

うるま市産業集積促進 基本構想



令和7年3月
うるま市

目次

第1章 うるま市産業集積の戦略について.....	1
1-1. 産業集積の戦略の概要.....	1
(1)市内の産業集積地の状況.....	1
(2)これまでの経緯.....	2
(3)産業集積促進基本構想の位置づけ.....	3
(4)検討対象地域と産業基盤整備 基本構想におけるゾーニング.....	4
1-2. 踏まえるべき社会情勢の変化・外部環境.....	5
(1)製造業における変化.....	5
(2)物流業における変化.....	7
(3)観光業における変化.....	10
(4)エネルギー産業における変化.....	12
第2章 産業集積に係る前提条件の整理.....	15
2-1. 上位・関連計画における産業振興の位置づけ.....	15
(1)沖縄県中部広域都市計画区域マスタープラン.....	15
(2)第2次うるま市総合計画後期基本計画.....	17
(3)第2次うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略.....	18
(4)第2次うるま市都市計画マスタープラン.....	19
(5)第2次うるま市産業振興計画.....	22
(6)うるま市産業基盤整備計画 基本構想.....	24
(7)うるま市産業基盤整備計画 基本計画.....	25
(8)うるま市石川地域まちづくり推進計画.....	26
(9)石川ゲートウェイ拠点形成基本計画.....	27
(10)うるま市企業誘致推進事業報告書.....	28
(11)うるま市産業集積戦略構築調査事業報告書.....	29
(12)上位・関連計画のまとめ(うるま市の産業集積の方向性).....	30
2-2. うるま市の産業動向.....	31
(1)市内総生産・産業構造.....	31
(2)製造業・製造拠点の動向.....	34
(3)港湾・物流・貨物の動向.....	42
(4)観光業の動向.....	45
(5)バイオ・医療の動向.....	49
(6)エネルギー関連事業の動向.....	50
(7)産業の動向のまとめ(本市の産業の強み・弱み).....	53
2-3. 検討対象地域の現況.....	54
(1)勝連南風原区域.....	54
(2)前原区域.....	57
(3)国道329号沿道区域.....	60
(4)石川山城区域.....	63
(5)与那城平安座区域.....	66
第3章 うるま市の産業集積における強み・課題等.....	69
3-1. 検討対象地域における強み(リソース)・課題.....	69
(1)臨海型産業振興ゾーン.....	69
(2)交流拡大拠点型産業振興ゾーン.....	70
(3)自然環境活用型産業振興ゾーン.....	71
(4)島しょ環境活用型産業振興ゾーン.....	72

3-2. 検討対象地域における事業者・団体の主な意向	73
(1) 戦略検討の全体に関する事	73
(2) 臨海型産業振興ゾーンに関する事	74
(3) 交流拡大拠点型産業振興ゾーンに関する事	75
(4) 自然環境活用型産業振興ゾーンに関する事	76
(5) 島しょ環境活用型産業振興ゾーンに関する事	77
第4章 うるま市の産業集積の戦略	78
4-1. 基本理念	78
4-2. 基本方針	79
4-3. ゾーン別の4つの戦略	80
(1) 戦略1「新たな価値を創造するサンライズポートの形成」	80
(2) 戦略2「大規模集客型産業の集積」	81
(3) 戦略3「豊かな自然を活かした感動体験の提供」	82
(4) 戦略4「次世代エネルギーの拠点化による新たな産業の創出」	83
第5章 各検討対象地域における整備の方向性	84
5-1. 各検討対象地域における整備方向性についての考え方	84
5-2. 検討対象地域 ①勝連南風原区域	85
(1) 誘致すべき業種・機能	85
(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針	86
(3) ゾーニング・モデルプラン	88
(4) 整備イメージ図	89
(5) 概算事業費・事業収支	90
(6) 費用対効果(経済波及効果)	92
5-3. 検討対象地域 ②前原区域	95
(1) 誘致すべき業種・機能	95
(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針	96
(3) ゾーニング・モデルプラン	97
(4) 整備イメージ図	98
(5) 概算事業費・事業収支	99
(6) 費用対効果(経済波及効果)	101
5-4. 検討対象地域 ③国道 329 号沿道区域	104
(1) 誘致すべき業種・機能	104
(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針	105
(3) ゾーニング・モデルプラン	106
(4) 整備イメージ図	107
(5) 概算事業費・事業収支	108
(6) 費用対効果(経済波及効果)	110
5-5. 検討対象地域 ④石川山城区域	113
(1) 誘致すべき業種・機能	113
(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針	114
(3) ゾーニング・モデルプラン	115
(4) 整備イメージ図	116
(5) 概算事業費・事業収支	117
(6) 費用対効果(経済波及効果)	121
5-6. 検討対象地域 ⑤与那城平安座区域	125
(1) 誘致すべき業種・機能	125

(2)土地利用計画・産業基盤整備の方針	126
(3)ゾーニング・モデルプラン	127
(4)整備イメージ図	128
(5)概算事業費・事業収支	129
(6)費用対効果(経済波及効果)	131
5-7. 事業スキーム	136
(1)想定される事業手法	136
(2)事業スケジュール	139
第6章 事業化に向けて	140
6-1. 優先的に整備すべき区域	140
(1)評価項目・視点・基準	140
(2)評価の結果	141
6-2. 企業誘致手法	143
6-3. 事業化に向けた課題	144
(1)地権者との調整	144
(2)営農者・農政部局との調整	144
(3)造成等を踏まえた事業採算性の検証・精査	144
(4)周辺における交通処理	145
(5)水素・アンモニア等の活用に向けた検討体制等	145
(6)人材育成・人材の高度化、雇用施策	146

第1章 うるま市産業集積の戦略について

1-1. 産業集積の戦略の概要

(1) 市内の産業集積地の状況

うるま市に位置する中城湾港新港地区工業団地は、国際物流拠点産業集積計画（令和4年8月改正）において、「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及び産業構造の改善並びに県土の均衡ある発展に資するための工業用地を整備する等、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、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の確保が必要である。

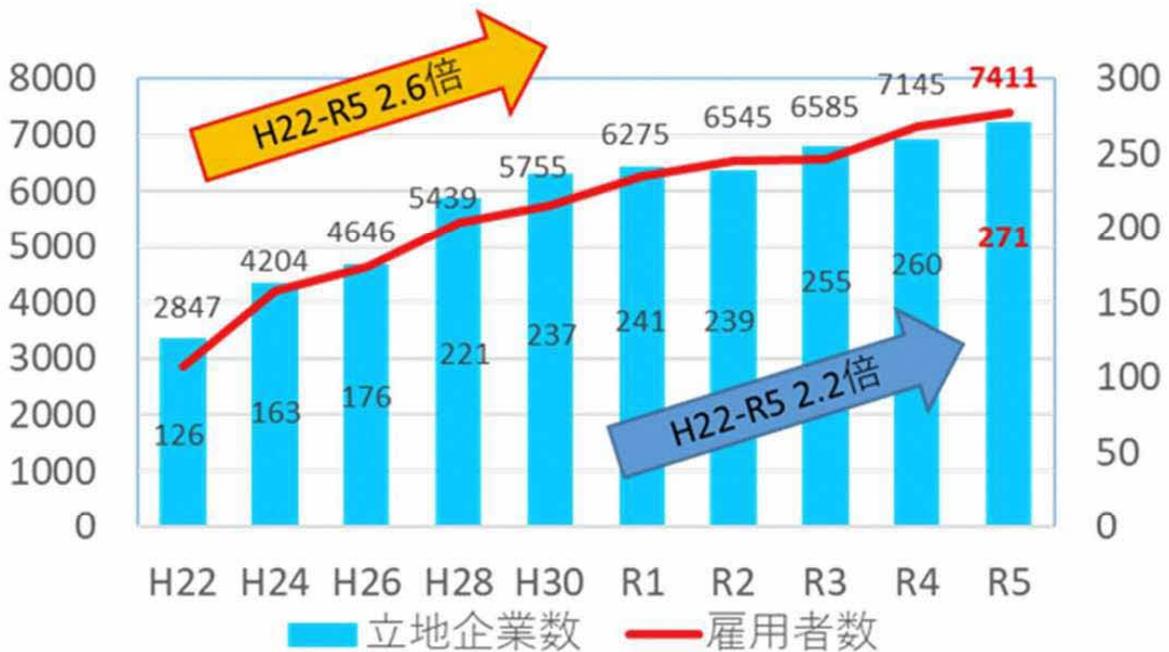


図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

※ 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を含む

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

(2) これまでの経緯

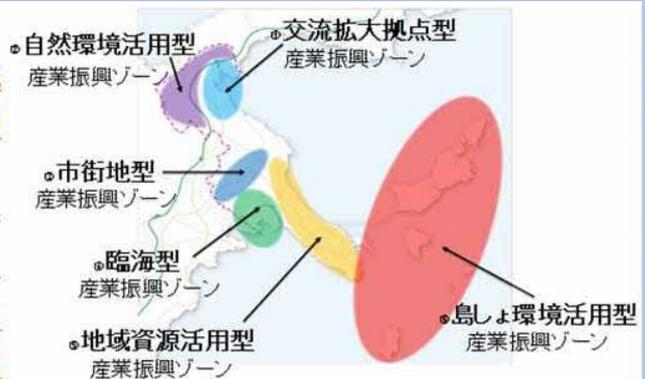
令和元年度には、産業振興計画の着実な推進のために、平成30年度に策定した産業基盤整備計画基本構想の分野別ゾーニングの考えに基づき、分野別ゾーニング及び各地区の方向性を再整理したうえで、石川地区と仲嶺地区について産業基盤整備計画及び事業化に向けた方策の検討、企業誘致手法の検討を行い、基本計画を策定した。続く令和2年度には、上江洲・仲嶺地区について、地権者意向調査及び企業の進出需要、それらを踏まえた整備計画や事業化手法、事業化スケジュール等を検討し、実施計画を策定した。その後、上江洲・仲嶺地区では、事業化パートナーを選定した上で、準備組合を設立し、土地区画整理事業の事業化に向けて進めるとともに、企業誘致の取り組みを進めている。

うるま市産業振興計画（平成29年3月）

- 産業振興の基本方針として策定し、産業振興支援を通して企業収益力向上を目指すために、**経済波及効果の高い産業の集積**を図ることとし、企業が操業しやすく市民が働きたくなるよう社会環境整備に向けて、**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を実施**することとしました。

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6つの重点誘導エリアの検討**を行いました。
- 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**を目指し、**仲嶺地区における新たな産業団地造成**を検討することとしました。



出典：うるま市 産業基盤整備計画 基本構想

うるま市産業基盤整備計画基本計画（令和2年3月）

- 基本構想で示された産業集積候補地のうち仲嶺地区について、現状把握や誘致重点産業の進出可能性調査、開発コンセプト、実現化方策等の検討を行いました。

うるま市産業基盤整備計画実施計画（令和3年3月）

- 上江洲・仲嶺地区における地権者意向及び企業の進出需要を把握し、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しました。

