

# うるま市産業集積促進 基本構想

【概要版】



令和7年3月  
うるま市

## 産業集積促進基本構想の位置づけ

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・仲嶺地区の事業化を進めている一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済への影響や、産業のグローバル化や働き方の変化、ICTの進展に伴う産業技術の発展、自然災害によるリスク、SDGsへの社会的関心の高まりなど、本市の産業をとりまく社会情勢は大きく変化し、このような変化する社会情勢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に、令和4年3月には「第2次うるま市産業振興計画」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としており、産業振興施策の基本方針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。

本計画は、「第2次うるま市産業振興計画」に掲げる「企業誘致の推進及び新たな産業拠点の整備」を推進し、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、企業立地動向及び企業ニーズを踏まえ、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るものである。

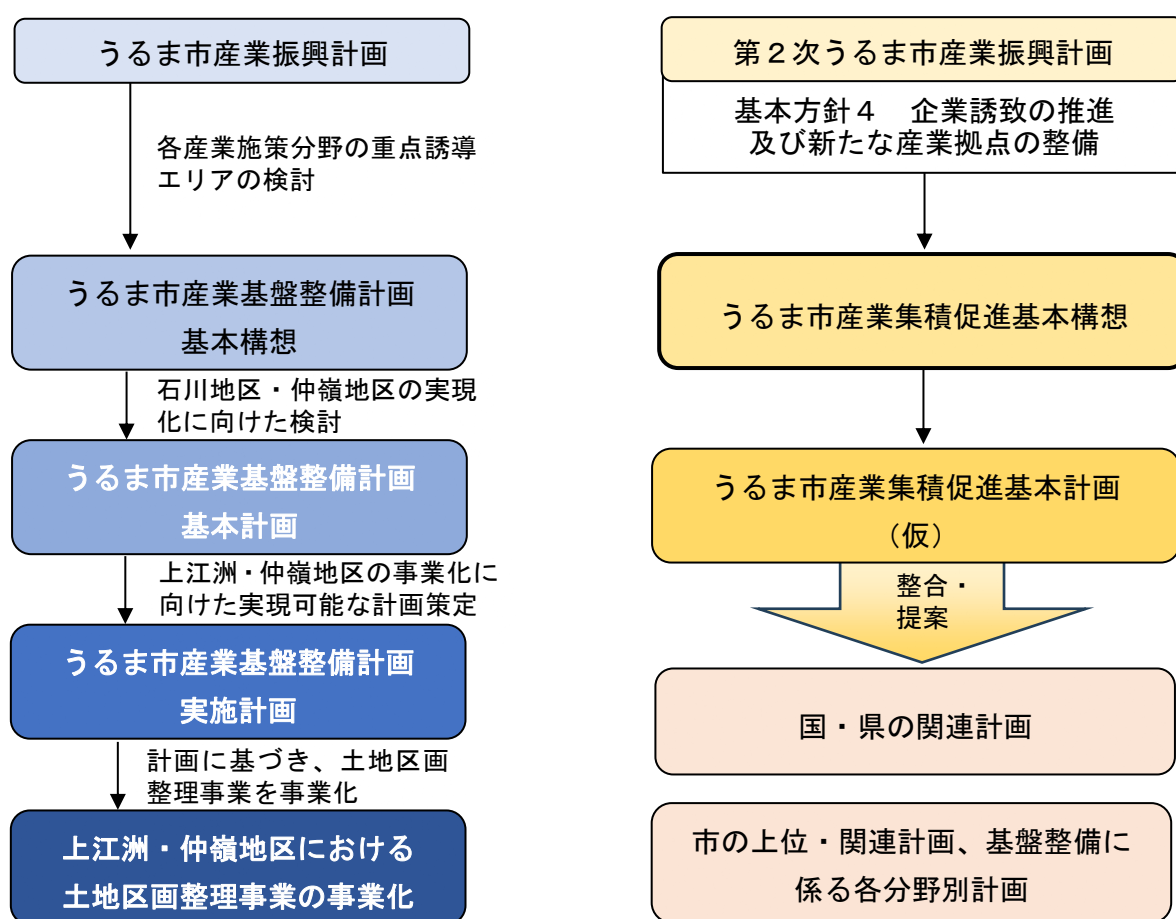
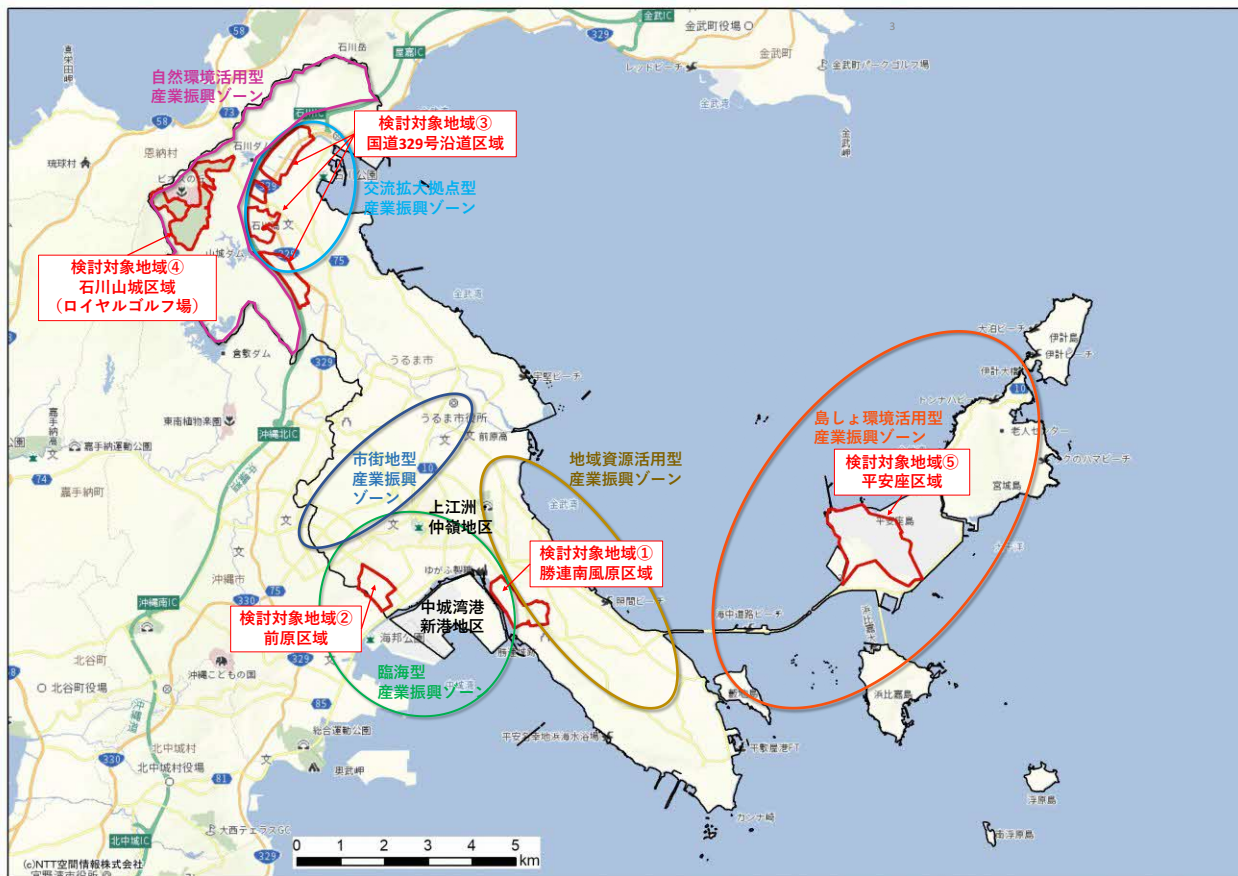


図 うるま市産業集積促進基本構想の位置づけ

## 検討対象地域とゾーニング

本事業における、検討対象地域及び、うるま市産業基盤整備計画基本構想(平成31年3月策定)におけるゾーニングは以下のとおりである。



【各ゾーニングと施策の方向性の位置づけ】 ※うるま市産業基盤整備計画基本構想より

### 交流拡大拠点型産業振興ゾーン

⇒滞在型の観光空間を創出し、交流人口拡大を増進する産業の集積

### 自然環境活用型産業振興ゾーン

⇒観光産業や研究開発施設、農業を後押しする流通・加工業の誘導

### 市街地型産業振興ゾーン

⇒商業施設、オフィス、歩道空間を活用した商業施設、複合施設等回遊型産業の集積

### 臨海型産業振興ゾーン

⇒港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と有機的に連携した臨海型産業の集積

### 地域資源活用型産業振興ゾーン

⇒農業の重点エリア、地域資源を活用する産業の集積

### 島しょ環境活用型産業振興ゾーン

⇒エネルギー、重工業の誘導エリア

地図：© NTT インフラネット

## 上位・関連計画における位置付け

上位・関連計画のうち、本市の産業集積の方向性に関する主な記述を以下にまとめる。

### ◇ 市全体の産業集積の方向性

- ・ 上位計画において、企業誘致や地場産業の育成、より効率的・魅力的な雇用の場の創出を進めることとし、高付加価値産業、環境に配慮した研究・産業の集積について推進することが位置づけられている
- ・ 産業振興計画では、「サステナブル」、「次世代産業」、「うるまツーリズム」といったキーワードで産業を振興することが位置づけられている
- ・ 産業基盤整備計画では、ゾーン別に、産業に関する施策の方向性が位置付けられており、農業・商業以外では、交流拡大・自然環境活用型産業、臨海型産業、島しょ環境活用型産業などの集積が求められている

