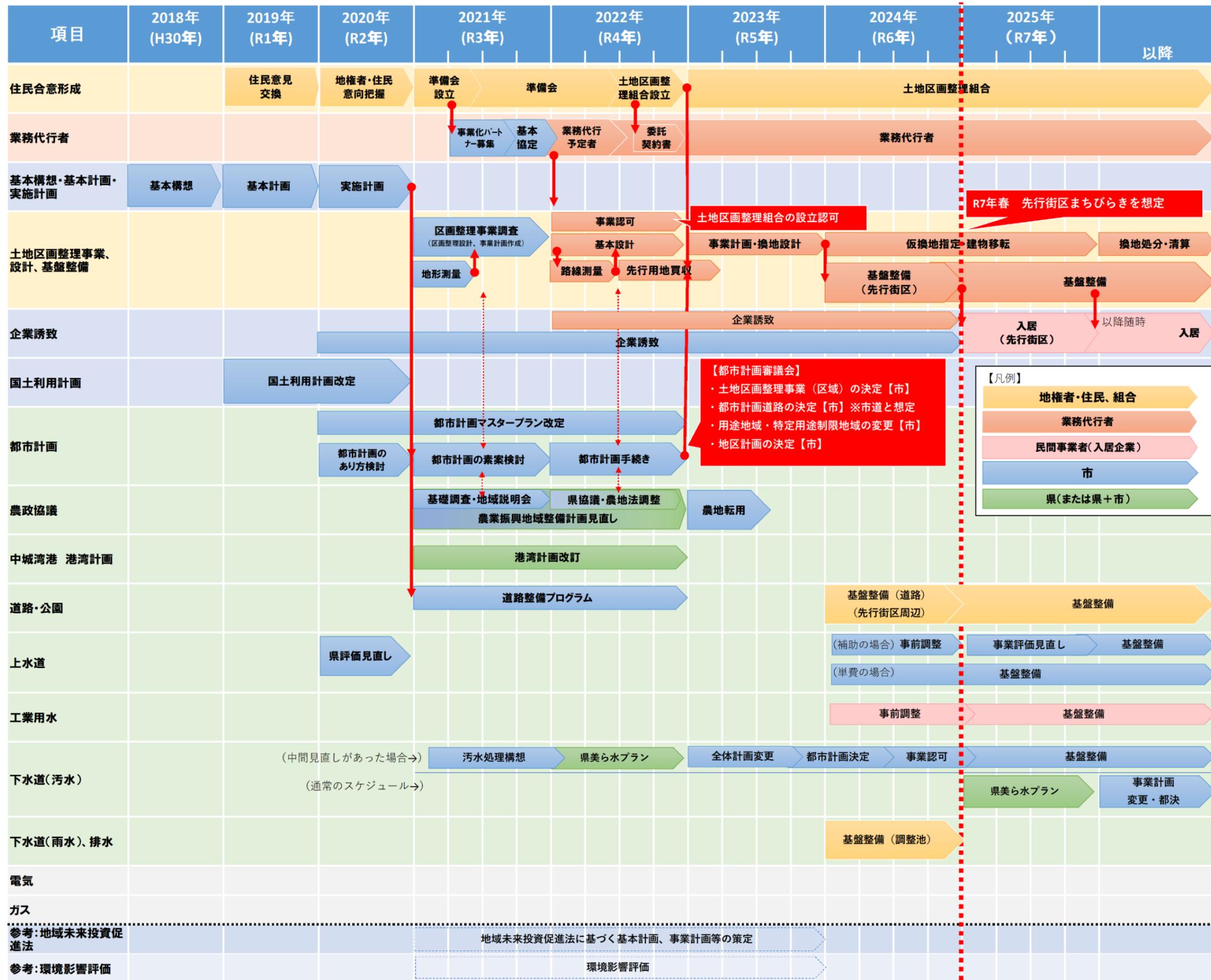


図 土地区画整理事業による仲嶺地区の整備を想定したロードマップ

### 5-3. 今後の課題

#### (1) 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、関係者（各種公共施設管理者等）と十分な協議を踏まえて、その設計条件や費用及びスケジュールについて深度化させる必要がある。

表 基盤整備に係る今後の課題

項目	今後の課題
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>市都市計画部局及び市道路管理者に対して、都市計画道路の具体化検討とのすり合わせを行う必要がある。</li> <li>市道路管理者に対して、区画道路設計条件の協議・調整を行う必要がある。</li> <li>県道路管理者に対して、道路改良に関する協議・調整を行う必要がある。</li> <li>交通管理者に対して、道路整備方針及び交通処理方針（交通量、交通処理、交通安全施設、交通規制等）について協議・調整を行う必要がある。</li> </ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>市公園管理者に対して、公園設計条件の協議・調整を行う必要がある。</li> </ul>
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> <li>下水道事業計画区域変更の検討及び産業団地整備スケジュールとの調整を行う必要がある。</li> <li>産業団地整備までに污水管整備が困難な場合は、一時的に宅地内での污水处理（合併浄化槽等の設置）を検討する必要がある。</li> </ul>
排水（雨水）	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水排水接続先について、下水道事業計画区域変更の可能性の検討及び産業団地整備スケジュールとの調整を踏まえて、決定する必要がある。</li> <li>排水施設（水路）に接続させる場合は、流末施設規模の詳細を確認するとともに、比流量等の詳細を検討する必要がある。</li> </ul>
上水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地は上水道の給水区域内であるが、産業団地整備時に確保できる供給可能水量を確認する必要がある。</li> <li>φ600 送水管の移設の詳細について、上水道管理者と協議・調整が必要となる。</li> </ul>
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き込みの可能性について、県企業局と協議する必要がある。</li> </ul>
送電線	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地区の効率的な土地利用のためには、送電線鉄塔の移設が求められる。ただし、その実現性や費用・整備スケジュールについては、沖縄電力と十分な協議・調整が必要となる。</li> </ul>