上江洲・仲嶺地区における土地区画整理事業の事業化

図 これまでの経緯

(3) 産業集積促進基本構想の位置づけ

その後、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。

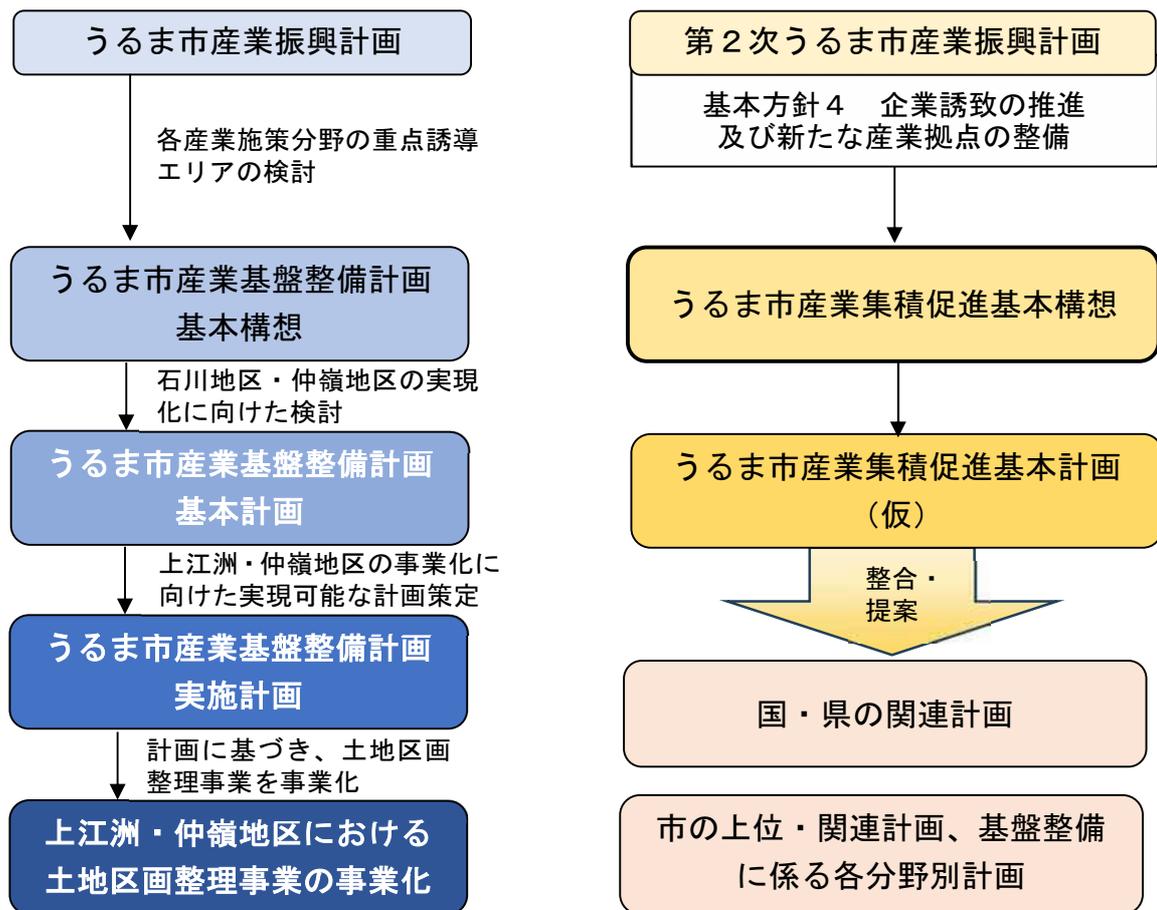


図 うるま市産業集積促進基本構想の位置づけ

(4) 検討対象地域と産業基盤整備 基本構想におけるゾーニング

本事業における、検討対象地域（エリア）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

© NTT インフラネットの地図を一部加工して作成

1-2. 踏まえるべき社会情勢の変化・外部環境

(1) 製造業における変化

半導体関連について、世界的な経済安全保障リスクが高まる中で、国として半導体サプライチェーンの強靭化を推進している。

熊本県菊陽町に TSMC (JASM) が進出したことにより、九州では半導体関連企業の新工場建設や機能強化・能力増強が続いている。

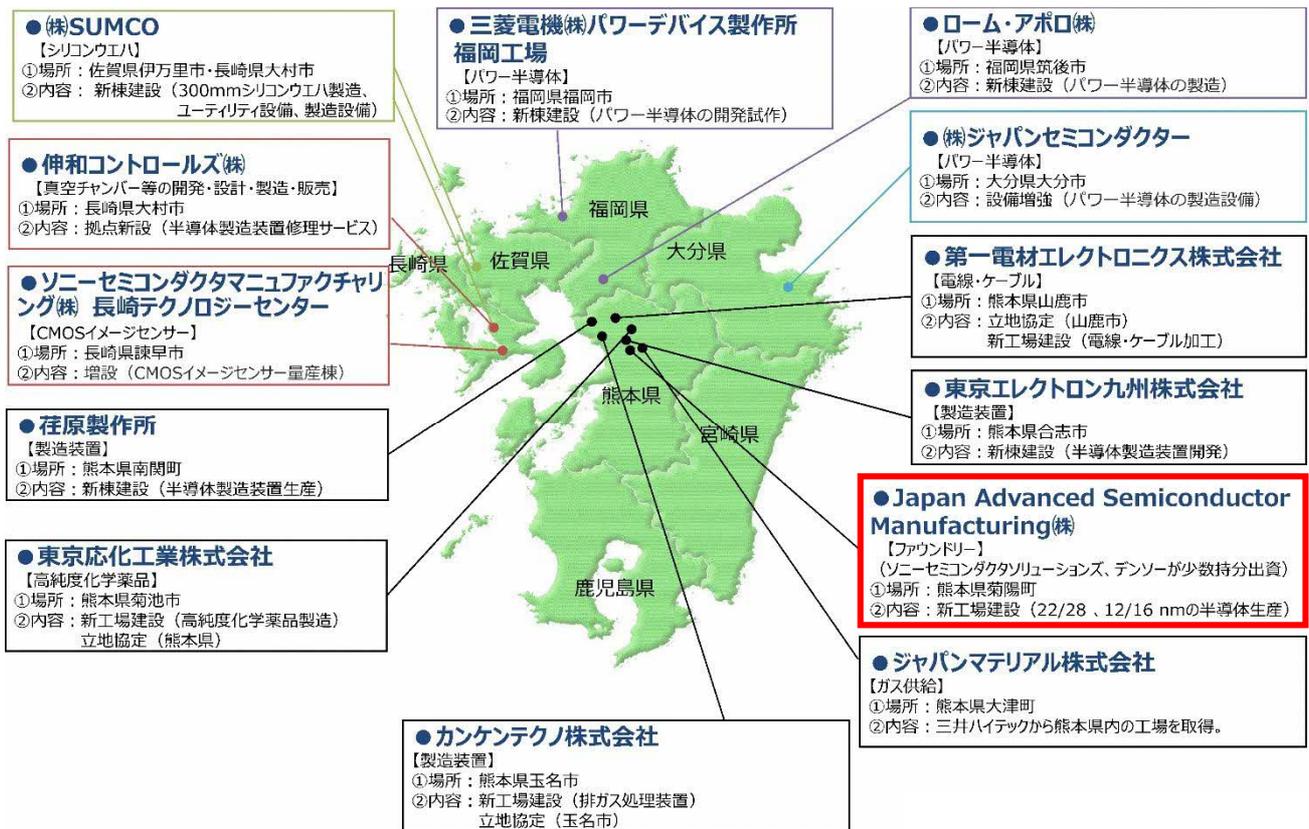


図 半導体関連企業の主な設備投資計画・立地協定

※JASM 進出発表後に公表

「半導体・デジタル産業戦略 (令和5年6月)」(経済産業省) (https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/joho/conference/semiconductors_and_digital.pdf) を一部加工して作成

沖縄においても、内閣府沖縄総合事務局において「シリコンビーチ沖縄」として、半導体関連産業が県経済の成長に資する有望な産業の一つとして成長可能性の調査を進めており、県内企業の事業拡大や企業誘致、事業基盤の整備、広域ビジネス支援等に取り組んでいる。

本市の中城湾港新港地区においても、デバイス製造、装置、部品治工具等の半導体関連企業が集積しており、今後も内閣府沖縄総合事務局と連携しながら製造装置分野、研究開発（R&D）分野、設計分野の誘致の可能性を検討していく。



工程大分類	半導体分野																	
	設計	前工程								後工程				テスト工程	リサイクル/リユース	アプリケーション		
		ウェハ製造	成膜・フォトリソ	露光	現像	エッチング	洗浄	不純物注入	メタル成膜	ウェハ検査・評価・解析	パンプ形成	チッププロービング	ダイシング				ダイボンド	ワイヤボンド
工程小分類		株式会社アクロラド CdTe設計・製造・検査								株式会社アクロラド CdTe設計・製造・検査				株式会社アクロラド CdTe設計・製造・検査		株式会社アクロラド X線検査機・検査		
デバイス製造	株式会社マグナデザインネット 回路基板設計 電子回路等の設計										株式会社エルムテクノロジー ウェハ設計・検査							株式会社エルムテクノロジー 各種アプリケーション
装置		株式会社ナノシステムズ ウェハ用の分取検査装置	株式会社エイ・エス・エイ・ビー コーティング・デベロッパ、マスクアライトナー、リフトオフ装置					株式会社CAP プリント基板 組立装置					株式会社沖縄シヤ 光通信モジュール 半導体デバイス用 高精度高精度ポンプ					
部品治工具		日邦メタルテック株式会社 サンピング ポリシング装置 FeLiP	沖縄東京計装株式会社 測定計・測定コントローラ												I-PEX株式会社 社上装置・金型			
																株式会社SOK コンパクト検査装置モニタ		

図 主要半導体関連企業の立地状況と半導体フローマッピング（赤枠はうるま市内に立地）

「沖縄県内主要半導体関連企業ガイドブック 2023」（内閣府沖縄総合事務局）
https://www.ogb.go.jp/-/media/Files/0GB/Keisan/move/monodukuri/230420_01/handoutai-guidebook-2023.pdf を一部加工して作成

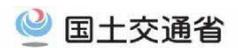
(2) 物流業における変化

本市は、沖縄自動車道のIC（沖縄北IC、石川IC）にアクセスしやすく、那覇空港まで約40分でアクセス可能であり、空港直結の小禄道路が開通すると那覇空港まで約30分圏となる見込みである。

また、本市には重要港湾である中城港湾が位置しており、地域の製造業等を支える中部東海岸の物流拠点としての役割を担うだけでなく、大型クルーズ船の受け入れ等の交流・賑わい創出の役割、東海岸の大規模災害時の防災拠点としての役割も担っている。

中城湾港港湾計画（令和4年3月改訂）では、大型化するRORO船やPCC、貨物量の増加が見込まれるばら貨物に対応するため、新港地区東ふ頭に物流ターミナルが計画されており、令和6年度より国の「中城湾港新港地区国際物流ターミナル整備事業」により東ふ頭の耐震岸壁の整備（延伸）等を進めており、更なる物流機能の強化が進められている。

中城湾港新港地区国際物流ターミナル整備事業 事業概要

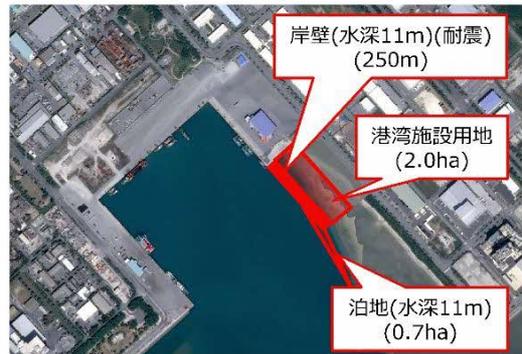


【事業の目的】

大型貨物船の寄港需要やRORO貨物の増大、クルーズ需要に対応するため、国際物流ターミナルを整備する。
また、耐震強化岸壁として整備することにより、大規模地震発生時においても幹線貨物の物流機能を維持する。

【事業の概要】

- ・整備施設：岸壁(水深11m)(耐震)、
港湾施設用地、
泊地(水深11m)
- ・事業期間：令和6年度～令和11年度
- ・総事業費：98億円（うち港湾整備事業98億円）



【整備スケジュール】

地区名	事業区分	施設名	全体数量	単位	R6	R7	R8	R9	R10	R11
新港地区	直轄	岸壁(水深11m)(耐震)	250	m	■					
		港湾施設用地	2.0	ha					■	
		泊地(水深11m)	0.7	ha	■					



図 中城湾港新港地区国際物流ターミナル整備事業 事業概要

出典：「中城湾港新港地区 国際物流ターミナル整備事業」（国土交通省）
(<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001728126.pdf>)

国土交通省では「カーボンニュートラルポート（CNP）の形成に向けた検討会」が開催され、カーボンニュートラルポートの形成促進に向けたロードマップ等の検討が進められている。

中城湾港では、金武湾港・中城湾港港湾脱炭素化推進協議会が開催され、港湾脱炭素化推進計画の策定に向けて検討が進められている。中城湾港港湾計画においても、「中城湾港におけるカーボンニュートラルポート形成に向け、次世代エネルギーの活用促進に向けた取り組みを推進するとともに、陸上電力供給による船舶のアイドリングストップなど、脱炭素化に配慮した港湾機能の高度化に向けた取り組みを推進する」としている。

また、国土交通省では『循環経済拠点港湾（サーキュラーエコノミーポート）』のあり方に関する検討会」が開催され、循環資源に関する物流ネットワークの拠点となる物流機能や高度なリサイクル技術を有する産業の集積を有する港湾を「循環経済拠点港湾（サーキュラーエコノミーポート）」として選定し、港湾を核とする物流システムの構築等による広域的な資源循環を促進することを検討している。

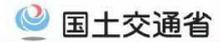
他方、港湾における防災機能について、内閣官房では、「国土強靱化実施中期計画の実施方針（案）」の中で、更なる国土強靱化に向け重点的に取り組むべき施策として、「協働防護」による港湾における気候変動適応、国際戦略港湾等や拠点空港における耐震化、耐津波・液状化対策の推進、交通結節点等における防災拠点機能の強化（「道の駅」、鉄道駅、港湾、空港等の耐震化・浸水対策・非常用電源の整備、防災拠点機能の強化等）を掲げている。

また、令和6年7月に交通政策審議会より「令和6年能登半島地震を踏まえた港湾の防災・減災対策のあり方」が答申され、今後の大規模災害リスク等を見据えて取り組むべきハード・ソフト両面の施策の必要性が盛り込まれ、特に、災害時の海上支援ネットワークの形成のための広域防災拠点と地域防災拠点の確保等のハード面の施策に加え、港湾BCPや広域港湾BCPの実効性向上等のソフト面の施策についても必要とされた。

これを受けて、国土交通省では、「港湾におけるBCP策定ガイドライン検討委員会」を開催し、能登半島地震の教訓等を踏まえ、港湾BCP策定ガイドラインの改訂および広域港湾BCP策定ガイドラインの策定に向けて進められている。

中城湾港港湾計画においても、港湾における防災機能向上の取組として、「中城湾港の機能・役割を踏まえ、災害等の危機的な事象が発生した場合には、被害を最小限に抑制し、港湾の重要機能の維持、あるいは早期回復を図るため、ハードとソフトを組み合わせた対策を講じていくものとする。そのため、地域防災計画を踏まえ、耐震強化岸壁等のハード面の整備を推進するとともに、港湾BCPに基づき行政と民間が一体となって被災時の対応力の向上を図るなど、ソフト面での取組に努めることとする」としている。

カーボンニュートラルポートのイメージ



- 温室効果ガスの排出量が多い産業等が多く集積する港湾・臨海部において、水素・アンモニア等の受入環境の整備を図ることにより、産業の構造転換及び競争力の強化に貢献する。
- サプライチェーン全体の脱炭素化に取り組む荷主等のニーズに対応し、脱炭素化に配慮した港湾機能の高度化を図ることにより、荷主や船社から選ばれる競争力のある港湾を形成する。
- これらにより、我が国が目標とする2050年カーボンニュートラルの実現に貢献する。

「カーボンニュートラルポート(CNP)」の形成のイメージ



産業の構造転換及び競争力強化への貢献

産業のエネルギー転換に必要な水素やアンモニア等の供給に必要な環境整備を行うことで、港湾・臨海部の産業構造の転換及び競争力の強化に貢献

荷主や船社から選ばれる競争力のある港湾を形成

世界的なサプライチェーン全体の脱炭素化の要請に対応して、港湾施設の脱炭素化等への取組を進めることで、荷主や船社から選ばれる、競争力のある港湾を形成

図 カーボンニュートラルポートのイメージ

出典：「カーボンニュートラルポート（CNP）の形成に向けた検討会資料」（国土交通省）
<https://www.mlit.go.jp/kowan/content/001845481.pdf>

【サーキュラーエコノミーの推進に向けた政府の取り組み】

- 「循環経済(サーキュラーエコノミー)への移行加速化パッケージ」(令和6年12月27日)では、全国各地で発生する廃棄物等を循環資源として活用しつつ、海外で発生する循環資源も取り込んだ新たな資源循環の輪を構築するとある。
- 港湾分野においてもこと本パッケージに記載の「我が国をハブとする資源循環ネットワーク・拠点の構築」において、「循環経済拠点港湾(サーキュラーエコノミーポート)」を選定し、港湾を核とする物流システムの構築等による広域的な資源循環を促進する」と明記されている。



具体的な取組

- 港湾を活用した効率的な資源循環を促進するためのガイドラインの作成
- ➡ 循環資源の輸送効率化により、量・種類の増加に対応

出典：循環経済(サーキュラーエコノミー)への移行加速化パッケージ施策集2024.12 内閣官房HP

図 サーキュラーエコノミーポートのイメージ

出典：「循環経済拠点港湾(サーキュラーエコノミーポート)」のあり方に関する検討会資料(国土交通省)
<https://www.mlit.go.jp/kowan/content/001864483.pdf>

(3) 観光業における変化

沖縄県の入域観光客数は、2018（平成30）年度にピークの約1,000万人となり、その後新型コロナウイルスの感染拡大に伴い激減したが、2023（令和5）年度には823万5,100人となりコロナ禍前の8割強まで回復している。