### ◇ 各地域における産業集積の方向性

- ・ 産業集積の観点からは、特に以下の地域で、新たな展開が位置付けられている

**中城湾港新港地区周辺**：高付加価値産業・高度部材産業等の立地促進、物流インフラの整備、周辺部における計画的な土地利用、各産業分野と有機的に連携した臨海型産業

**石川地域**：アクセスの優位性を活かした新たな土地利用、自然環境を活かした観光産業の誘導、研究開発、農業を後押しする流通・加工業の誘導

**平安座地域**：各拠点へのエネルギー供給（アンモニア・水素等）、重工業、沖縄・日本のカーボンニュートラルをけん引する拠点

目指すべき将来像

計画全体を貫く目標設定  
KGI

基本方針  
(分野の目標設定)

KPI  
中間成果  
目標 R8 年度

分野を代表する目標設定  
KPI  
短期成果  
目標 R8 年度

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-

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

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

農水産業総生産額

目標：5,500 百万円(R8)  
農 業：3,700 百万円  
水産業：1,800 百万円  
現状：3,381 百万円(H30)  
農 業：2,263 百万円  
水産業：1,118 百万円

新規就農者数(累計)

目標：149 人(R8)  
現状：89 人(R2)

漁業生産量

目標：10,250 トン(R8)  
現状：9,114 トン(R2)

耕作放棄地の  
解消面積

目標：25ha(R8)  
現状：27.6ha(H27～30)

漁港の長寿化計画に  
基づく整備率

目標：100%(R8)  
現状：0 %(H30)

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

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)

ふるさと納税寄付額

目標：826 百万円(R8)  
現状：171 百万円(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)

新規創業者数(累計)

目標：195 人(R8)  
現状：135 人(R2)

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)

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

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)

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)

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)

主要観光施設の来場者数  
(勝連城跡・あやし産・  
東照閣商業等施設)

目標：520,000 人(R8)  
現状：317,357 人(R1)

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

企業誘致による雇用創出数

目標：7,285 人(R8)  
現状：6,992 人(R2)

立地企業数

目標：299 社(R8)  
現状：269 社(R2)

島しょ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)

新たな産業用地の創出

目標：1 件(R8)  
現状：0 件(R2)

人材育成分野

⑤ 世界で活躍する  
人材の育成

新規就業者数

目標：1,568 人(R8)  
現状：1,137 人(R2)

キャリア教育の実施学校数

目標：36 校(R8)  
現状：36 校(R2)

リカレント教育の実施数

目標：50 件(R8)  
現状：0 件(R3)

有効求人倍率

目標：1.0 倍(R8)  
現状：0.69 倍(R2)

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

出典：「第2次うるま市産業振興計画」(うるま市)

## 産業動向

### ■市内の主な産業拠点（中城湾港新港地区）

沖縄県では企業誘致を戦略的に推進するため、国際物流拠点産業集積地域を中心に、立地企業と県内企業との連携や沖縄発の創荷が期待できる臨空・臨港型産業の誘致を強化している。

新港地区は、雇用機会の創出、産業構造の改善等を目的に工業用地を整備。税制優遇制度が活用できる国際物流拠点産業集積地域に指定されており、これまで高付加価値ものづくり産業等を中心とした企業誘致が行われてきている。

表 中城湾港新港地区の概要

|         |                                                  |      |              |               |         |         |
|---------|--------------------------------------------------|------|--------------|---------------|---------|---------|
| ○事業主体   | 沖縄県                                              |      |              |               |         |         |
| ○埋立総面積  | 393ha（1次埋立 180 ha、2次埋立 147 ha、3次埋立 66 ha）        |      |              |               |         |         |
| ○港湾     | 西ふ頭                                              | 水深   | 13m          | (40,000 D/W級) | 1バース    | 延長 260m |
|         |                                                  |      | 10m          | (15,000 D/W級) | 1バース    | 延長 185m |
|         |                                                  |      | 7.5m         | (5,000 D/W級)  | 2バース    | 延長 260m |
|         | 東ふ頭                                              | 5.5m | (2,000 D/W級) | 3バース          | 延長 270m |         |
| ○都市計画   | 建ぺい率 60% 容積率 200%                                |      |              |               |         |         |
| ○道路アクセス | 県道（沖縄環状線）に隣接。国葬 329 号まで 2km、沖縄自動車道（沖縄 IC）まで 4 km |      |              |               |         |         |
| ○空港     | 那覇空港（第 2 種、県内・国内・国際路線）、まで 27km                   |      |              |               |         |         |

立地企業数・雇用者数は一貫して増加しており、令和 5（2023）年時点で約 7,411 人である。

令和 5（2023）年の立地企業 271 社のうち、製造業が 178 社（約 66%）、情報・サービス業が 63 社（約 23%）、流通・卸売業が 30 社（約 11%）で構成されている。

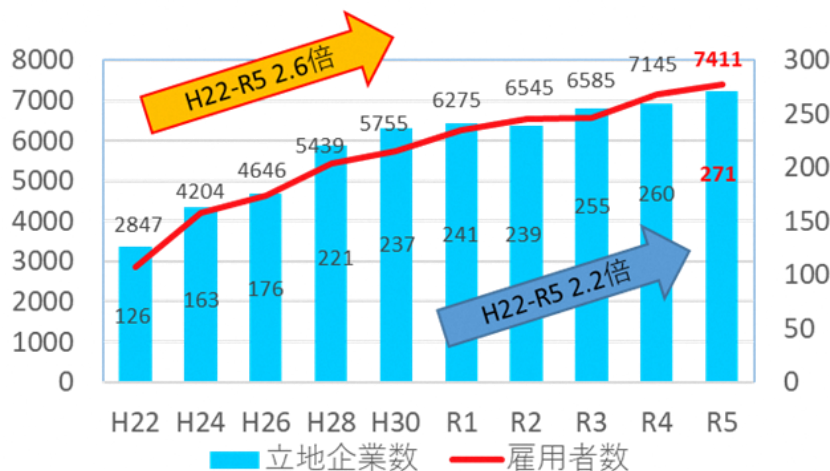
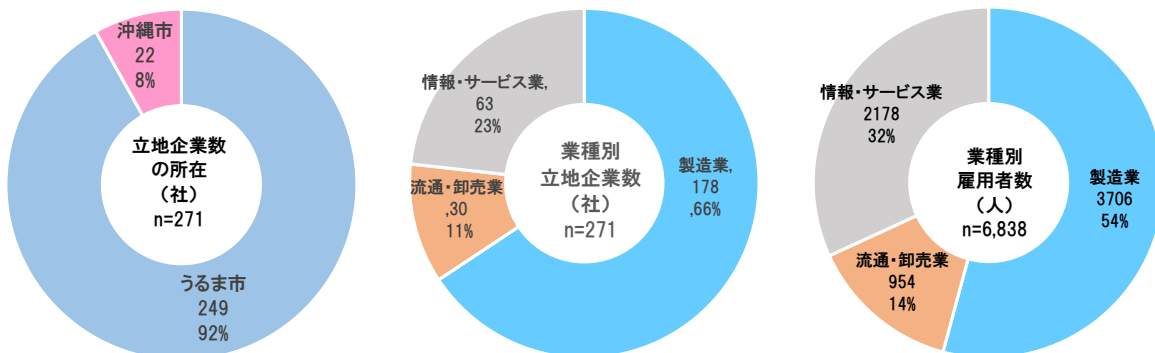


図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

資料：「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）を基に作成



「令和 5 年度 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）を基に作成

## 産業集積における課題

### ◇ 臨海型産業振興ゾーン

#### 【本調査における対象区域】

- 勝連南風原区域
- 前原区域

#### 【リソース】※強み・ポテンシャル

- 中城湾港新港地区  
⇒ 港湾機能と工業団地における製造業や研究施設の集積  
⇒ 岸壁の延伸、RORO 船の寄港
- 新たな産業基盤「上江洲・仲嶺地区」
- 那覇市周辺と比較して安価な産業用地