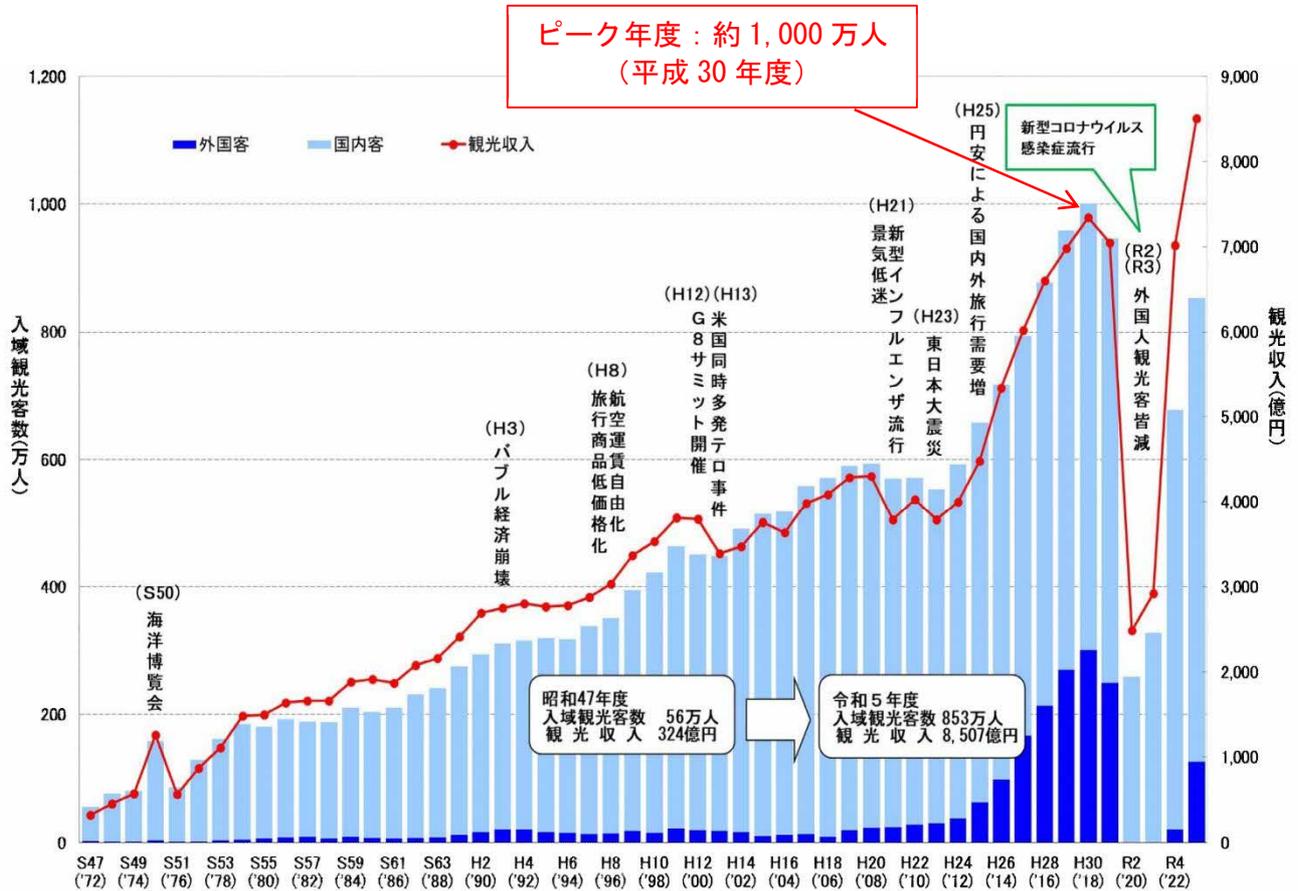


図 沖縄県の入域観光客数と観光収入の推移（年度）

「令和5年版 観光要覧」（沖縄県）

(https://www.pref.okinawa.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/033/970/1_r5kankouyouran.pdf) を一部加工して作成

名護市と今帰仁村にまたがる嵐山ゴルフ場跡地において、2025年に沖縄県北部地域にテーマパーク（ジャングリア）が開園予定である。

沖縄の豊かな自然を前面に出し、訪れる人々には都会では味わうことのできない究極の解放感と、大自然の中での豊かな体験を提供することを目標としている。

これにより、沖縄本島北部へ来訪する観光客が増加することが見込まれ、その通り道に位置する本市においても、観光客の誘客につなげることが必要である。



図 沖縄県の入域観光客数と観光収入の推移（年度）

出典：「テーマパーク開園に向けた交通対策（北部地域交通円滑化WG資料）」（内閣府沖縄総合事務局）
https://www.ogb.go.jp/-/media/Files/OGB/Kaiken/kyoku/kisya/R061121/PDF_20241121_kisya_1.pdf

(4) エネルギー産業における変化

■ 国の政策及び動向

我が国を取り巻くエネルギー情勢の変化を踏まえつつ、政府が新たに策定した2040年度温室効果ガス73%削減目標と整合を取る形で、令和7年2月に「第7次エネルギー基本計画」を策定し、同時に閣議決定された「GX2040ビジョン」、「地球温暖化対策計画」と一体的に、エネルギー安定供給、経済成長、脱炭素の同時実現に取り組むとしている。

「第7次エネルギー基本計画」では、2040年に向けた政策の方向性として、「エネルギー安定供給と脱炭素を両立する観点から、再生可能エネルギーを主力電源として最大限導入するとともに、特定の電源や燃料源に過度に依存しないようバランスのとれた電源構成を目指していく」、「エネルギー危機にも耐えうる強靱なエネルギー需給構造への転換を実現するべく、徹底した省エネルギー、製造業の燃料転換などを進めるとともに、再生可能エネルギー、原子力などエネルギー安全保障に寄与し、脱炭素効果の高い電源を最大限活用する」としている。

脱炭素電源の拡大と系統整備に向けては、電源部門の脱炭素化に向けて、再生可能エネルギーの主力電源化を徹底し、長期安定電源化に取り組むとしている。

水素等（アンモニア、合成メタン、合成燃料を含む）については、幅広い幅広い分野での活用が期待されるカーボンニュートラル実現に向けた鍵となるエネルギーであり、技術開発により競争力を磨くとともに、世界の市場拡大を見据えて先行的な企業の設備投資を促していくとしている。また、社会実装に向けては、2024年5月に成立した水素社会推進法等に基づき、「価格差に着目した支援」等によりサプライチェーンの構築を強力に支援し、更なる国内外を含めた低炭素水素等の大規模な供給と利用に向けては、規制・支援一体的な政策を講じ、コストの低減と利用の拡大を両輪で進めていくとしている。

「GX2040ビジョン」では、GX産業構造の目指す産業構造について、「GX分野での投資を通じて、革新技术を活かした新たなGX事業が次々と生まれ、日本の強みである素材から製品にいたるフルセットのサプライチェーンが、脱炭素エネルギーの利用やDXによって高度化された産業構造を目指す」としている。

また、GX産業立地について、「脱炭素電源等の活用を見据えた産業集積の加速」を掲げ、「脱炭素電力等のクリーンエネルギーの供給拠点には地域偏在性があることから、『エネルギー供給に合わせた需要の集積』という発想が必要であり、GX産業への転換が求められるタイミングで、効率的・効果的にスピード感をもって、『新たな産業用地の整備』と『脱炭素電源の整備』を進め、今後の地方創生と経済成長につなげていくことを目指す」としている。

このような動向の中で、2050年カーボンニュートラルに向けて、水素等（アンモニア、合成メタン、合成燃料含む）は様々な用途で活用が期待される原燃料として注目されており、産業政策的観点からも水素の重要性が高まっている。

水素に関する国の主な動向を以下に示す。

- 2017年12月26日、国は、水素社会実現に向けて進んでいくという日本の行政方針である「**水素基本戦略**」を策定した。その後、2023年6月6日に改訂を行い、2040年に年間1200万トン、2050年に年間2000万トンの水素を導入するという目標を発表した。
- 2024年1月29日、国の委員会により、低炭素水素等に関する支援制度や制度的・保安的措置等について中間とりまとめが発表された。
- 2024年5月17日、**水素社会推進法**が国会で成立し、「価格差に着目した支援」及び「拠点整備支援」のための計画認定制度が創設された。同年10月より施行されている。
- 2024年5月31日、国の補助金を活用した**水素等供給基盤整備事業**として10件（沖縄県は0件）の事業が採択され、本格的なFSが開始した。

■ 沖縄県の施策及び県内企業の動向

水素・アンモニアに関する沖縄県の施策及び県内企業の主な動向を以下に示す。

- 2021年3月、沖縄県は、県のエネルギー計画である「**沖縄県クリーンエネルギー・イニシアティブ～2050年度脱炭素社会の実現に向けて～**」において、チャレンジプロジェクトとして水素利活用を明記した。その後、2022年3月に同計画を改定した。
- 2022年度より、県内企業を中心に、国の補助制度を活用して県内及びうるま市域を対象とした水素利活用について検討が始まる。
- 2022年8月16日、うるま市は県内企業3社と包括連携協定を締結し、市の地域脱炭素推進と持続可能なまちづくりを目指して取り組むことで合意した。
- 2024年4月1日、うるま市は県内企業1社と共に国の補助制度を活用し、地産地消型の水素モデル構築に向けて検討を開始した。地産地消型は県内初の取組事例となる。

沖縄県の「沖縄県クリーンエネルギー・イニシアティブ」においては、水素・アンモニアの利活用促進はチャレンジプロジェクトとして位置付けられており、将来的な水素・アンモニアの利用拡大に向けた基盤形成を目指し、発電部門等における水素・アンモニアの可能性調査や実証事業等を推進することとしている。

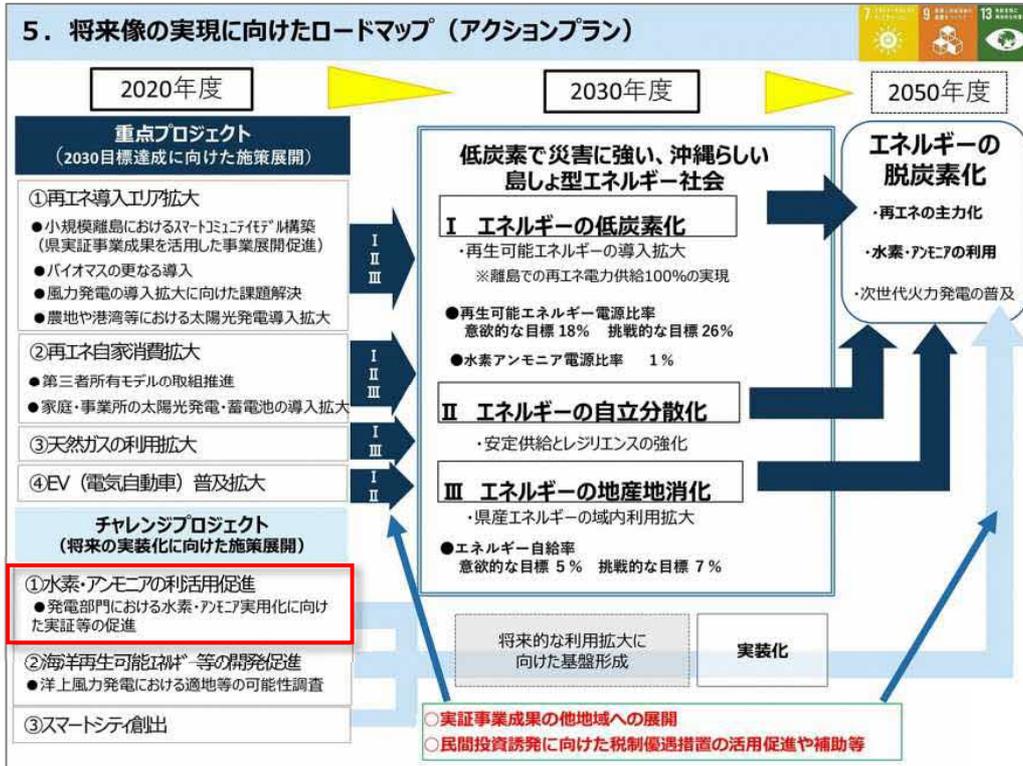


図 将来像の実現に向けたロードマップ

出典：「沖縄県クリーンエネルギー・イニシアティブ (概要)」(沖縄県) (<https://www.pref.okinawa.jp/machizukuri/energy/1013592/1013593.html>) を一部加工 (赤枠を追加) して作成

<イニシアティブ数値目標の進捗状況>	
①再生可能エネルギー電源比率 (2030年度 意欲的な目標 18% 挑戦的な目標 26%)	直近年度 (2022年度) における再エネ電源比率は、 12.0% となった。 ※ 2021年度11.1%から50.9ポイント増加 。増加した背景として、中城バイオマス発電所 (木質バイオマス) (2021年7月稼働開始) が通年運転し前年度よりも年間発電電量が増加したことや、自家消費型太陽光発電の導入が進んだことが挙げられる。
②水素・アンモニア電源比率 (2030年度までに1%を達成：現状0%からのチャレンジ)	現時点では、水素・アンモニアによる発電は実用化に至っていないが、2023年度に国や県、民間事業者における可能性調査事業等など、2030年度の目標達成に向け、基盤形成に係る取組が実施されている。
③エネルギー自給率 (2030年度 意欲的な目標 5% 挑戦的な目標 7%)	直近年度 (2021年度) におけるエネルギー自給率は、 3.3% となった。 ※ 2020年度 (3.4%) から0.1ポイント減少 。減少した背景として、2021年度は再エネの導入が進んだものの、最終エネルギー消費量が増加したことが挙げられる。
<イニシアティブ進捗把握指標の動向、沖縄県のエネルギー動向>	
国統計資料の更新等を踏まえ、進捗把握指標等を直近のものに更新した。	
<県内の主なエネルギーインフラ設備の現況>	
市町村施設において、太陽光発電設備が前年度から 約2,310kWの増加 となった。 ※他は前年度から大きな変更はなし	

図 進捗状況

出典：「沖縄県クリーンエネルギー・イニシアティブ (2023年度進捗状況報告書)」(沖縄県) (<https://www.pref.okinawa.jp/machizukuri/energy/1013592/1013593.html>) を一部加工 (赤枠を追加) して作成

第2章 産業集積に係る前提条件の整理

2-1. 上位・関連計画における産業振興の位置づけ

(1) 沖縄県中部広域都市計画区域マスタープラン「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(令和4年11月策定)

中城湾港新港地区における高付加価値・高度部材産業等の企業立地、流通業務地、総合静脈物流拠点港(リサイクルポート)、情報通信産業拠点の形成(ソフトウェア開発、テストセンター、BPOセンター、IT機能・産業の集約)などを位置づけている。