#### 【課題】※リソースが活かせていない要因

- 物流機能の不足  
⇒ 定期航路の不足（積み荷の不足）  
⇒ 運輸業の縮小
- 専門技術者の不足、人材確保が困難  
⇒ 製造業、技術職など
- 産業連携が弱く市内循環率が低い  
⇒ スタートアップからの事業拡大のための用地・施設が不足
- 中城湾港新港地区での用地不足

### ◇ 交流拡大拠点型産業振興ゾーン

#### 【本調査における対象区域】

- 国道 3 2 9 号沿道

#### 【リソース】※強み・ポテンシャル

- 石川 IC の存在（本島中央部の利便性）  
⇒ IC 周辺のプロジェクトとの連携
- 石川市街地からの近接性  
⇒ 良好な生活環境、働き手の確保  
⇒ 石川庁舎周辺プロジェクトとの連携
- リゾート地である恩納村からの近接性

#### 【課題】※リソースが活かせていない要因

- 公共交通機関の利便性が低い
- 働きたいと思える魅力的な職種の不足

#### 【社会情勢の変化】（外部環境）

- 半導体・デジタル産業戦略
- サプライチェーン強靱化
- 沖縄県外への輸送コスト

- 県北部・東海岸の開発
- DX 化、新たな働き方、ワーケーション
- 県内の観光関連産業の需要増

#### 【ヒアリング結果（主なご意見）】

- 製造業等が来て、貨物があって初めて物流が来る。定期航路（RORO 船等）にマッチした産業構造を作れるか。自動車産業は裾野が広い、関連産業の集積も狙える。
- 県内の製造業で多いのは食品加工業。問屋を多く呼ぶ必要がある。
- 医療系は今後伸びる（医工連携）、農業と工業の親和性もある（スマート農業）。
- 人材育成の拠点が必要。
- （医療・バイオ）スタートアップの支援は大きいとその後の事業展開を図る場所が必要。
- 営農者・農地への配慮（農業エリアを設ける）。

- 本島中央部、石川 IC 直近の立地を活かし、大規模集客施設（アウトレットなどの商業施設、レンタカー業等）が見込まれる。
- 恩納村との近接性を活かした観光関連産業（リネン、従業員の住宅地）の需要。
- 国道 3 2 9 号線は IT・システム関係にとっていいと思う。OIST から近い。
- 石川 IC 周辺の交通処理が課題。
- 石川市街地と石川川で分断されており、市街地側への配慮がそこまで求められない。
- 南風原地区同様、営農者・農地への配慮。

## ◇ 自然環境活用型産業振興ゾーン

### 【本調査における対象区域】

- 石川山城区域（ロイヤルゴルフ場）

### 【リソース】※強み・ポテンシャル

- 豊富な観光コンテンツ  
⇒ 闘牛場、ビオスの丘、CAVE OKINAWA、リゾートホテル等
- スポーツ合宿の受入、プロ野球キャンプ地
- 石川 IC の存在（本島中央部の利便性）
- 沖縄科学技術大学院大学が近接

### 【課題】※リソースが活かしていない要因

- 観光・宿泊機能の不足  
⇒ 宿泊施設や大人数を受け入れる飲食施設の不足  
⇒ 観光客の消費意欲を高める観光施設や着地型プログラムが少ない  
⇒ 雨天時や夜間の観光コンテンツが乏しい
- 公共交通機関の利便性が低い
- 研究機関との連携が図られていない

## ◇ 島しょ環境活用型産業振興ゾーン

### 【本調査における対象区域】

- 平安座区域

### 【リソース】※強み・ポテンシャル

- 平安座地区（国家石油備蓄基地）における製油所跡地  
⇒ 陸続きの離島・工業専用地域（エネルギー・重工業の集積）  
⇒ 2 基のシーバース
- 周辺の火力発電所、バイオマス発電所
- 市内事業者からの副生水素の供給

### 【課題】※リソースが活かしていない要因

- 化石燃料需要の変化
- 水素・アンモニア等次世代エネルギーの需要及び供給拠点が無い

### 【社会情勢の変化】（外部環境）

- アジア諸国への近接性
- インバウンド観光客の増加
- 県北部や周辺地域のリゾート開発

- 化石燃料の価格高騰・供給不足
- CN（カーボンニュートラル）
- GX（グリーントランスフォーメーション）

### 【ヒアリング結果（主なご意見）】

- 現在のロイヤルゴルフ場は地元利用者がほとんど、ホテル（アンサホテルリゾート）との相乗効果はあまり感じない。一方、沖縄でのゴルフ需要は多い。他の有名なゴルフ場を回って宿泊するお客さんが多い。
- 既存のホテル、ゴルフ場があり、静寂で豊かな眺望が望める。観光誘客を考えるとゴルフ場を活かしたい。
- 観光、エンターテインメントの場として活用できると良い。
- 高低差があり、工場用地には向かない。

- 工業専用地域で規制も厳しくなく、住宅地からも離れている。
- 現在もエネルギーの拠点であることから、地権者の理解があると思われる。
- 水素普及のグランドデザインとしては、「水素ステーションの実証（モビリティ）→モビリティ以外の産業利用→海外からの（ブルー水素）大量受入の拠点づくり」になる。
- 大口需要家になる沖電次第。
- 沖縄は他県比べて先端技術に触れる機会が少ない。モデル地域が必要。
- 海中道路からの景色には配慮が必要。

## 基本理念、基本方針・戦略

### 基本理念

産業集積の戦略検討において、基本理念を定める。

産業の集積が、市民、企業、うるま市のそれぞれの立場からのニーズに応え、『三方よし』の達成に繋がるものを目指す。

### 基本方針

産業集積の戦略に共通する考え方として、以下の基本方針と目指す産業集積の姿を以下に定める。

#### <基本方針>

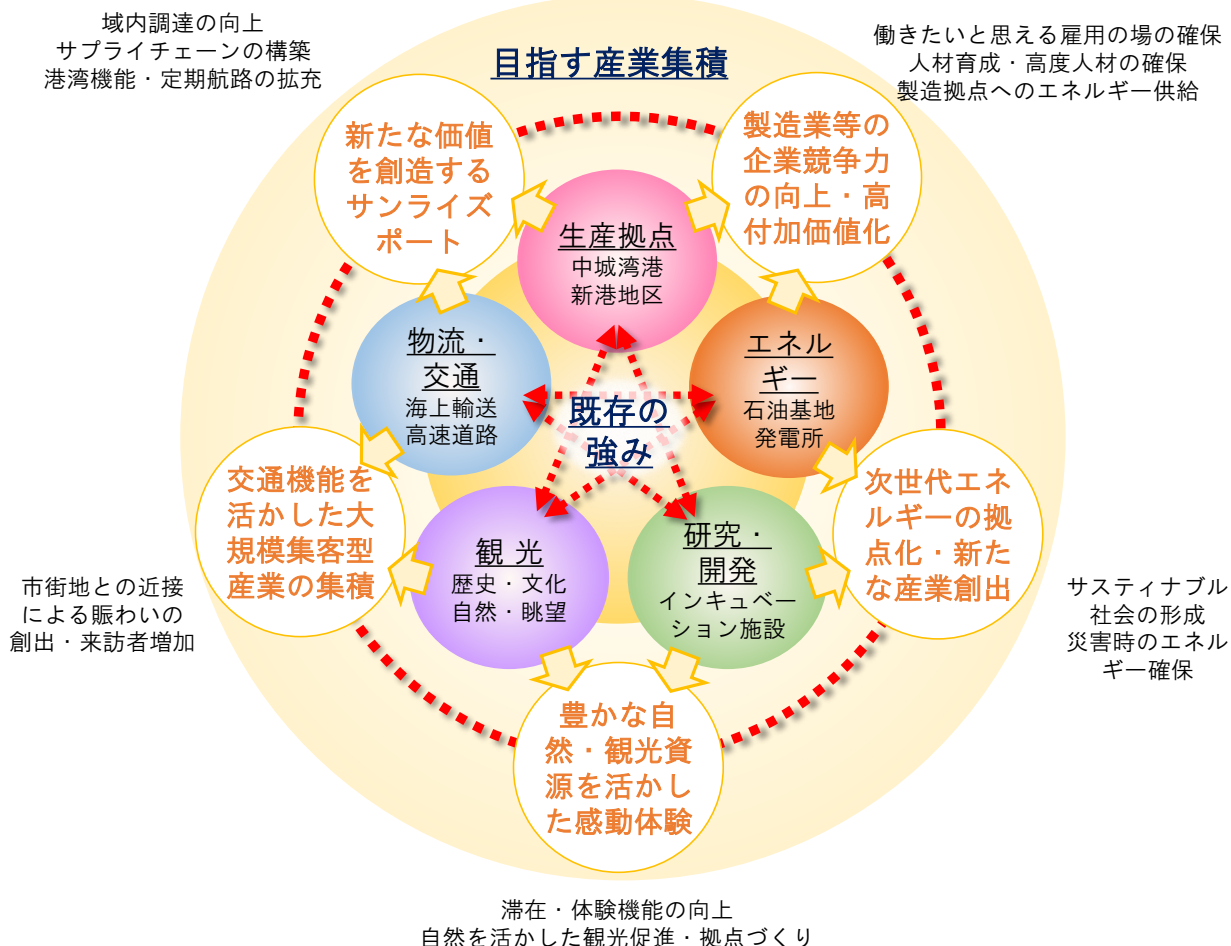
- 【1】「企業集積」から「産業集積※」への展開を図る
- 【2】0から1を産み出す「研究開発」や「人材育成」のまちとして、スタートアップから事業拡大まで切れ目ない集積拠点の形成
- 【3】製造から利用まで地産地消モデルから始まる次世代エネルギー等 GX 拠点形成による沖縄における新産業の創出
- 【4】防災・医療機能を備えた産業集積による市民福祉の向上

※「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）



### 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

#### 必要な機能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

#### 必要な機能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

#### 必要な機能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）

#### 必要な機能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

#### ①勝連南風原区域

⇒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

#### ②前原区域

⇒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

### 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

#### 必要な機能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

#### 必要な機能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

#### ③国道 329 号沿道区域

⇒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

### 戦略3

二つの海を望む豊かな自然を活かした「感動体験」の提供

#### 必要な機能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

#### ④石川山城区域

⇒ほぼ全域が市有地

⇒域内高低差が大きい

### 戦略4

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

#### 必要な機能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

#### ⑤与那城平安座区域

⇒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

## ①勝連南風原区域

表 区域の概況

|           |                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 用地の特徴   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まとまった一団の土地</li> <li>・農地または低未利用地</li> <li>・平坦地</li> </ul>                                    |
| B 用排水等の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道の給水区域内</li> <li>・工業用水が周辺まで敷設（引込みについては要調整）</li> <li>・下水道事業計画区域外</li> </ul>                |
| C 道路交通の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中城湾港新港地区に隣接</li> <li>・県道 36 号線に近く、沖縄北 IC にアクセスしやすい</li> <li>・幹線道路が県道 16 号線か肝高橋のみ</li> </ul> |
| D その他     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1000 筆以上が存在</li> <li>・農振農用地、ほ場整備・かんがい設備・農道が整備済み</li> </ul>                                  |



図 区域の位置



図 土地利用のゾーニング（案）

| 北側区域 |       |        |        |        |
|------|-------|--------|--------|--------|
| 種 別  | 細 別   | 数量(ha) | 割合(%)  | 適用     |
| 道 路  | W=12m | 0.90   | 11.38  | L=705m |
|      | W=6m  | 0.05   | 0.63   | L=79m  |
| 水 路  | W=2m  | -      | -      |        |
| 調整池  |       | 0.21   | 2.65   |        |
| 緑 地  |       | 0.59   | 7.46   |        |
| 宅 地  |       | 6.16   | 77.88  |        |
| 合 計  |       | 7.91   | 100.00 |        |

| 南側区域 |       |        |        |        |
|------|-------|--------|--------|--------|
| 種 別  | 細 別   | 数量(ha) | 割合(%)  | 適用     |
| 道 路  | W=12m | 1.04   | 11.63  | L=800m |
|      | W=6m  | 0.06   | 0.67   | L=97m  |
| 水 路  | W=2m  | 0.12   | 1.34   | L=488m |
| 緑 地  |       | -      | -      |        |
| 宅 地  |       | 7.72   | 86.35  |        |
| 合 計  |       | 8.94   | 100.00 |        |

| 全体  |       |        |        |         |
|-----|-------|--------|--------|---------|
| 種 別 | 細 別   | 数量(ha) | 割合(%)  | 適用      |
| 道 路 | W=12m | 1.94   | 11.51  | L=1505m |
|     | W=6m  | 0.11   | 0.65   | L=176m  |
| 水 路 | W=2m  | 0.12   | 0.71   | L=488m  |
| 調整池 |       | 0.21   | 1.25   |         |
| 緑 地 |       | 0.59   | 3.50   |         |
| 宅 地 |       | 13.88  | 82.37  |         |
| 合 計 |       | 16.85  | 100.00 |         |