将来像	<ol style="list-style-type: none"> 1. 独自の文化を発信し、個性豊かな都市圏 2. 人、情報、様々な産業が交流する都市圏 3. 豊かな自然環境と共生した都市圏 4. 環境にやさしい循環型・低炭素型都市圏 5. 新たな魅力を生み出す都市圏
基本理念	異文化交流都市圏・「チャンプルー」(多機能で個性的なまち)
基本方針	<p>①地域の歴史・自然・文化を活かし、住民主体の都市づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 自然環境や生活環境に配慮した循環型・低炭素型都市圏づくり b. 文化を発信する都市圏づくり c. 地域主体の都市圏づくり <p>②重点的・戦略的な施策を推進し、快適で潤いのある都市づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> a. にぎわいを再生する都市圏づくり b. 質の向上を図る都市圏づくり c. 駐留軍用地跡地の活用による中南部の一体的な都市づくり <p>③都市機能相互の連携を重視し、交流を促進する安全・安心な都市づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 新たな活力を生み出す都市圏づくり b. 医療と福祉が連携した都市圏づくり c. 東海岸と西海岸の機能分担による都市圏づくり d. 強さとしなやかさを持った安全・安心な都市圏づくり
配置方針	<p><工業地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・うるま市平安座の石油関連施設やうるま市石川の埋立地についても、継続して臨海部という特性を活かした工業地を配置する。 <p><流通業務地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ている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。 <p><自然環境形成の観点から必要な保全・再生・適正利用に関する方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本県を代表する景勝地であるとともに観光地でもある恩納村の海岸から読谷村の残波岬一帯、勝連半島や比謝川一帯及び中部都市圏において自然環境が最も豊かな本区域の中央部については、今後も自然環境の保全と必要に応じた再生や適正な利活用に努める。 <p><産業振興・観光振興の観点から必要な土地利用の実現に関する方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・アジアへ展開する高付加価値な先端企業の集積や環境配慮に対応した研究開発等を推進するとともに、企業誘致や県内企業の高度化を促進する新たな産業用地の確保の検討など二次産業の拠点形成を推進していく。歴史資源・自然資源を有する地域の観光振興に資する土地利用についても、保全と開発の両立を図りながら、広域的かつ計画的に展開を図る。 <p><港湾></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区は産業支援港湾として位置付け、港湾整備の推進を図る。また、新港地区では、アフターコロナを見据えたクルーズ船寄港地の形成に取り組むとともに、総合静脈物流拠点港(リサイクルポート)を推進し、循環型社会の構築を図る。

(2) 第2次うるま市総合計画後期基本計画（令和4年3月策定）

企業誘致の推進や地場産業の育成に向けた取組の推進、中城湾港新港地区及び周辺地区における次世代エネルギーの結節点及び集積地としての検討などを位置づけている。

将来像	愛してます 住みよいまち うるま
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ● 家庭や地域が絆で結ばれた心豊かなまち ● 自然を生かした美しいまち ● 人や自然にやさしい住みよいまち ● 教養を高め歴史・文化を生かした魅力あるまち ● 働く人々と産業に活気がある元気なまち
基本目標	<p>基本目標3：まちの活力を生み出す産業づくり（経済分野）</p> <p>目指す姿：本市の誇る農水産物、歴史・文化、自然環境などの地域資源や地理的特性などを活かし、活力に満ちた経済活動（農水産業、観光、商業、工業など）が展開され、多様な雇用の機会を作り出すまちを目指す</p> <p>【目指す姿を実現するために】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 豊かな自然環境や農業基盤を生かした農水産の振興に向けた取組みの推進 ● 魅力ある自然環境やエイサー・闘牛・獅子舞等の伝統文化を活用した観光振興の推進 ● 地域活性化を図るため、企業誘致の推進や地場産業の育成に向けた取組みの推進 ● 中小企業の振興を図るため、中小企業と行政が連携し、経営の安定・向上に向けた取組みの推進
産業振興に係る関連事項	<p><基本目標3> まちの活力を生み出す産業づくり</p> <p>施策 3-5 企業誘致の推進</p> <p>方針 1 成長産業を育成・支援します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区及び周辺地区に関しては、次世代エネルギーの結節点及び集積地としての検討を行う <p><基本目標4> 自然と調和した快適で暮らしやすいまちづくり</p> <p>施策 4-1 計画的な土地利用の推進と住環境の充実</p> <p>方針 2 地域特性に応じた土地利用を推進します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区に隣接する地域や「うるま市農水産業振興戦略拠点施設（うるマルシェ）」、「商業施設 ABLO（アプロ）うるま」が立地した県道 33 号線沿いは、今後、商業施設の集積など発展が期待される重要な地域として更なる効果的な土地利用を進める



図 都市構造の要素と概要

出典：「第2次うるま市総合計画後期基本計画」(うるま市)

(3) 第2次うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和6年3月改訂）

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を創出すること、環境にも配慮しながら産業と技術革新の基盤を整備することなどを位置づけている。

将来の方向性（人口ビジョン）	<p><市全体></p> <ul style="list-style-type: none"> ●魅力ある安定した雇用の場を創出する ●本市への新しいひとの流れをつくる ●若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる ●快適で安心して暮らせるまちをつくる 	<p><島しょ地域></p> <ul style="list-style-type: none"> ●魅力あるしごとの創出を図る ●移住促進・関係人口の創出を図る ●結婚・出産・子育て環境の充実 ●生活環境基盤の充実
基本目標（ひと・まち・しごと）	<ul style="list-style-type: none"> ●魅力ある安定した雇用の場を創出する ●本市への新しいひとの流れをつくる ●結婚・出産・子育ての希望をかなえる ●快適で安心して暮らせるまちをつくる 	
産業振興に係る関連事項	<p>基本目標1 魅力ある安定した雇用の場を創出する</p> <p>施策 1-1 企商工業の活性化支援</p> <p>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のできる環境を整えるとともに、必要な人材の育成・確保を図る。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する。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る。また、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する。</p> <p>1-1-1 成長産業の育成・支援</p> <p><中城湾港新港地区物流拠点化支援事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区及び背後圏に立地する製造業の活性化を図るため、定期船就航に向けた定期航路の実証実験事業を促進する <p>1-1-2 企業誘致の推進</p> <p><企業誘致推進業務委託事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業情報を収集し、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う <p><うるま市産業基盤整備事業における産業集積地の造成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな産業集積地を造成し、企業集積及び雇用創出を図る <p><新産業創出連携促進事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内に立地する企業と県内外の企業のマッチングを促し、地域をけん引する新たな産業の創出を促す 	

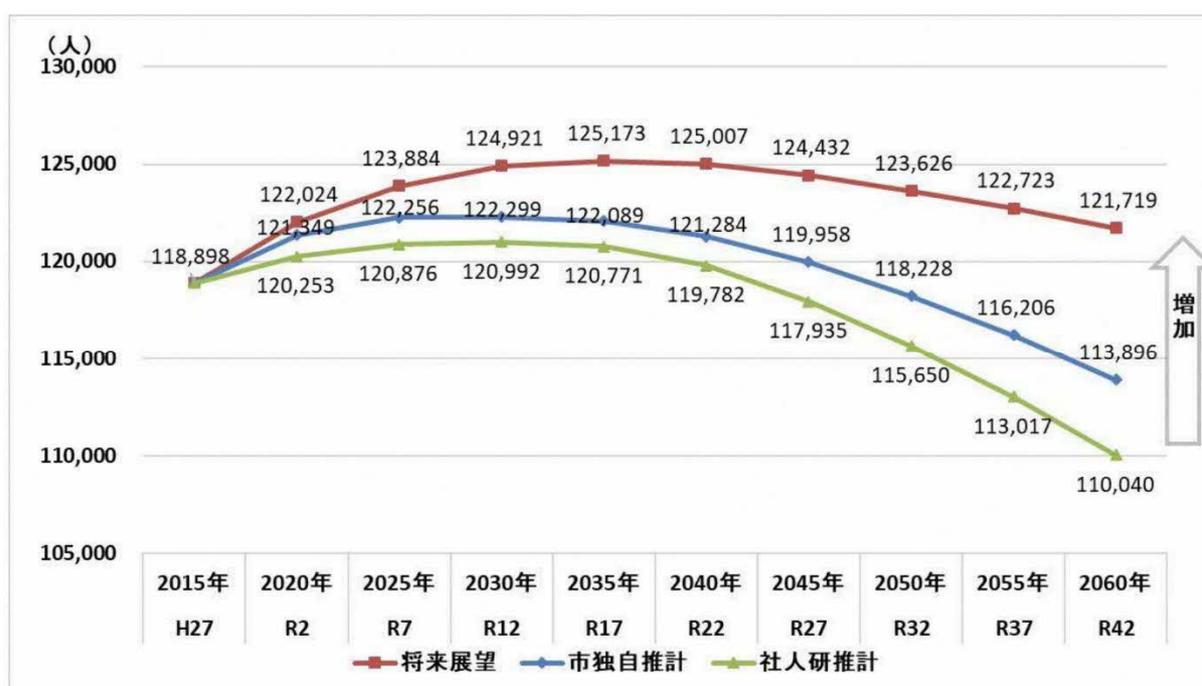


図 人口の将来展望

出典：「第2次うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略改訂版」（うるま市）

(4) 第2次うるま市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）

中城湾港新港地区やその周辺部について、物流インフラの整備促進、産業振興に向けた計画的な土地利用などを位置づけている。

石川地域の国道329号沿道について、アクセスの優位性を活かした新たな土地利用の検討、「(仮称)うるまIC」の検討に合わせた新たな産業基盤の構築に向けた土地利用の検討、西側丘陵地における自然環境を活用した観光産業誘導などを位置づけている。

平安座地区について、島の石油関連施設一帯における周辺環境に配慮した工業系の土地利用の推進、平安座地区から各拠点へのエネルギー供給の円滑化などを位置づけている。

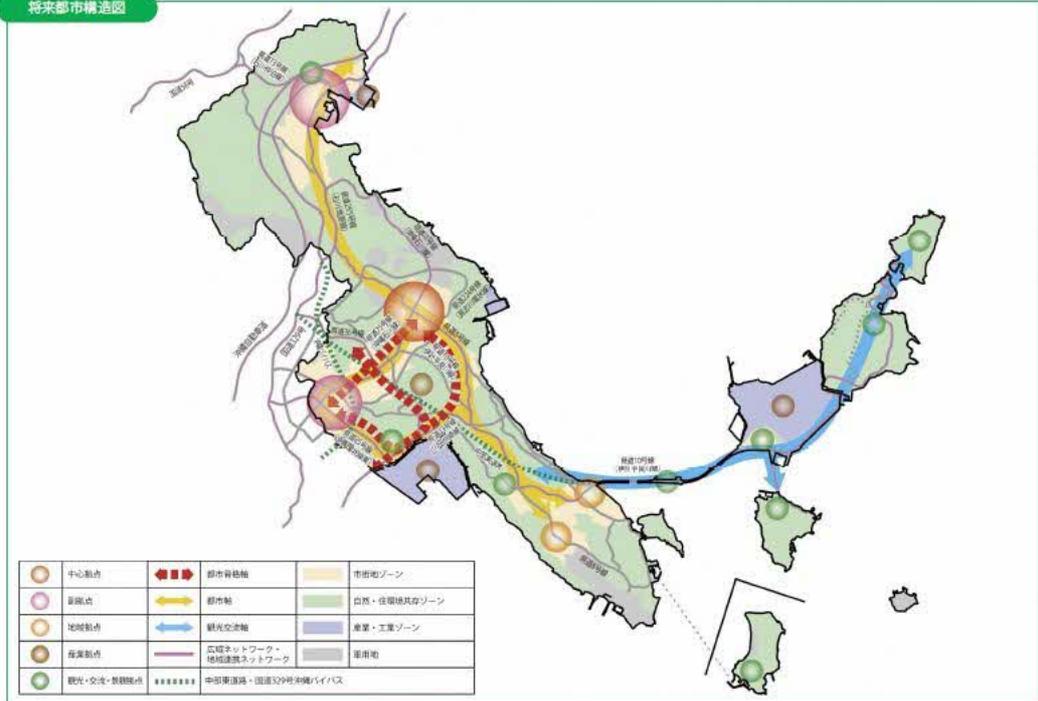
将来像	人・自然・歴史文化が調和し、特色ある拠点がネットワークで結ばれ 都市の豊かさが次世代へ受け継がれるまち																									
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> ● (構築・再編) 特色ある拠点が核となり、連携・集約した持続可能なまち ● (振興) 住環境・産業・観光が調和し、人々が交流できるまち ● (保全) うるましい景観・自然・文化伝統が継承されるまち ● (安全・安心) 安全・安心に住み続けられるまち ● (都市経営) 将来を見据えた都市のマネジメント ● (協働) 様々な主体が相互に補完・協力しあうまち 																									
目指す将来都市構造	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; margin: 0;">将来都市構造図</p>  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">● 中心拠点</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">→ 都市間軸</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">■ 市街地ゾーン</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">● 副拠点</td> <td style="text-align: center;">→ 都市軸</td> <td style="text-align: center;">■ 自然・住環境共生ゾーン</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">● 地域拠点</td> <td style="text-align: center;">→ 観光交流軸</td> <td style="text-align: center;">■ 産業・工業ゾーン</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">● 産業拠点</td> <td style="text-align: center;">→ 広域ネットワーク・地域連携ネットワーク</td> <td style="text-align: center;">■ 産業地</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">● 観光・交流・振興拠点</td> <td style="text-align: center;">→ 中部東部道・国道529号幹線バイパス</td> <td></td> </tr> </table> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">産業拠点 </td> <td style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;">役割</td> <td style="width: 65%;"> <ul style="list-style-type: none"> ・経済活動、産業振興の中心となる拠点 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">方向性</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・流通機能、生産機能及び研究施設の立地や公民学連携により、県及び本市の産業振興、雇用機会を創出し、都市活力の向上を目指します。 ・周辺地域と連携による更なる産業振興の形成を目指します。 </td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区 ・平宮地区 ・仲嶺・上江洲地区 ・赤崎地区 </td> </tr> </table>		● 中心拠点	→ 都市間軸	■ 市街地ゾーン	● 副拠点	→ 都市軸	■ 自然・住環境共生ゾーン	● 地域拠点	→ 観光交流軸	■ 産業・工業ゾーン	● 産業拠点	→ 広域ネットワーク・地域連携ネットワーク	■ 産業地	● 観光・交流・振興拠点	→ 中部東部道・国道529号幹線バイパス		産業拠点 	役割	<ul style="list-style-type: none"> ・経済活動、産業振興の中心となる拠点 		方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・流通機能、生産機能及び研究施設の立地や公民学連携により、県及び本市の産業振興、雇用機会を創出し、都市活力の向上を目指します。 ・周辺地域と連携による更なる産業振興の形成を目指します。 			<ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区 ・平宮地区 ・仲嶺・上江洲地区 ・赤崎地区
● 中心拠点	→ 都市間軸	■ 市街地ゾーン																								
● 副拠点	→ 都市軸	■ 自然・住環境共生ゾーン																								
● 地域拠点	→ 観光交流軸	■ 産業・工業ゾーン																								
● 産業拠点	→ 広域ネットワーク・地域連携ネットワーク	■ 産業地																								
● 観光・交流・振興拠点	→ 中部東部道・国道529号幹線バイパス																									
産業拠点 	役割	<ul style="list-style-type: none"> ・経済活動、産業振興の中心となる拠点 																								
	方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・流通機能、生産機能及び研究施設の立地や公民学連携により、県及び本市の産業振興、雇用機会を創出し、都市活力の向上を目指します。 ・周辺地域と連携による更なる産業振興の形成を目指します。 																								
		<ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区 ・平宮地区 ・仲嶺・上江洲地区 ・赤崎地区 																								