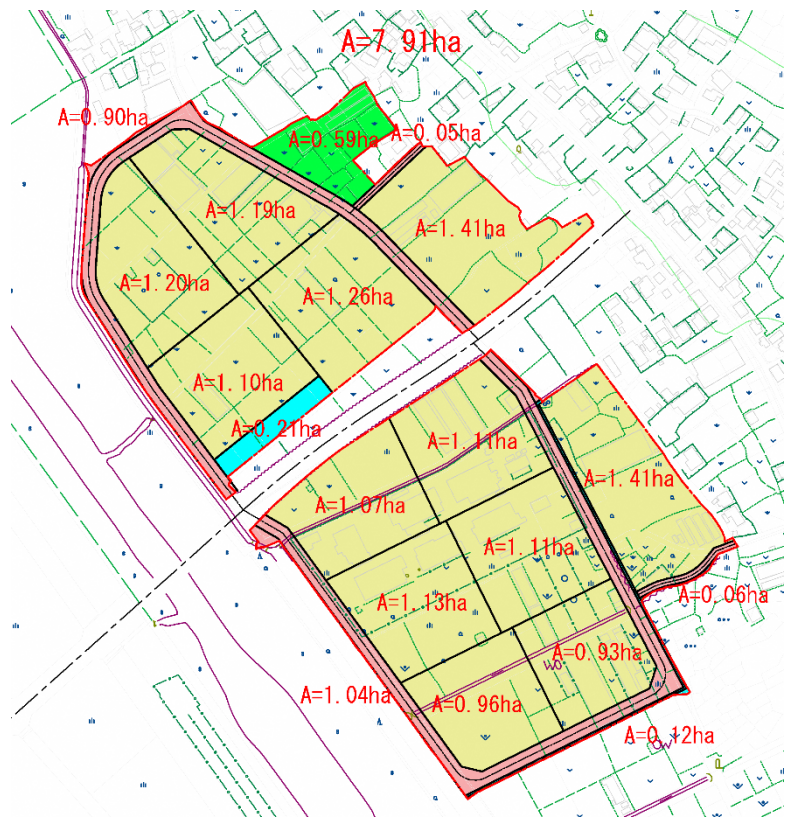


図 モデルプラン（案・イメージ）

地形図：「基盤地図情報（建築物の外周線、道路縁、水涯線）」（国土地理院）を基に作成

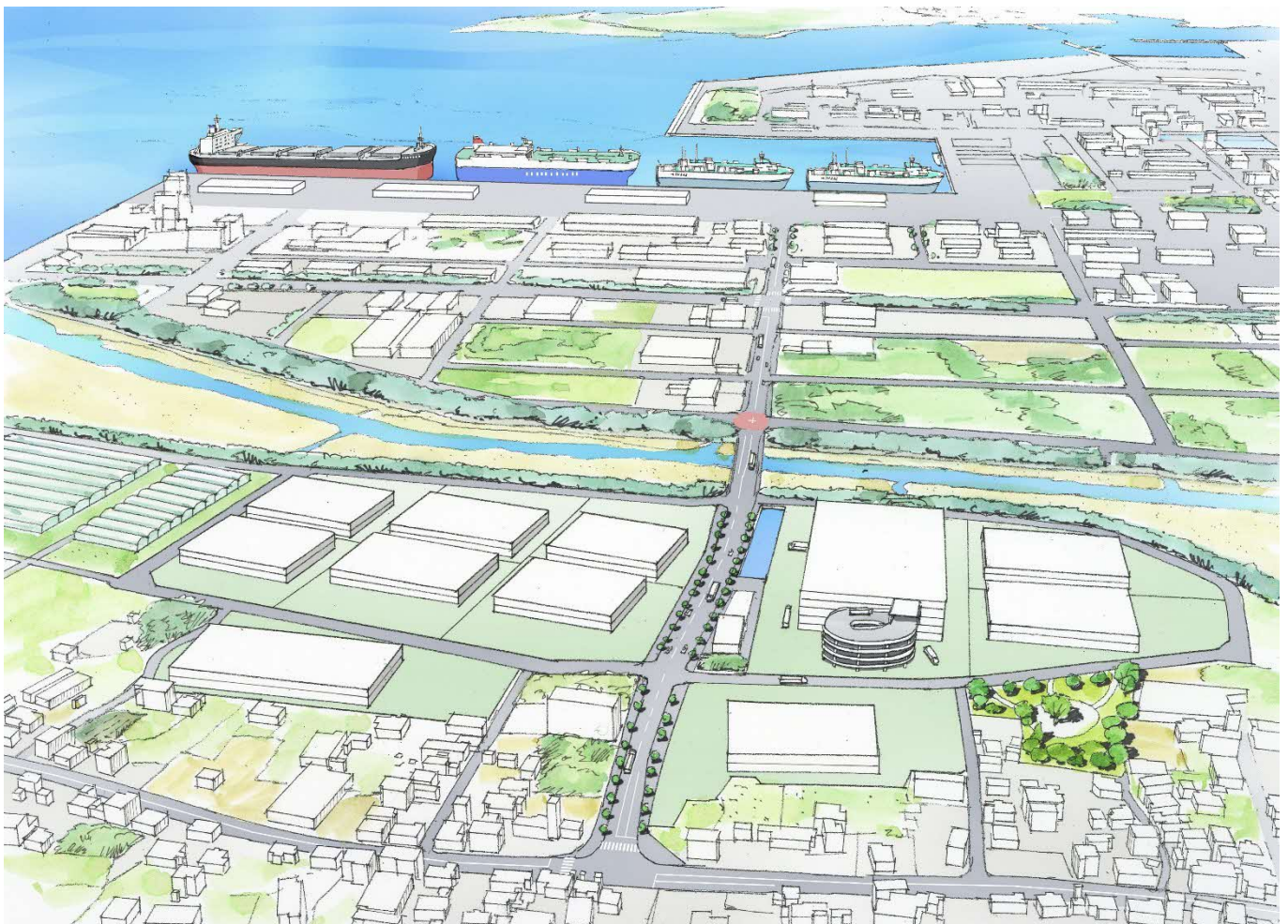


図 整備イメージ図

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、あくまで想定イメージとして図示した。

## ②前原区域

表 区域の概況

|           |                                                                                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 用地の特徴   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まとまった一団の土地</li> <li>・農地または低未利用地</li> <li>・平坦地</li> </ul>                                                 |
| B 用排水等の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道の給水区域内</li> <li>・工業用水の新たな引込み不可</li> <li>・下水道事業計画区域外</li> </ul>                                        |
| C 道路交通の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中城湾港新港地区に近接</li> <li>・県道 36 号線に近く、沖縄北 IC にアクセスしやすい</li> <li>・県道 83 号線・県道 33 号線では周辺商業施設関連の交通混雑</li> </ul> |
| D その他     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1000 筆以上が存在</li> <li>・南側は住商複合の市街地</li> <li>・既知の埋蔵文化財包蔵地あり</li> <li>・農業基盤整備なし</li> </ul>                  |



図 区域の位置

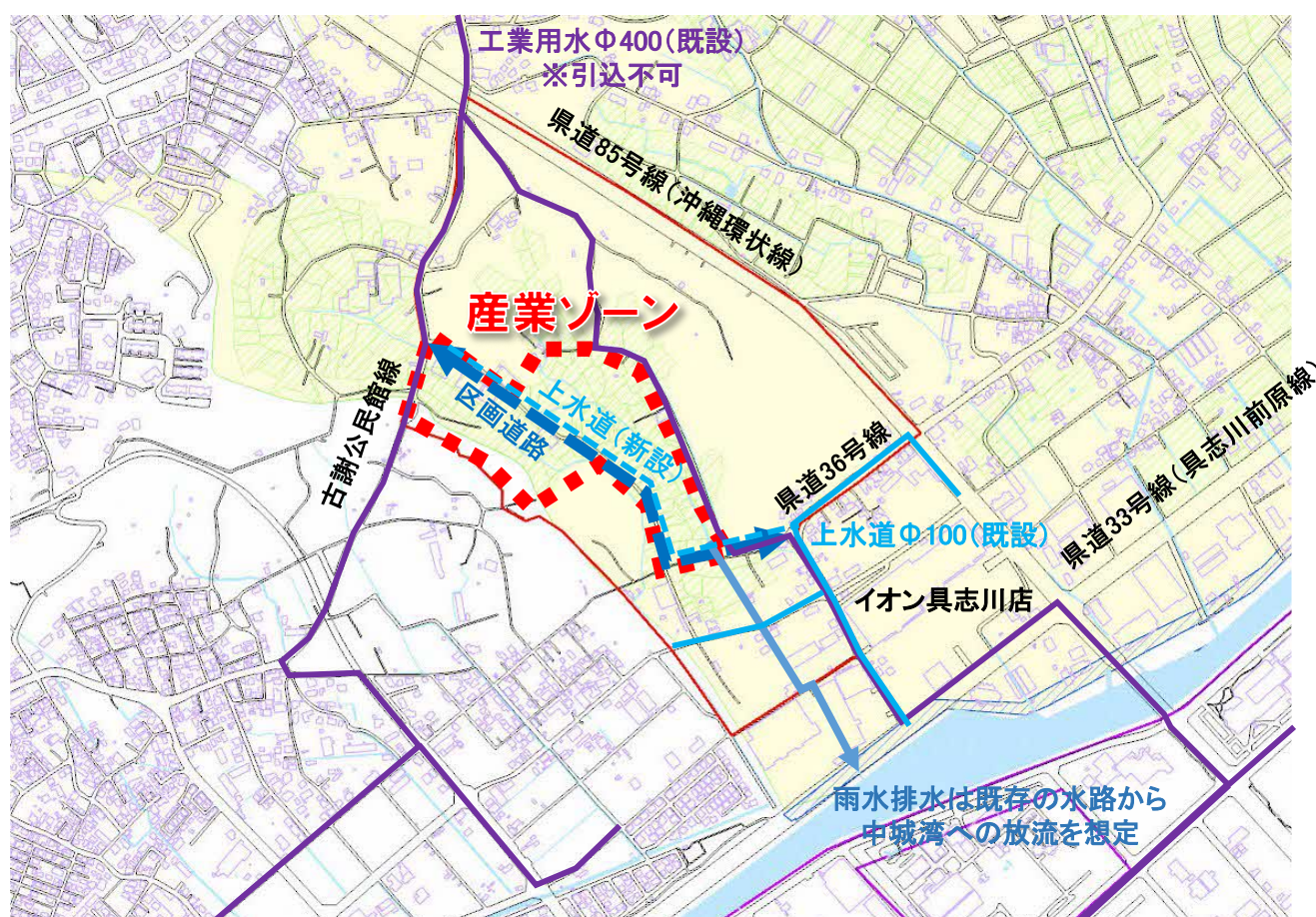
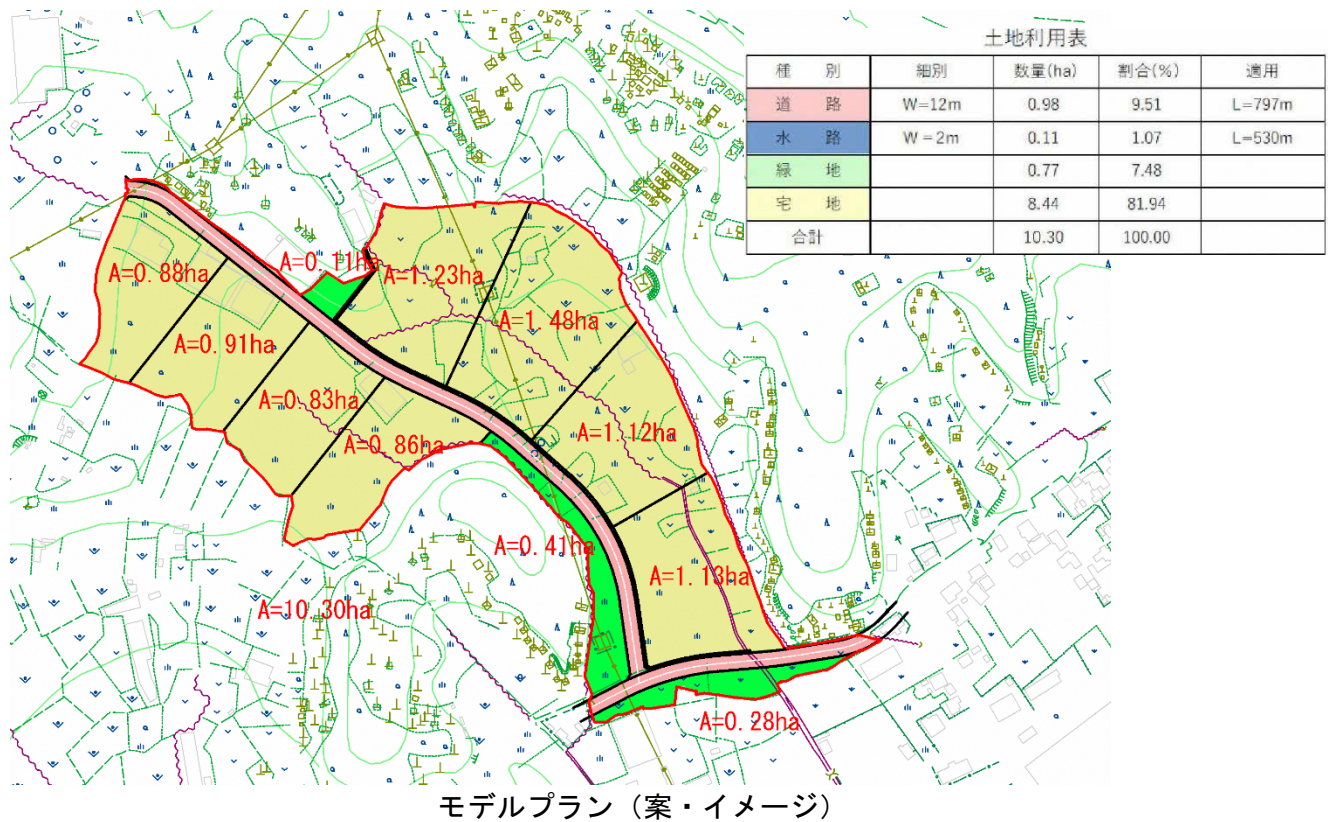
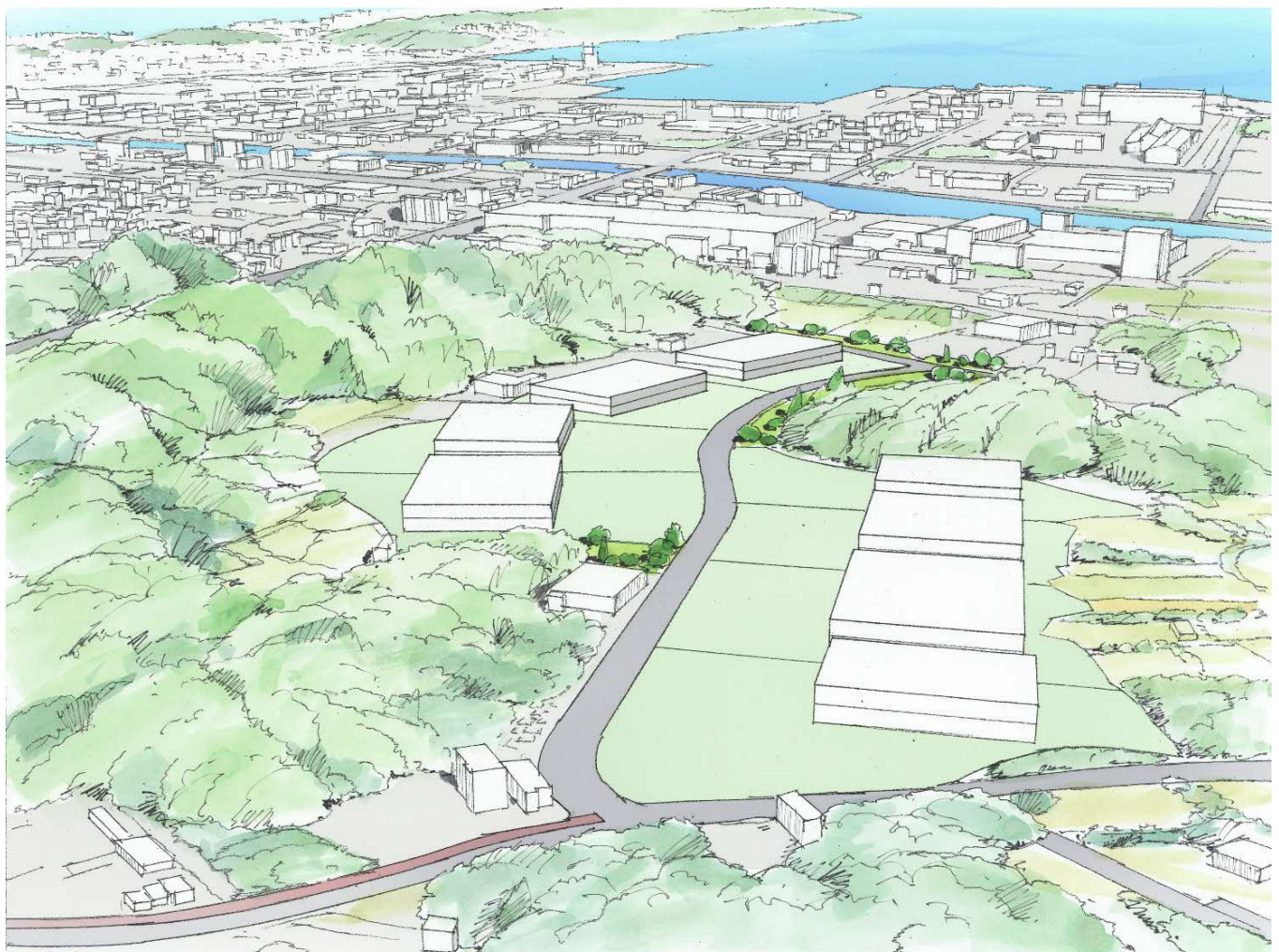