図 将来都市構造図

出典:「第2次うるま市都市計画マスタープラン」(うるま市)

<p>分野別方針</p>	<p>1) 土地利用（産業・物流系土地利用）</p> <p>【中城湾港新港地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区については、「東海岸サンライズベルト構想」に基づき、国際物流拠点産業集積地域として機能するための基盤強化及び産官学が連携した各種研究、施設の立地などを図る ・物流インフラの整備促進及びクルーズ船の寄港に対応した港湾機能の向上を目指す <p>【新規産業誘導地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石川インターチェンジ周辺においては、地域のにぎわい創出を図るため、アクセス性の高さを生かした交通機能及び観光振興に資する機能などを有する交流拠点として公民連携による整備を検討する ・「（仮称）うるまインターチェンジ」の追加インターチェンジの検討に合わせて、新たな産業基盤の構築に向けた土地利用についても検討する ・新規産業誘導地区においては、計画的な都市基盤整備を一体的に進め、周辺環境と調和した土地利用を推進する <p>【工業地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業用地については、周辺の住環境や自然環境に配慮した土地利用を推進する <p>【エネルギー供給地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平安座島の油槽所周辺や具志川及び石川地域の火力発電所周辺においては、民間事業者と連携のもと、周辺環境に配慮した土地利用を推進する <p>2) 道路・交通</p> <p>●拠点等の市街地整備</p> <p>【産業拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区などの産業拠点においては、県及び本市の産業振興及び雇用機会の創出に向け、「東海岸サンライズベルト構想」に基づいた流通機能や生産機能及び研究施設の立地・誘導を促進し、関係機関と連携しながら、必要な基盤整備や機能誘導を図る <p>●体系的な道路ネットワークの整備</p> <p>【高規格道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東西軸については、県本島で消費される燃料油の約6割を供給している平安座島から、各拠点への強固な輸送道路の構築及び那覇空港から中城湾港新港地区や世界遺産勝連城跡へのアクセス性向上による産業・観光の振興を図るため、新広域道路交通計画に位置付けられた中部東道路の早期実現に向けて、関係機関と連携を図る <p>【主要幹線道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道329号の交通渋滞の緩和及び中城湾港新港地区などからのアクセス向上による地域振興を図るため、国道329号沖縄バイパスの事業化を推進する
<p>地域別方針 （南部臨海地域）</p>	<p>【土地利用・市街地整備】</p> <p>＜市街地及び集落地＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区やその周辺部において、無秩序な開発を抑制しながら、産業振興に向けた計画的な土地利用を進める <p>＜主要道路沿線＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県道33号線（川田州崎線）沿道は、中城湾港新港地区の近接性等を生かしながら、現在の用途地域内へ商業や業務サービス施設等の立地誘導を進める <p>＜新規土地利用（プロジェクト）＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沖縄の新たな経済軸となる「東海岸サンライズベルト構想」に基づき、県経済の発展に向けた土地利用を進める <p>＜道路：各種幹線道路・生活道路＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区と各都市の産業拠点を繋ぎ、経済を支えるネットワークを構築するため、ハシゴ道路に接続する中部東道路の早期実現に向け、関係機関と連携し実現に向けて取組む

地域別方針 (島しょ地域)	<p>【土地利用・市街地整備】 ＜市街地及び集落地＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発においては、地域の意向や住環境、景観、自然環境の保全に配慮し、周辺の土地利用と調和した計画的な施設立地に努める ・平安座島の石油関連施設一帯は民間事業者と連携のもと、周辺環境に配慮した工業系の土地利用を推進する <p>＜道路：各種幹線道路・生活道路＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平安座地区から、各拠点へのエネルギー供給の円滑化及び勝連半島・島しょ地域の観光周遊ネットワークを構築するため、中部東道路の早期実現に向け関係機関と調整を図る <p>＜平安座島＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・島の東部の石油基地や島周辺の護岸等については、関係機関の協力のもと周辺との調和に配慮した景観形成を進める
地域別方針 (北部東地域)	<p>【土地利用・市街地整備】 ＜市街地及び集落地＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・赤崎の工業施設一帯は、民間事業者の連携のもと、周辺環境に配慮しつつ情報通信産業をはじめ工業系の土地利用を推進する <p>＜主要道路沿道＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道 329 号沿道は、特定用途制限地域や景観計画に基づき、周辺の環境と調和した土地利用を基本としながら、市街地の後背地である区域においては、アクセスの優位性を生かした新たな土地利用について、調査・検討する ・県道 255 号線（石川池原線）沿道は、商業や業務サービス施設等の立地誘導を推進する <p>＜新規土地利用（プロジェクト）＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧石川庁舎周辺においては、石川インターチェンジや金武湾港石川地区の近接性を生かし、交流人口拡大の拠点として滞在型観光空間の創出や、交通結節点の整備を含めた新たな産業集積地としての活用について、周辺地区と連携し一体的な整備検討を進める
地域別方針 (北部西地域)	<p>【土地利用・市街地整備】 ＜市街地及び集落地＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域外においては、特定用途制限地域、景観計画、その他各種土地利用の法令等に基づき、住宅と畜舎の混在の抑制や農地の適切な利活用、森林等の自然環境の保全を図る <p>＜主要道路沿道＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道 329 号沿道は、特定用途制限地域や景観計画に基づき、周辺の環境と調和した土地利用を推進する ・県道 6 号線沿道は、近隣の生活サービスの向上を図るため、沿道利用の推進を図る <p>＜新規土地利用（プロジェクト）＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沖縄自動車道への追加インターチェンジの検討に合わせて、新たな産業基盤構築に向けた土地利用について検討する
地域別方針 (東部地域)	<p>【土地利用・市街地整備】 ＜市街地及び集落地＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東部地域の市街地は、地域の特性に応じて、ハード・ソフトの取組みを進め、魅力ある住環境の維持・創出を進める。 <p>＜主要道路沿道＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県道 37 号線沿道については、優良な営農環境に配慮しながら沿道利用活性化の土地利用への転換を検討する ・県道 10 号線（伊計平良川線）沿道の後背地で、用途地域に囲まれながら用途地域の指定がない地区については、市街地の一体性や沿道開発に伴う市街地形成の動向に配慮し、用途地域の指定等について検討する <p>＜新規土地利用（プロジェクト）＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産勝連城跡周辺地区は、勝連城跡周辺整備事業に公民連携手法を導入し、「勝連城跡」「文化観光施設」「勝連城跡公園」の 3 施設が効果的に連動する土地利用及び地域活性化の拠点づくりを進める ・世界遺産勝連城跡周辺地区の整備は、「うるま市景観地区条例」や特定用途制限地域などに則り、地域の意向や景観・環境の保全に配慮した計画的な開発、適切な施設の立地を検討する ・歴史・文化遺産の魅力の向上や観光の取組みと連携しながら、地域振興に努める

(5) 第2次うるま市産業振興計画 (令和4年3月策定)

「企業誘致の推進及び新たな産業拠点の整備」を位置づけたうえで、「サステイナブル」、「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を位置づけている。

また、SWOT分析を基に、以下のような戦略を位置づけている。

成長戦略 (強み S×機会 O) : 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 W×機会 O) : 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 S×脅威 T) : 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 W×脅威 T) : 物流コストの低減化支援

将来像	次世代を担う子供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～					
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 農水産物の高付加価値化と安定的な生産の促進 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 3 地域の強みを活かした“うるまツーリズム”の形成 4 企業誘致の推進及び新たな産業拠点の整備 5 世界で活躍する人材の育成 6 うるま市産業イノベーション・プラットフォームの形成 					
産業振興に係る関連事項	<p><基本方針 4に係る施策></p> <table border="1"> <tr> <td>施策1) うるま市の特性を生かした企業誘致の推進</td> <td> 1-1 産業誘致体制の確立 1-2 物流コストの低減化に向けた産業誘致 1-3 製造業、バイオ産業、医療産業等の誘致 1-4 ワケーションの推進 </td> </tr> <tr> <td>施策2) 新たな産業拠点の整備</td> <td> 2-1 仲嶺・上江洲地区整備事業 2-2 石川地区まちづくり推進事業 2-3 (仮称) 中部東道路の整備推進 2-4 新たな産業用地の検討 2-5 国際物流産業集積地域の対象地域の拡充検討 </td> </tr> </table>		施策1) うるま市の特性を生かした企業誘致の推進	1-1 産業誘致体制の確立 1-2 物流コストの低減化に向けた産業誘致 1-3 製造業、バイオ産業、医療産業等の誘致 1-4 ワケーションの推進	施策2) 新たな産業拠点の整備	2-1 仲嶺・上江洲地区整備事業 2-2 石川地区まちづくり推進事業 2-3 (仮称) 中部東道路の整備推進 2-4 新たな産業用地の検討 2-5 国際物流産業集積地域の対象地域の拡充検討
施策1) うるま市の特性を生かした企業誘致の推進	1-1 産業誘致体制の確立 1-2 物流コストの低減化に向けた産業誘致 1-3 製造業、バイオ産業、医療産業等の誘致 1-4 ワケーションの推進					
施策2) 新たな産業拠点の整備	2-1 仲嶺・上江洲地区整備事業 2-2 石川地区まちづくり推進事業 2-3 (仮称) 中部東道路の整備推進 2-4 新たな産業用地の検討 2-5 国際物流産業集積地域の対象地域の拡充検討					

目指すべき将来像	次世代を担う子供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-				
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を推進し、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 (分野の目標手段)	① 農水産物の高付加価値化と安定的な生産の促進	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	③ 地域の強みを活かした“うるまツーリズム”の形成	④ 企業誘致の推進及び新たな産業拠点の整備	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	農水産業分野 ① 農水産物総生産額 目標: 5,500 百万円(R8) 現状: 3,706 百万円(H30) ② 新規就業者数 (累計) 目標: 149 人(R8) 現状: 8 人(R2)	商工業分野 ② 製造業生産額 目標: 32,800 百万円(R8) 現状: 24,538 百万円(H30) ③ 市内事業者へのDX支援件数 (累計) 目標: 50 件(R8) 現状: 0 件(R3)	観光業分野 ③ 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)	企業立地分野 ④ 企業誘致による雇用創出数 目標: 7,285 人(R8) 現状: 6,992 人(R2)	人材育成分野 ⑤ 新規就業者数 目標: 1,568 人(R8) 現状: 1,137 人(R2)

図 全体の概要

「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

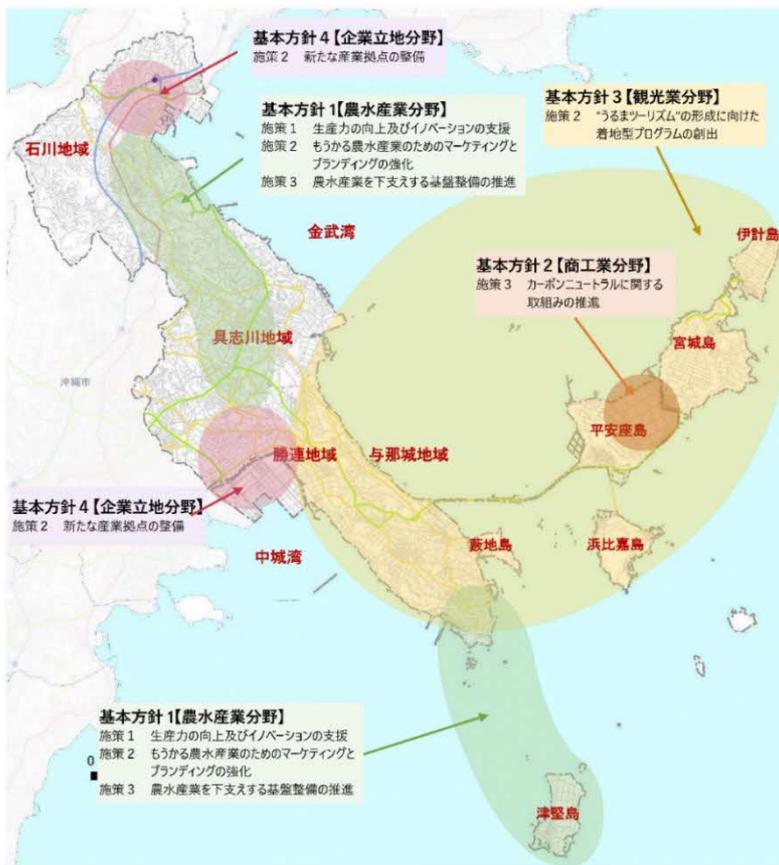


図 産業振興計画におけるエリア別の産業振興施策の展開イメージ

産業誘致の強み・弱み・機会・脅威

		ポジティブな要素	ネガティブな要素
内部環境	S	強み(Strength)	W
		<ol style="list-style-type: none"> 中城湾港新港地区は製造業の集積地 沖縄バイオ産業振興センター、沖縄健康バイオテクノロジー研究開発センターなどの研究施設が立地 沖縄科学技術大学院大学が近隣に立地 製造業の集積により、新型コロナウイルス感染症の影響が比較的良かった 島しょ地域などの優れたロケーション 	<ol style="list-style-type: none"> 事業拡大に伴う、事業者の市外転出 中城湾港新港地区での用地不足 うるま市そのものの知名度の低さ 高速道路とのアクセスが悪い
外部環境	O	機会(Opportunity)	T
		<ol style="list-style-type: none"> 先端的(バイオ、医療等)企業の需要の高まり 異業種連携による新たな産業創出の可能性 テレワークや働き方改革の進展 	<ol style="list-style-type: none"> オートメーション化による雇用減 頻発する自然災害 新型コロナウイルス感染症の影響による物流の需給のひっ迫 新型コロナウイルス感染症の影響による事業停滞

産業誘致における戦略

【成長戦略】 強みS×機会O 強みによって機会をさらに活かす方策 ①製造業、バイオ産業等の誘致(S2×O1) ②ワーケーションの推進(S5×O3)	【改善戦略】 弱みW×機会O 機会を逃さぬよう弱みを改善する方策 ①産業誘致体制の確立(W1,2×O1,2,3) ②国際物流産業集積地域の対象地域の拡充検討(W2×O1,2,3) ③仲嶺・上江洲地区整備事業の推進(W2×O1,2,3) ④石川地区まちづくり推進事業の推進(W2×O1,2,3) ⑤新たな産業用地の検討(W2×O1,2,3) ⑥(仮称)中部東道路の整備推進(W4×O1,2,3)
【差別化戦略】 強みS×脅威T 強みによって脅威に対抗する方策 ①産業誘致体制の確立(S1,2,3×T1) ②製造業、バイオ産業等の誘致(S4×T4)	【回避戦略】 弱みW×脅威T 弱みと脅威が重なる最悪の事態を回避する方策 ①物流コストの低減化支援(W4×T3)

図 産業誘致のSWOT分析と戦略

出典:「第2次うるま市産業振興計画」(うるま市)

(6) うるま市産業基盤整備計画 基本構想 (平成31年3月策定)

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し、また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定めている。

また、うるま市の産業振興のゾーンを設定している。(本戦略の第1章に、ゾーン図を掲載)

目指す姿	<p><u><策定にあたっての考え方></u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各産業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する 2. 各産業分野の個別の視点からのみではなく、分野横断的な視点を含め空間利用を検討する 3. 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する 4. 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在り方を検討する <p><u><商工業施策分野></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合中心拠点としての都市機能と連携した商業によるにぎわいの創出を目指し、中心市街地を位置づけ、回遊型産業空間の創出を図る <p><u><企業立地施策分野></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地企業は増えたものの、市内調達率の低さから市内波及効果が低く、企業の集積から産業の集積を図っていくことが求められる ・企業集積地の集積性の向上と新たな誘致可能用地の確保を目指し、誘致重点誘導エリアを位置づけ、エリアの特色を生かした製造・物流関連事業の誘導を図る
ゾーニングと産業施策	<p><u><①交流拡大型産業振興ゾーン></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・県道 255 号線沿線の商業系用途地域について、集約された都市機能を踏まえて中心市街地として位置づけたうえ、石川庁舎跡地周辺については、石川ビーチ～港湾施設（金武湾港石川地区）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推進する産業の集積を図る。 ・東恩納地区、石川 I C 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。 <p><u><②自然環境活用型産業振興ゾーン></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、自然的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。 <p><u><③市街地型産業振興ゾーン></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・県道 75 号線沿線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うえ、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。 <p><u><④臨海型産業振興ゾーン></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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有機的に連携した臨海型産業の集積を目指す。 <p><u><⑤地域資源活用型産業振興ゾーン></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、勝連城跡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。 <p><u><⑥島しょ環境活用型産業振興ゾーン></u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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付ける。

(7) うるま市産業基盤整備計画 基本計画 (令和2年3月策定)

石川 IC 周辺、臨海部等における方向性を再整理したうえで、「上江洲・仲嶺地区」の新たな産業団地の造成について、整備方針やコンセプト、メインターゲット等を定めている。

各地区の方向性	分野別ゾーニング	各地区の方向性
	交流拡大型産業振興ゾーン	
自然環境活用型産業振興ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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 号線沿道における産業集積を踏まえ、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		<ul style="list-style-type: none"> 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。
島しょ環境活用型産業振興ゾーン		<ul style="list-style-type: none"> 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。 ⇒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からのアクセス向上を踏まえ、石川 IC 周辺整備と連携した、沖縄広域周遊観光における誘客を促進する。

図 各地区の方向性再整理

出典:「平成 30 年度うるま市産業基盤整備計画 基本計画」

<p>仲嶺地区</p> <p><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</p> <p><コンセプト> うるま市の次世代のものづくり・新たな高付加価値産業の創出・交流拠点</p> <p><メインターゲット> 製造業・物流業等</p>	
--	--

図 産業交流拠点における連携イメージ

出典:「うるま市産業基盤整備計画 基本計画」(うるま市)

(8) うるま市石川地域まちづくり推進計画（令和5年3月策定）

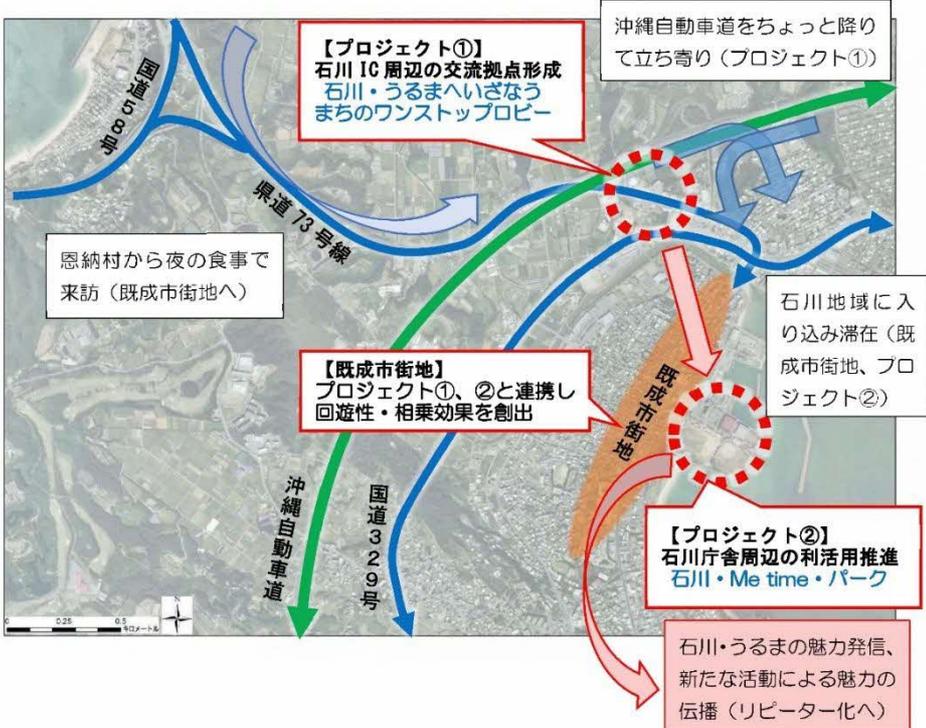
「国道329号沿道の新たな土地利用」がリーディングプロジェクトとして位置づけられており、石川ICに近接するアクセス性を活かして、産業用地としての活用や石川地域の発展を継続させる観点から長期的な視点で実現に向けて取り組むこととしている。

石川地域の特長と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・石川地域では希望する賃金・給与の仕事がないといった意見が把握されている。 ・地域住民が希望する就業のあり方とのギャップが生じている可能性があるため、多様な就業機会の創出が求められる。 						
将来像	<p>中南部と北部をつなぐゲートウェイとして 多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち</p>						
基本方針 ※対象地区に係るもの	<p><新しい時代にマッチした産業の振興や創出></p> <ul style="list-style-type: none"> ・石川ICに近接する国道329号沿道、（仮称）うるまIC整備想定地周辺、東恩納周辺等のエリアや市が所有権を持つゴルフ場敷地等のまとまった規模の土地を候補として、新たな産業の集積や創出に取り組む。 <p><住み続けたいと思える居住環境と産業振興が調和するまちづくり></p> <ul style="list-style-type: none"> ・石川IC周辺における交通結節機能の導入や地域公共交通の充実、県営石川団地の再整備に合わせた子育てや福祉、行政窓口機能等の複合化、東恩納周辺における住宅用地又は産業用地としての土地利用の促進等に取り組む。 						
産業振興に係る関連事項	<p><u>プロジェクト5：国道329号沿道の新たな土地利用</u></p> <p><プロジェクトの方向性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・沖縄県内で不足する産業用地としての活用や、企業や学術・研究機関等と連携した実証実験フィールドとしての活用等、将来にわたって石川地域の発展を継続する観点から長期的な視点で新たな土地利用の実現に向けて取り組む。 <p><公民連携の方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な障壁を乗り越えて土地利用の転換を図るうえでは、民間主体の需要が前提となる。そのため、長期的な取組となるものの、現時点から継続的に企業、学術・研究機関等との対話を行い、当該エリアのポテンシャルや土地利用の方向性を検討する。 <div data-bbox="384 1400 1401 1915" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> <p>プロジェクト 5 国道329号沿道の新たな土地利用</p> <p>★リーディング</p> <p>◆ 背景及び課題 石川ICの南西側、石川地域市街地の西側一帯の国道329号沿道エリアは現状、農地としての土地利用がなされていますが、石川ICに近接するアクセス面の強みや県内の産業用地の不足、市街地との近接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、今後のあり方の検討が必要です。</p> <p>◆ プロジェクトの方向性 当該エリアは農業振興地域に指定されているほか、これまでに農業振興を目的としたインフラ整備等が行われてきており、土地利用の転換に向けては様々な関係者との調整や規制緩和等が必要となることが想定されます。しかし、沖縄県内で不足する産業用地としての活用等、将来にわたって石川地域の発展を継続する観点から長期的な視点で実現に向けて取り組みます。</p> <p>◆ 公民連携の方針 サウンディングの結果からも、産業用地等としてのポテンシャルは高いと考えられます。一方、完了まで長期間を要すると想定されるため、継続して民間事業者との対話を図り、市場動向に対する認識をアップデートし続けるとともに、他地域の事例にみられるような実証実験のフィールドとしての活用のように、時代に合わせてエリアのあり方を変化させる機能自体を土地利用の中に組み込んでしまうことも効果的であると考えられます。このような方向性でプロジェクトを推進し、将来にわたって企業や人材から選ばれ続ける沖縄県の大産業集積地の実現を目指します。</p> </td> <td style="width: 40%; padding: 5px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">取組期間</td> <td style="font-size: small;">長期 (2036年度以降の完了を目指す)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">市の担当課</td> <td style="font-size: small;">プロジェクト推進2課、産業政策課</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; text-align: center;">新たな土地利用想定エリアの位置関係</p>  <p style="font-size: small;">新たな土地利用想定エリア、沖縄自動車道、石川IC、国道329号</p> </td> </tr> </table> </div> <p style="text-align: center;">図 プロジェクト「国道329号沿道の新たな土地利用」</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：「うるま市石川地域まちづくり推進計画」（うるま市）</p>	<p>プロジェクト 5 国道329号沿道の新たな土地利用</p> <p>★リーディング</p> <p>◆ 背景及び課題 石川ICの南西側、石川地域市街地の西側一帯の国道329号沿道エリアは現状、農地としての土地利用がなされていますが、石川ICに近接するアクセス面の強みや県内の産業用地の不足、市街地との近接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、今後のあり方の検討が必要です。</p> <p>◆ プロジェクトの方向性 当該エリアは農業振興地域に指定されているほか、これまでに農業振興を目的としたインフラ整備等が行われてきており、土地利用の転換に向けては様々な関係者との調整や規制緩和等が必要となることが想定されます。しかし、沖縄県内で不足する産業用地としての活用等、将来にわたって石川地域の発展を継続する観点から長期的な視点で実現に向けて取り組みます。</p> <p>◆ 公民連携の方針 サウンディングの結果からも、産業用地等としてのポテンシャルは高いと考えられます。一方、完了まで長期間を要すると想定されるため、継続して民間事業者との対話を図り、市場動向に対する認識をアップデートし続けるとともに、他地域の事例にみられるような実証実験のフィールドとしての活用のように、時代に合わせてエリアのあり方を変化させる機能自体を土地利用の中に組み込んでしまうことも効果的であると考えられます。このような方向性でプロジェクトを推進し、将来にわたって企業や人材から選ばれ続ける沖縄県の大産業集積地の実現を目指します。</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">取組期間</td> <td style="font-size: small;">長期 (2036年度以降の完了を目指す)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">市の担当課</td> <td style="font-size: small;">プロジェクト推進2課、産業政策課</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; text-align: center;">新たな土地利用想定エリアの位置関係</p>  <p style="font-size: small;">新たな土地利用想定エリア、沖縄自動車道、石川IC、国道329号</p>	取組期間	長期 (2036年度以降の完了を目指す)	市の担当課	プロジェクト推進2課、産業政策課
<p>プロジェクト 5 国道329号沿道の新たな土地利用</p> <p>★リーディング</p> <p>◆ 背景及び課題 石川ICの南西側、石川地域市街地の西側一帯の国道329号沿道エリアは現状、農地としての土地利用がなされていますが、石川ICに近接するアクセス面の強みや県内の産業用地の不足、市街地との近接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、今後のあり方の検討が必要です。</p> <p>◆ プロジェクトの方向性 当該エリアは農業振興地域に指定されているほか、これまでに農業振興を目的としたインフラ整備等が行われてきており、土地利用の転換に向けては様々な関係者との調整や規制緩和等が必要となることが想定されます。しかし、沖縄県内で不足する産業用地としての活用等、将来にわたって石川地域の発展を継続する観点から長期的な視点で実現に向けて取り組みます。</p> <p>◆ 公民連携の方針 サウンディングの結果からも、産業用地等としてのポテンシャルは高いと考えられます。一方、完了まで長期間を要すると想定されるため、継続して民間事業者との対話を図り、市場動向に対する認識をアップデートし続けるとともに、他地域の事例にみられるような実証実験のフィールドとしての活用のように、時代に合わせてエリアのあり方を変化させる機能自体を土地利用の中に組み込んでしまうことも効果的であると考えられます。このような方向性でプロジェクトを推進し、将来にわたって企業や人材から選ばれ続ける沖縄県の大産業集積地の実現を目指します。</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">取組期間</td> <td style="font-size: small;">長期 (2036年度以降の完了を目指す)</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">市の担当課</td> <td style="font-size: small;">プロジェクト推進2課、産業政策課</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; text-align: center;">新たな土地利用想定エリアの位置関係</p>  <p style="font-size: small;">新たな土地利用想定エリア、沖縄自動車道、石川IC、国道329号</p>	取組期間	長期 (2036年度以降の完了を目指す)	市の担当課	プロジェクト推進2課、産業政策課		
取組期間	長期 (2036年度以降の完了を目指す)						
市の担当課	プロジェクト推進2課、産業政策課						

(9) 石川ゲートウェイ拠点形成基本計画 (令和6年3月策定)