図 土地利用のゾーニング（案）



地形図：「基盤地図情報（建築物の外周線、道路線、水涯線）」（国土地理院）を基に作成



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、あくまで想定イメージとして図示した。

### ③国道 329 号沿道区域

表 区域の概況

|           |                                                                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 用地の特徴   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まとまった一団の土地</li> <li>・農地または低未利用地</li> <li>・平坦地（一部、傾斜地）</li> </ul>              |
| B 用排水等の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道の給水区域内</li> <li>・工業用水が地区北側に敷設（引込み可能）</li> <li>・下水道事業計画区域外</li> </ul>       |
| C 道路交通の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中城湾港新港地区からは遠い</li> <li>・石川 IC にアクセスしやすい</li> <li>・国道 329・331 号に接する</li> </ul> |
| D その他     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1000 筆以上が存在</li> <li>・約半数が農振農用地、ほ場整備・農道が整備済み</li> </ul>                       |

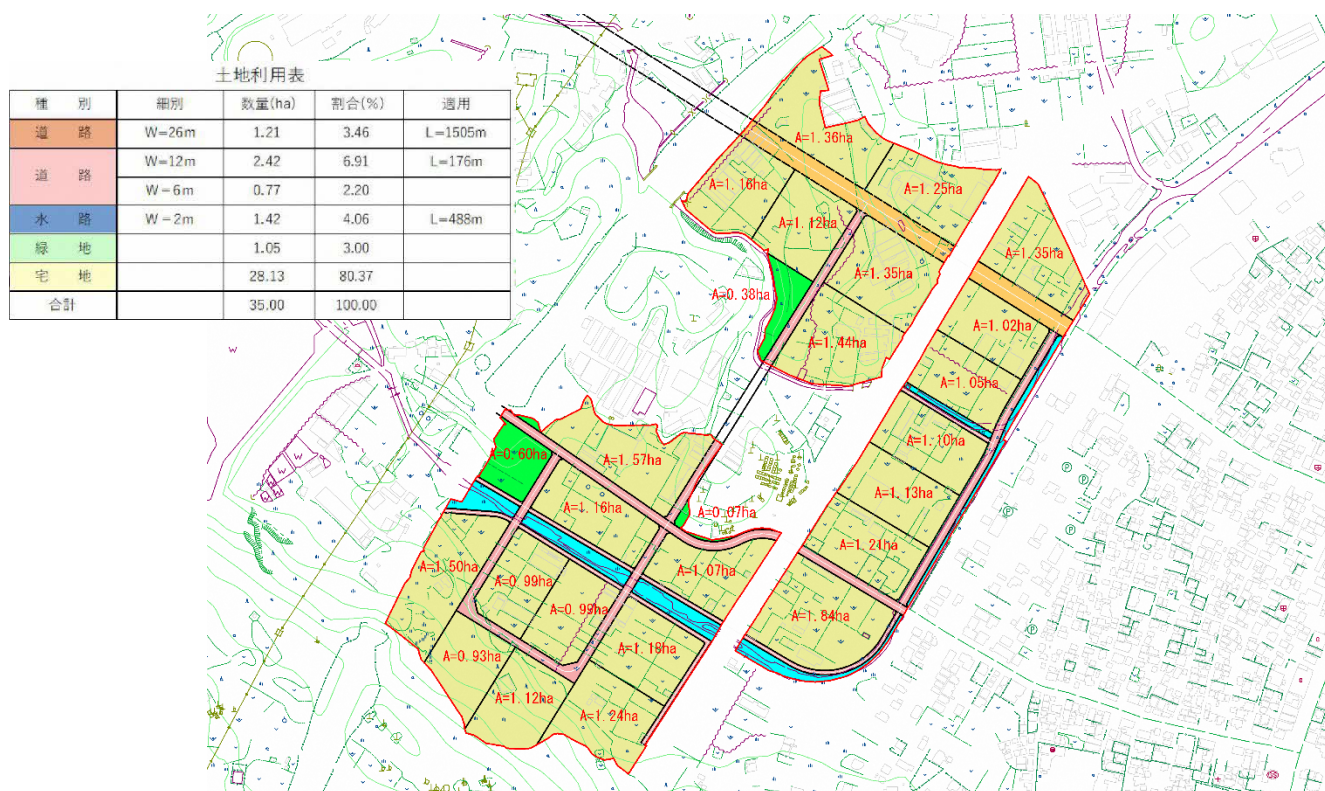


図 区域の位置



産業ゾーンの規模は、現状の営農状況  
および今後（次年度以降）の  
営農意向の把握を踏まえて設定。  
営農者・営農希望者の農地を区域内  
または区域外へ集約することを想定。

図 土地利用のゾーニング（案）



### モデルプラン（案・イメージ）

地形図：「基盤地図情報（建築物の外周線、道路縁、水涯線）」（国土地理院）を基に作成

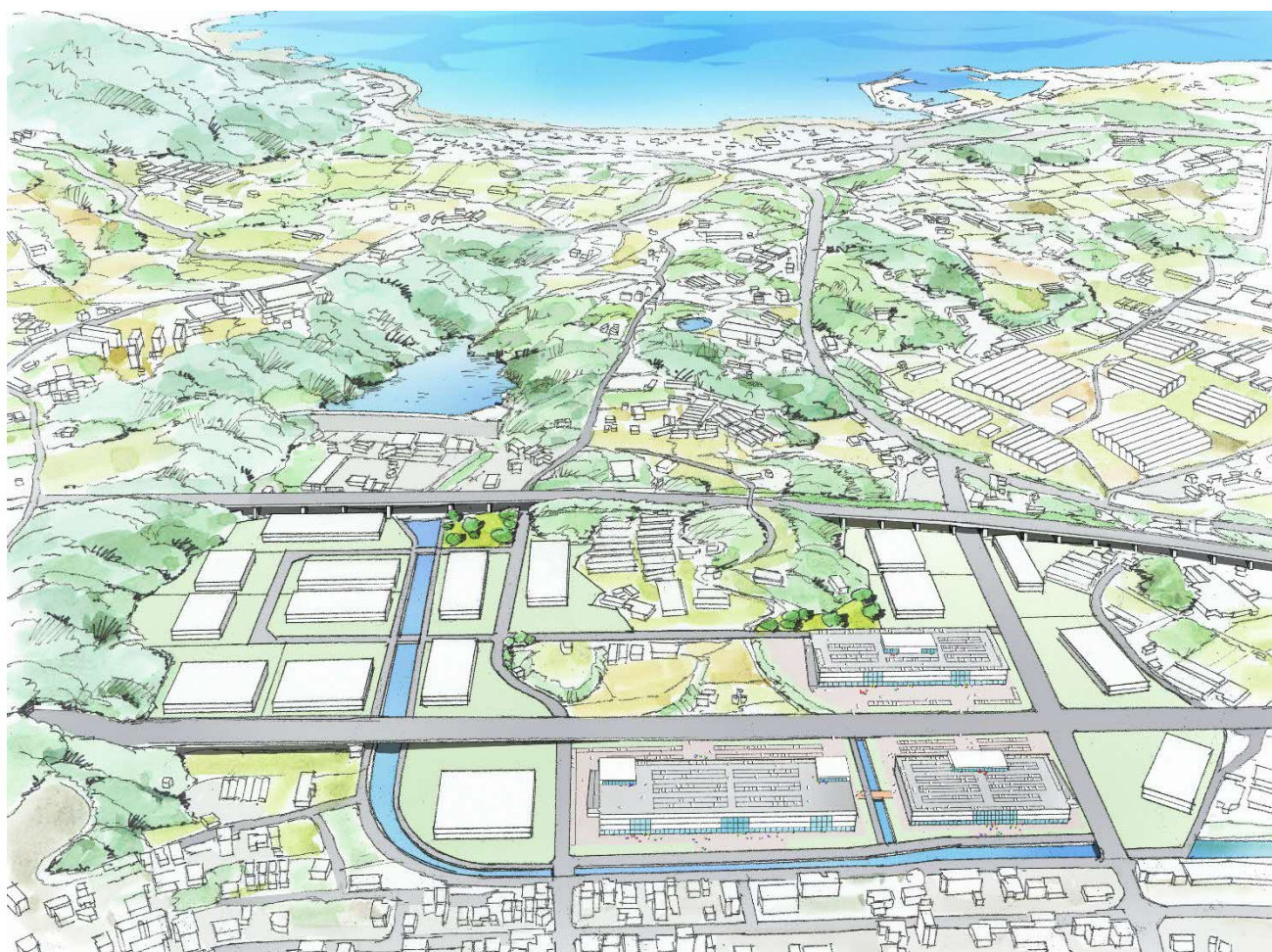


図 整備イメージ図

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、あくまで想定イメージとして図示した。

#### ④石川山城区域

表 区域の概況

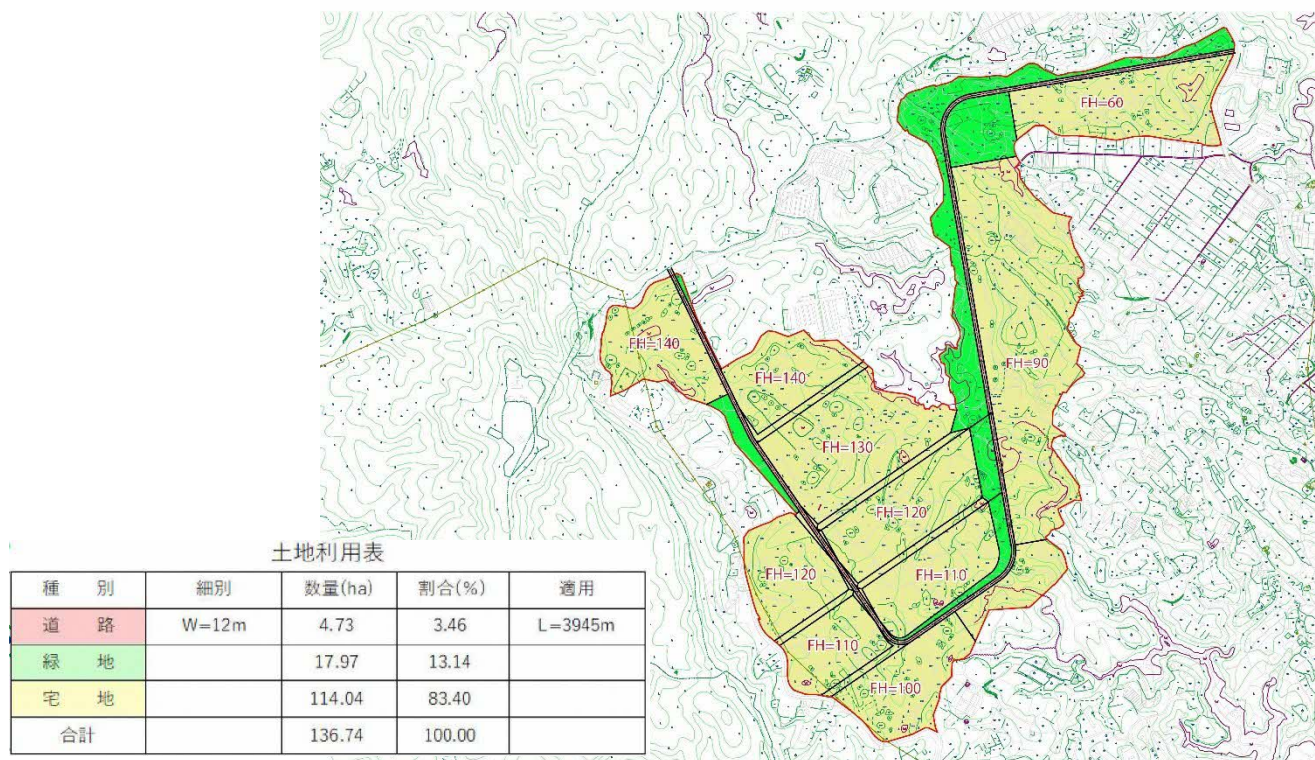
|           |                                                                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 用地の特徴   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まとまった一団の土地</li> <li>・現状、ゴルフ場</li> <li>・対象地内に高低差あり</li> </ul>                         |
| B 用排水等の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道の給水区域内</li> <li>・工業用水が県道6号に敷設（引込みにコストが大きくなる可能性あり）</li> <li>・下水道事業計画区域外</li> </ul> |
| C 道路交通の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中城湾港新港地区からは遠い</li> <li>・石川 IC や国道 329 号に出るまでに距離がある</li> </ul>                        |
| D その他     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・筆数が少ない市有地</li> <li>・既知の埋蔵文化財包蔵地あり</li> <li>・農業振興地域だが、農地なし</li> </ul>                 |