「石川地域まちづくり推進計画 (R5.3)」の中で特に注力すべきリーディングプロジェクトが設定され、その中の「石川IC周辺の交通拠点形成」及び「石川庁舎周辺の利活用推進」に取り組むため、「石川ゲートウェイ拠点形成基本計画」が策定された。

<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>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>プロジェクトによる人のながれのイメージ</p>	 <p>【プロジェクト①】石川 IC 周辺の交流拠点形成 石川・うるまへいざなう まちのワンストップロビー</p> <p>【プロジェクト②】石川庁舎周辺の利活用推進 石川・Me time・パーク</p> <p>【既成市街地】プロジェクト①、②と連携し 回遊性・相乗効果を創出</p> <p>沖縄自動車道をちょっと降りて立ち寄り (プロジェクト①)</p> <p>石川地域に入り込み滞在 (既成市街地、プロジェクト②)</p> <p>恩納村から夜の食事で来訪 (既成市街地へ)</p> <p>国道329号</p> <p>沖縄自動車道</p> <p>県道73号線</p> <p>加納川</p> <p>既成市街地</p> <p>石川・うるまの魅力発信、新たな活動による魅力の伝播 (リピーター化へ)</p> <p>図 プロジェクトによる人のながれのイメージ</p> <p>出典:「石川ゲートウェイ拠点形成基本計画」(うるま市)</p>
----------------------------	---

<p>石川 IC 周辺の交流拠点形成</p>	<p><導入機能 (案) ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多目的ドーム等を活用し、天候・気候の影響が少ない催しに触れ合える、新たな切り口で石川・うるま独自の文化資源等の魅力を感じる「交流・体験機能」 ・ 現地に行かないと手に入らないような旬な情報を知ることができる「休憩・情報発信・コンシェルジュ機能」 ・ 立ち寄り客が、小休憩だけでなく、飲食・購買など短期滞留も楽しむことができる「利便機能」 ・ イベント時の渋滞問題や対象地の駐車場不足を踏まえ、交通結節機能や駐車場機能の充実、移動自体を楽しむ、先端的な手段の試行による「交通結節機能」
------------------------	---

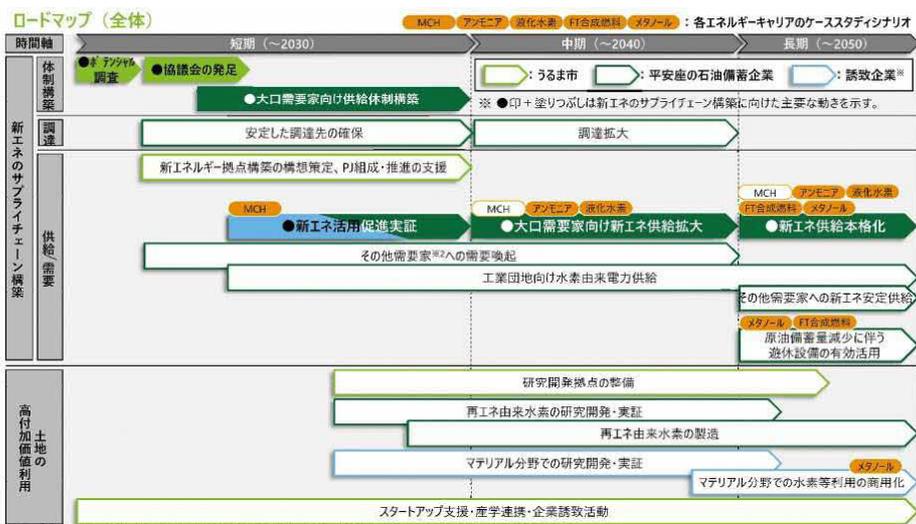
(10) うるま市企業誘致推進事業（平安座地区における企業誘致推進に向けたポテンシャル調査）報告書（令和5年3月）

様々なエネルギーキャリアに関して、特徴や平安座島との親和性を考慮し、どのようなサプライチェーン構築の可能性があるか等を検討し、ロードマップ等を取りまとめている。

業務実施方針	<p>・方針①：技術的知見も加えうるま市の強みを最大化する ⇒2050年までの技術革新等も踏まえ、エネルギーインフラ、新エネ・再エネ、カーボンニュートラルに係る短期/中長期の展開像を描く。</p> <p>・方針②：周辺地域を含めたバリューチェーン形成を目指す ⇒平安座島周辺には、中城湾港新港地区をはじめ、エネルギー需要地としてだけでなく、産業振興面で相乗効果を引き出せる多様な産業が立地している。こうした周辺地域との有機的な連携可能性についても模索する。</p> <p>・方針③：カーボンニュートラルの先進モデルを目指す ⇒2050年カーボンニュートラルの達成には、ここ数年の取り組みが重要だと言われている。本業務では、平安座地区が沖縄・日本のカーボンニュートラルを牽引する拠点となること目指し、国の方針も意識した検討を進める。</p>
--------	---

Z	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">本事業の主な成果</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ 平安座島に関わる各ステークホルダーの立ち位置や、平安座島・新エネに対する考え方を把握・整理することができた。 ■ 平安座地区の遊休地の面積は本事業でヒアリングを行った先進地域と比較しても引けを取らないことが明らかとなり、新エネルギー拠点形成には十分なフィールドである可能性が示された。また、平安座地区立地企業へのヒアリングより、当該地区の新エネルギー拠点形成について一定の関心はあるものの親会社の意向によるところが大きいため、親会社も併せて巻き込みを図る必要がある。 ■ 先進事例調査を通じて、供給側/需要側両方の関係者が新エネルギー拠点形成に向けての協議や企業間連携を行う場として、協議会の設置・運営が求められることが明らかとなった。 ■ 需要家アンケート・ヒアリングを通じて、現時点では新エネルギーへの需要は矮小であり、積極的な需要創出の重要性を確認できた。 ■ ケーススタディを通じて多面的な指標から様々なエネルギーキャリアを模索した結果、短期的にはメチルシクロヘキサン、中長期的には需要側のニーズも考慮しつつ液化水素やアンモニアを用いたサプライチェーンについて検討すべきという結論に至った。 ■ 新エネルギー拠点形成に向けたロードマップを策定し、今後の方向性を明らかにした。 </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">今後の課題</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ 明確な需要が見えない中で中長期的な視点でステークホルダーを巻き込んでいく必要がある。 ■ 平安座島の新エネルギー供給ポテンシャルを最大限引き出し、新たな企業の誘致に繋げるため、現状の周辺企業の新エネ利用に関する機運醸成を図ることが必要である。 ■ ケーススタディで検討したシナリオには多分に仮定を含む部分があるため、関係者と協議しながら具体的な実現可能性の確認やプロジェクト組成に向けた具体的な計画策定を実施していく必要がある。 ■ 長期シナリオのエネルギーキャリアについて、プレイヤーやリスクの精緻化が将来的に求められる。 </td> </tr> </table>	本事業の主な成果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平安座島に関わる各ステークホルダーの立ち位置や、平安座島・新エネに対する考え方を把握・整理することができた。 ■ 平安座地区の遊休地の面積は本事業でヒアリングを行った先進地域と比較しても引けを取らないことが明らかとなり、新エネルギー拠点形成には十分なフィールドである可能性が示された。また、平安座地区立地企業へのヒアリングより、当該地区の新エネルギー拠点形成について一定の関心はあるものの親会社の意向によるところが大きいため、親会社も併せて巻き込みを図る必要がある。 ■ 先進事例調査を通じて、供給側/需要側両方の関係者が新エネルギー拠点形成に向けての協議や企業間連携を行う場として、協議会の設置・運営が求められることが明らかとなった。 ■ 需要家アンケート・ヒアリングを通じて、現時点では新エネルギーへの需要は矮小であり、積極的な需要創出の重要性を確認できた。 ■ ケーススタディを通じて多面的な指標から様々なエネルギーキャリアを模索した結果、短期的にはメチルシクロヘキサン、中長期的には需要側のニーズも考慮しつつ液化水素やアンモニアを用いたサプライチェーンについて検討すべきという結論に至った。 ■ 新エネルギー拠点形成に向けたロードマップを策定し、今後の方向性を明らかにした。 	今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 明確な需要が見えない中で中長期的な視点でステークホルダーを巻き込んでいく必要がある。 ■ 平安座島の新エネルギー供給ポテンシャルを最大限引き出し、新たな企業の誘致に繋げるため、現状の周辺企業の新エネ利用に関する機運醸成を図ることが必要である。 ■ ケーススタディで検討したシナリオには多分に仮定を含む部分があるため、関係者と協議しながら具体的な実現可能性の確認やプロジェクト組成に向けた具体的な計画策定を実施していく必要がある。 ■ 長期シナリオのエネルギーキャリアについて、プレイヤーやリスクの精緻化が将来的に求められる。
本事業の主な成果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平安座島に関わる各ステークホルダーの立ち位置や、平安座島・新エネに対する考え方を把握・整理することができた。 ■ 平安座地区の遊休地の面積は本事業でヒアリングを行った先進地域と比較しても引けを取らないことが明らかとなり、新エネルギー拠点形成には十分なフィールドである可能性が示された。また、平安座地区立地企業へのヒアリングより、当該地区の新エネルギー拠点形成について一定の関心はあるものの親会社の意向によるところが大きいため、親会社も併せて巻き込みを図る必要がある。 ■ 先進事例調査を通じて、供給側/需要側両方の関係者が新エネルギー拠点形成に向けての協議や企業間連携を行う場として、協議会の設置・運営が求められることが明らかとなった。 ■ 需要家アンケート・ヒアリングを通じて、現時点では新エネルギーへの需要は矮小であり、積極的な需要創出の重要性を確認できた。 ■ ケーススタディを通じて多面的な指標から様々なエネルギーキャリアを模索した結果、短期的にはメチルシクロヘキサン、中長期的には需要側のニーズも考慮しつつ液化水素やアンモニアを用いたサプライチェーンについて検討すべきという結論に至った。 ■ 新エネルギー拠点形成に向けたロードマップを策定し、今後の方向性を明らかにした。 				
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 明確な需要が見えない中で中長期的な視点でステークホルダーを巻き込んでいく必要がある。 ■ 平安座島の新エネルギー供給ポテンシャルを最大限引き出し、新たな企業の誘致に繋げるため、現状の周辺企業の新エネ利用に関する機運醸成を図ることが必要である。 ■ ケーススタディで検討したシナリオには多分に仮定を含む部分があるため、関係者と協議しながら具体的な実現可能性の確認やプロジェクト組成に向けた具体的な計画策定を実施していく必要がある。 ■ 長期シナリオのエネルギーキャリアについて、プレイヤーやリスクの精緻化が将来的に求められる。 				

図 業務実施方針



※1 誘致企業：平安座島の遊休地に誘致する企業を、以下、「誘致企業」とする。化学企業などが想定される。
 ※2 大口需要家以外の一般的な需要家を、以下、「その他需要家」とする。
 55 平安座地区における企業誘致推進に向けたポテンシャル調査 報告書【概要版】

図 ロードマップ

出典：「企業誘致推進事業報告書」（うるま市）

(11) うるま市産業集積戦略構築調査事業報告書（平成25年3月）

3つの視点で検討を進めており、「①グリーンを存分に活かし、BCPへの意識や企業ニーズを捉えた、R&D機能・企業の誘致・集積を実現し、“リゾートファクトリー”の集積」、「②イノベーションを推進するための産学官金の継続的な連携体制を構築し、高度人材の育成も含めた中核サポート機能の設置」、「③R&D機能の誘致など、OISTとの近接性を活かし、積極的な企業（人材育成機関等）誘致活動と産業集積・クラスターの実現」が定められている。

<p>調査の目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該集積地は、沖縄科学技術大学院大学（OIST）のキャンパスタウンエリアという地理的特徴を活かし、産学官の連携による新たな産業及び技術の創出機能を持つ地域の形成を目指す。 ・また、自然災害時におけるリスク分散の考え方（BCP：事業継続計画）から国内で操業する企業は、よりリスクの低い沖縄へ関心を示しており、従前の工業団地よりも災害へのリスクが低い新たな産業集積地を整備することにより、企業立地及びこれに伴う雇用の確保を目指す。
<p>集積候補地の特徴・課題</p>	<p><地理的特性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・石川ICまでのアクセスの良さ。沖縄科学技術大学院大学（OIST）との距離が近く、車移動で10分程度。 <p><地画条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・うるま市と一般企業法人との間で「公有財産賃貸借契約」が締結されており、有効である。（課題1） ・うるま市が一般企業法人に賃借しており、ゴルフ場として運営されている。（課題2） ・地上権者が、「地上権」設定、「根抵当権」設定を登記し、担保提供している。（課題3） ・一部造成工事が必要であるが、通常レベル（ゴルフ場使用想定）の社会的基盤が存在する。 ・敷地の大部分がうるま市の所有地であり、民有地の買収及び土地賃借等を考えることがそれほど必要ない。 <p><財政的課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、賃借人から毎年一定の賃貸料が市の歳入として計上されており、本事業における契約解除に伴う歳入の一時的な喪失。（課題4）

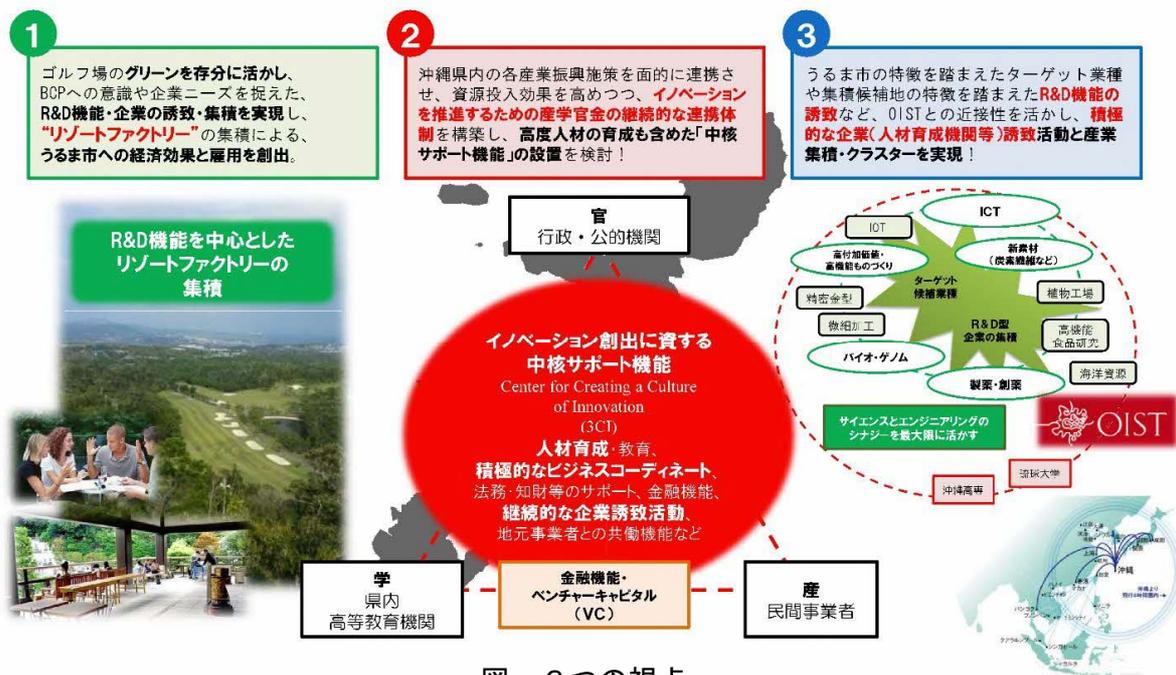


図 3つの視点

出典:「産業集積戦略構築調査事業報告書(概要版)」(うるま市)