図 区域の位置



図 土地利用のゾーニング（案）



### モデルプラン（案・イメージ）

地形図：「基盤地図情報（建築物の外周線、道路線、水涯線）」（国土地理院）を基に作成



図 整備イメージ図

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、あくまで想定イメージとして図示した。

## ⑤与那城平安座区域

表 区域の概況

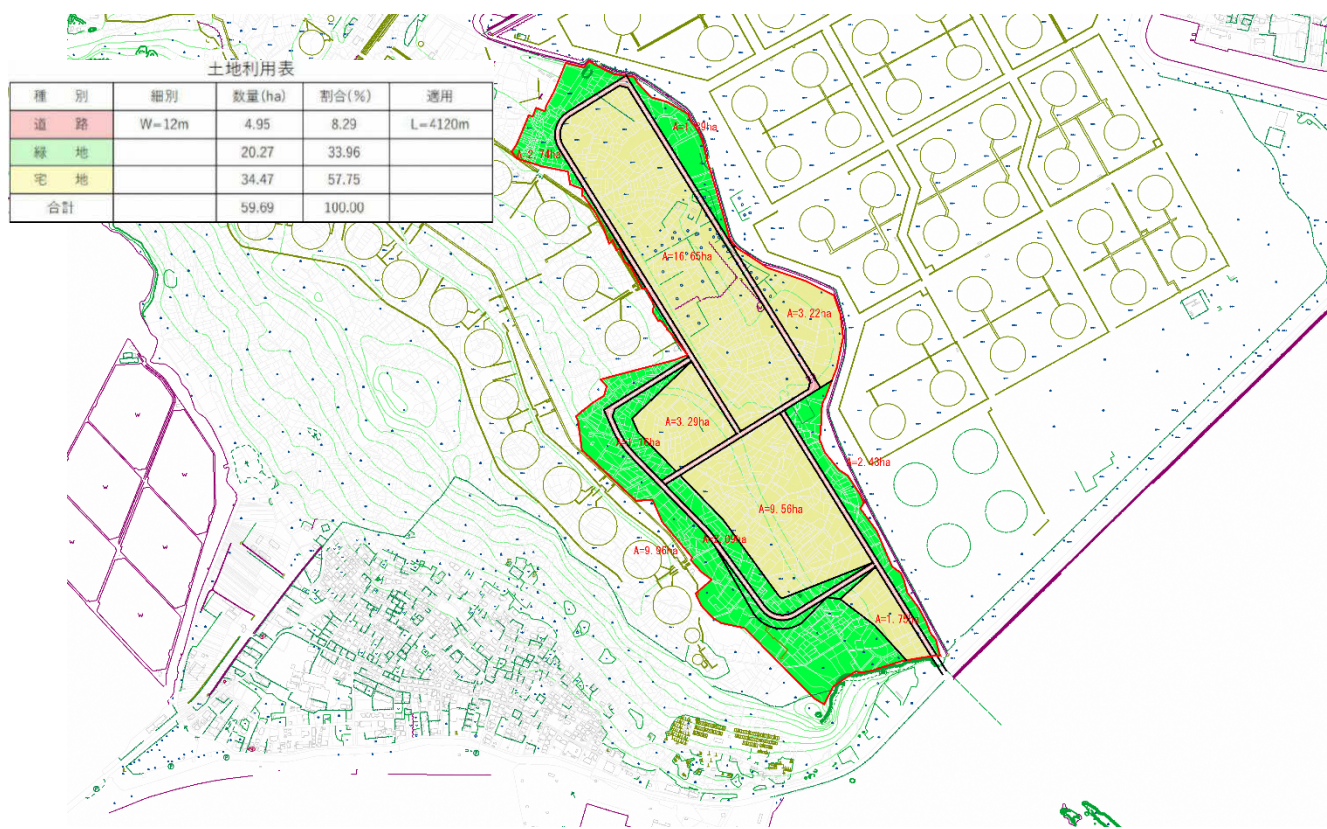
|           |                                                                                                                                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 用地の特徴   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まとまった一団の土地</li> <li>・石油備蓄基地</li> <li>・製油所跡地は概ね平坦地</li> </ul>                                        |
| B 用排水等の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道の給水区域内</li> <li>・工業用水管なし<br/>(引込みには勝連南風原まで整備が必要)</li> <li>・与那城地域は公共下水道なし</li> </ul>              |
| C 道路交通の状況 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中城湾港新港地区からは遠い</li> <li>・高速道路 IC まで距離がある</li> </ul>                                                  |
| D その他     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・筆数は約 8000 筆と多いが、現在の土地利用を含めエネルギー関連施設としての利用への理解あり</li> <li>・工業専用地域</li> <li>・既知の埋蔵文化財包蔵地あり</li> </ul> |



図 区域の位置



図 土地利用のゾーニング（案）



モデルプラン（案・イメージ）

地形図：「基盤地図情報（建築物の外周線、道路縁、水涯線）」（国土地理院）を基に作成



図 整備イメージ図

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、あくまで想定イメージとして図示した。

## 事業化に向けた課題

### ■地権者との調整

石川山城区域以外については、現状で民有地となっていることから、今後、地権者の土地活用の意向（現在の土地利用を継続、賃貸、売却等）を把握した上で、意向に応じた土地利用を図っていくことが必要である。

そうしたなかで、「①勝連南風原区域」、「②前原区域」、「③国道 329 号沿道区域」については、産業用地を確保できるよう配慮しながら、土地区画整理事業等の都市計画手法の事業化検討の深度化が必要である。

### ■営農者・農政部局との調整

勝連南風原区域、前原区域、国道 329 号沿道区域では、対象地区内に農地を含み、営農者・農政部局との調整が必要となる。またいずれも農振農用地区域が指定されており、産業基盤整備を実施するためには農振農用地区域からの除外が必要となる。

先進地の事例では、「農業6次産業化」による地域活性化を目指し、多くの地権者が所有する農地を集約・大区画化し、生産・加工・流通・販売まで一気通貫した事業施設の整備を行っていた。また農振除外による減収に対して、事業地から生じる農業関連効果（収益・物流・加工など）の方が大きいことを主軸とした協議を行い、農政協議において了承を得ていた。

先進事例のケースを踏まえて、産業用地整備に際して農振除外を行うだけでなく、併せて農地の集約化や農業の生産性向上に資する施設整備等についても、農政部局と連携しながら検討を進めていくことが必要である。

### ■造成等を踏まえた事業採算性の検証・精査

大規模な盛土・切土をした場合、事業費が膨大になり事業採算性の悪化、産業用地の分譲単価が高くなり相場と見合わなくなることが想定される。また、土の処分の問題も生じる。

そのため、極力、大規模な造成を行わず、可能な限り現状の地形に沿った土地活用を検討していくことが望ましいと考えられる。

また、「④石川山城区域」では、借地人である民間事業者によって経営や整備が実施されていることから、土地の賃貸借契約の変更・解除等に際し長期的な協議・調整が必要になる場合も考えられる。

### ■周辺における交通処理

新たな産業集積においては、新たな発生集中交通が生じ、周辺における交通処理の問題が発生する。次年度以降、事業の具体化において、交通計画などを検討する必要がある。また、事業化が検討されている「（仮称）うるまIC」や「（仮称）中部東道路」について、併せて検討を進めていくことが求められる。

### ■水素・アンモニア等の活用に向けた検討体制等

有識者ヒアリング、先進事例視察における主な意見・留意事項を踏まえ、今後、関係者等による協議会を立ち上げ、水素・アンモニアを中心とした次世代型エネルギーのあり方検討と方針の策定を進める必要がある。水素・アンモニアについては、地産地消のスマートスタートで取り組んでいくことが必要であると考えられる。

### ■人材育成・人材の高度化、雇用施策

人材育成・人材の高度化、雇用施策について、意見交換会における指摘・意見を踏まえた上で、人材育成や雇用施策については、他事業・他計画と連携しながら、全庁的な対応を進めていくことが必要である。