(12) 上位・関連計画のまとめ（うるま市の産業集積の方向性）

上位・関連計画で示されている内容のうち、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、特に以下の方向性で、新たな展開が検討されている。

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

石川地域周辺：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

石川山城区域：R&D 機能・企業の誘致・集積を実現し、“リゾートファクトリー”の集積

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

2-2. うるま市の産業動向

(1) 市内総生産・産業構造

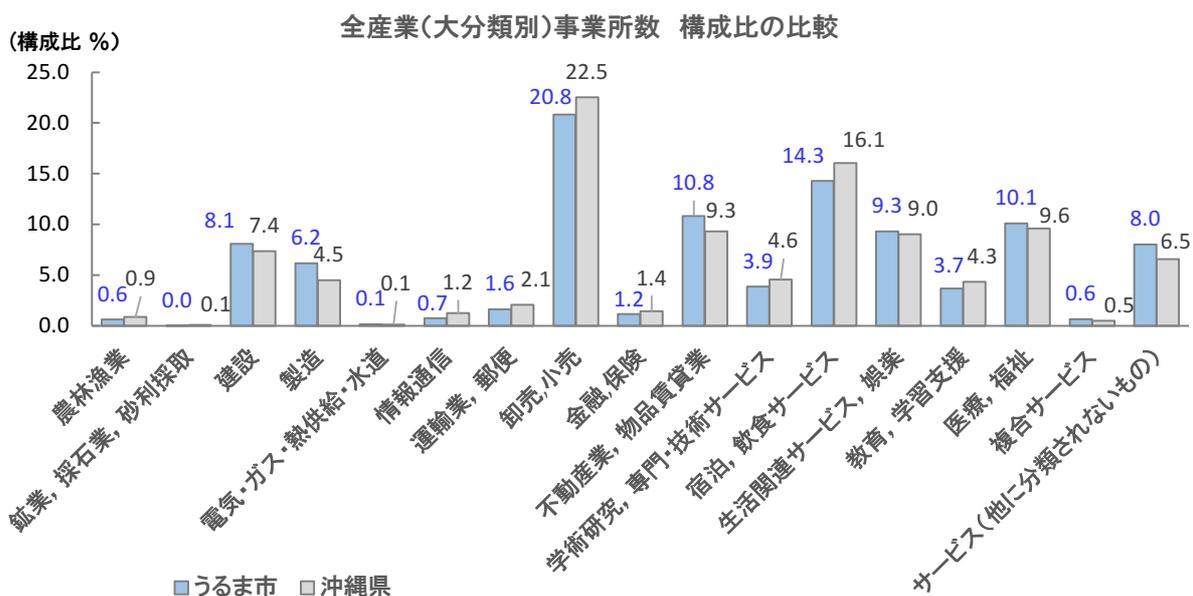
■ 市内総生産

平成23(2011)年からの推移をみると、令和元(2019)年まで一貫して増加傾向であったが、令和2(2020)年にはコロナウィルス感染症拡大の影響などにより、2,834億円程度に落ち込んでいる。しかし、令和3(2021)年には2,903億円までに上昇し、前年からの回復の兆しが見られる。



■ 産業構造

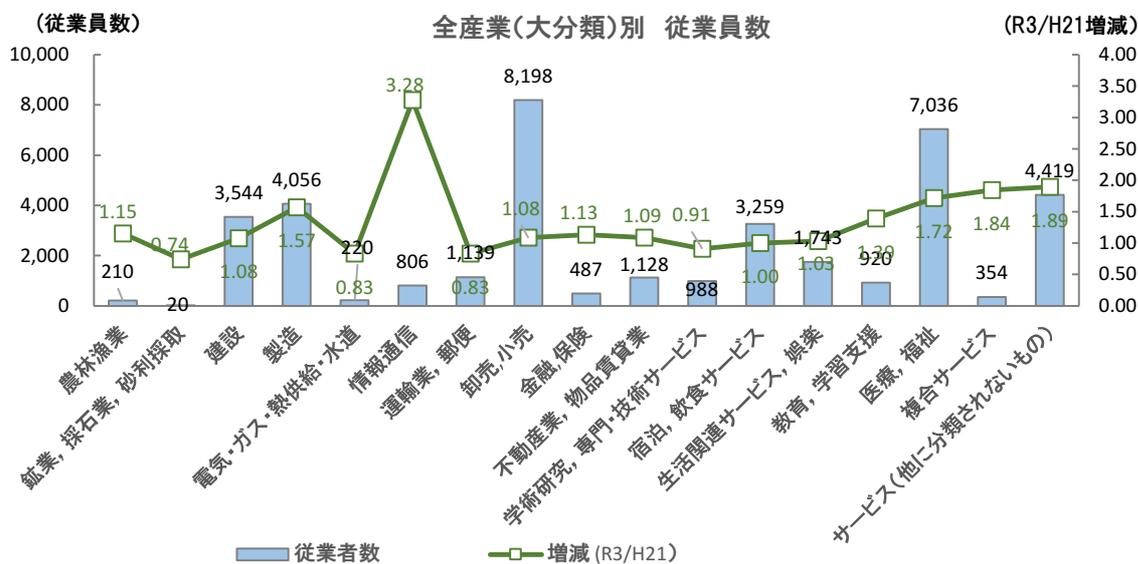
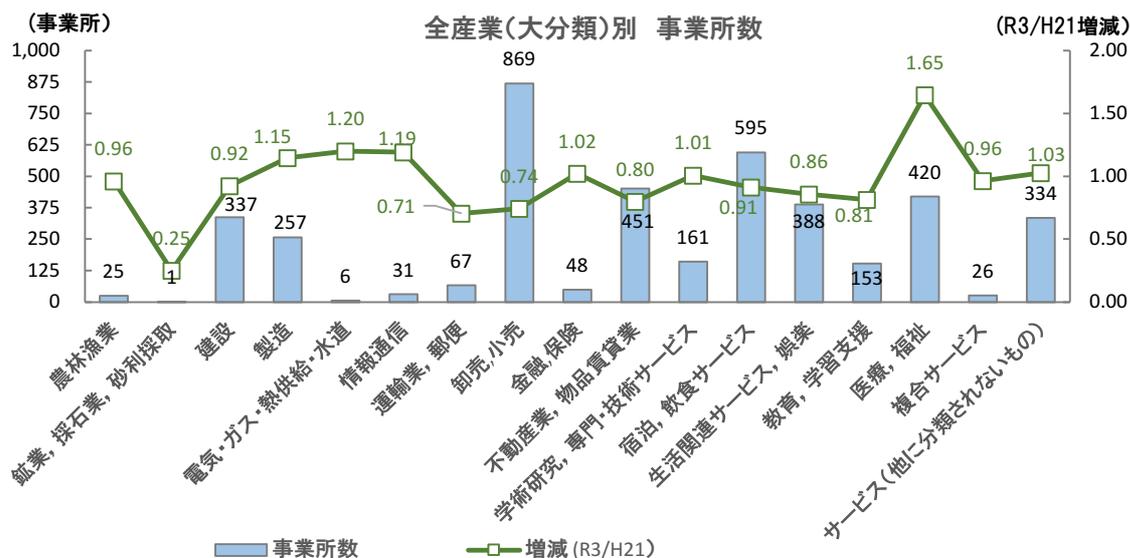
本市の全産業(大分類別)の事業所数の構成比をみると、卸売・小売(20.8%)、宿泊・飲食サービス(14.3%)、不動産・物品賃貸(10.8%)が主たる業種となっている。沖縄県との比較では、製造、サービス(他に分類されないもの)の構成比が高くなっている。



本市において平成 21 (2009) 年から令和 3 (2021) 年の同増減について、事業所数では医療・福祉、電気・ガス・熱供給・水道、情報通信、製造の増加が顕著である。

従業員数では情報通信が急増したが、そのほかサービス(他に分類されないもの)、複合サービス、医療・福祉、製造の増加が顕著である。

事業所数・従業員数がともに増加したのは、情報通信、医療・福祉、製造である。一方で、事業所数・従業員数がともに減少したのは、鉱業、採石業、砂利採取、運輸業、郵便である。

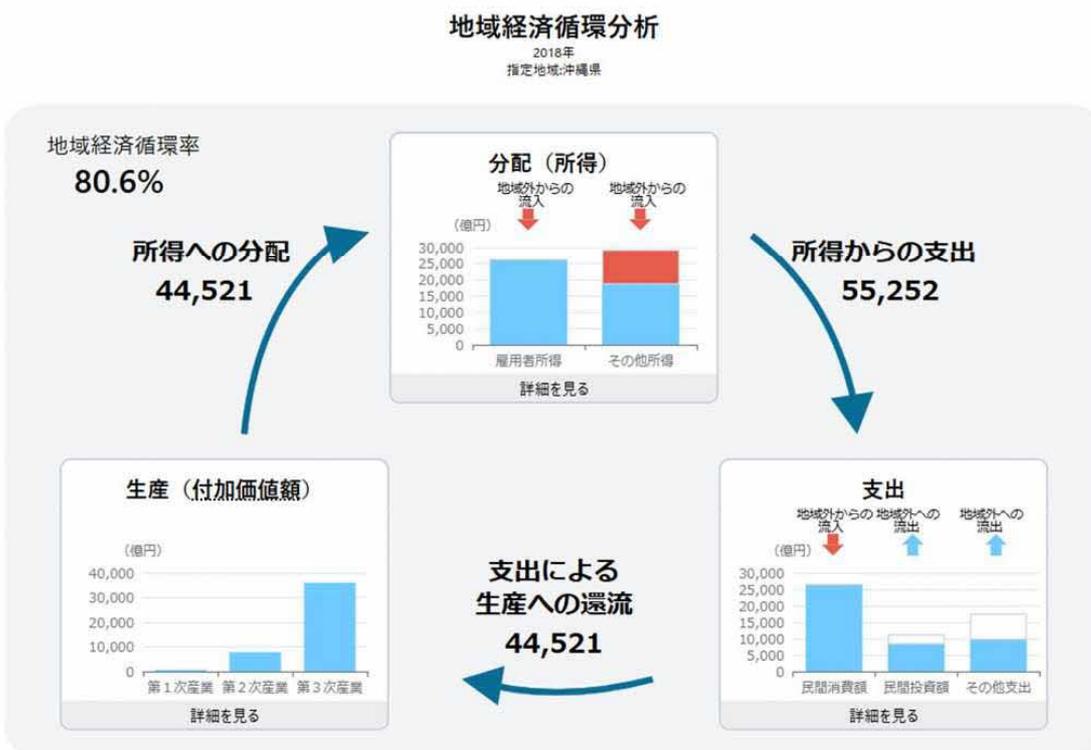
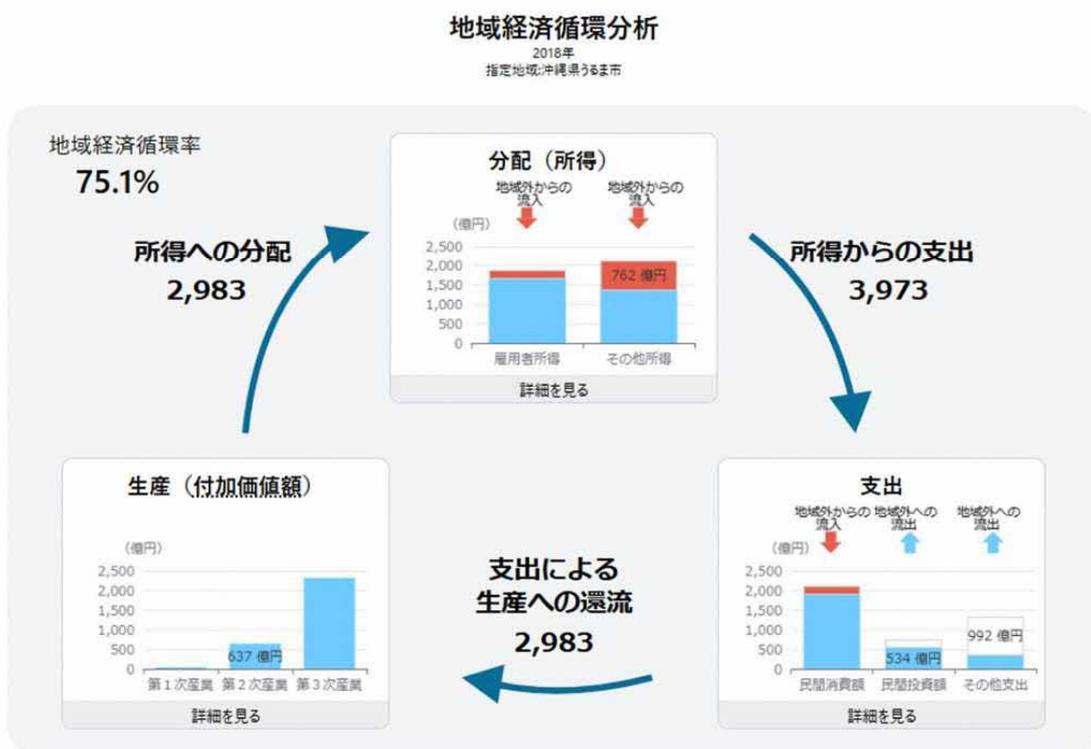


資料：平成 21 年経済センサス基礎調査、令和 3 年経済センサス活動調査 (民営のみで算出)

■ 地域経済循環

本市では、地域経済循環率が低く、平成22(2010)年には70.9%であったが、平成30(2018)年には75.1%と改善傾向にある。

一方で、沖縄県の地域経済循環率は80.6%であり、県全体と比較すると本市は依然として地域経済循環率が低く、域内調達の促進が課題となっている。



出典：RESAS 地域経済分析システム（内閣府地方創生推進室）

(2) 製造業・製造拠点の動向

■ 製造品出荷額

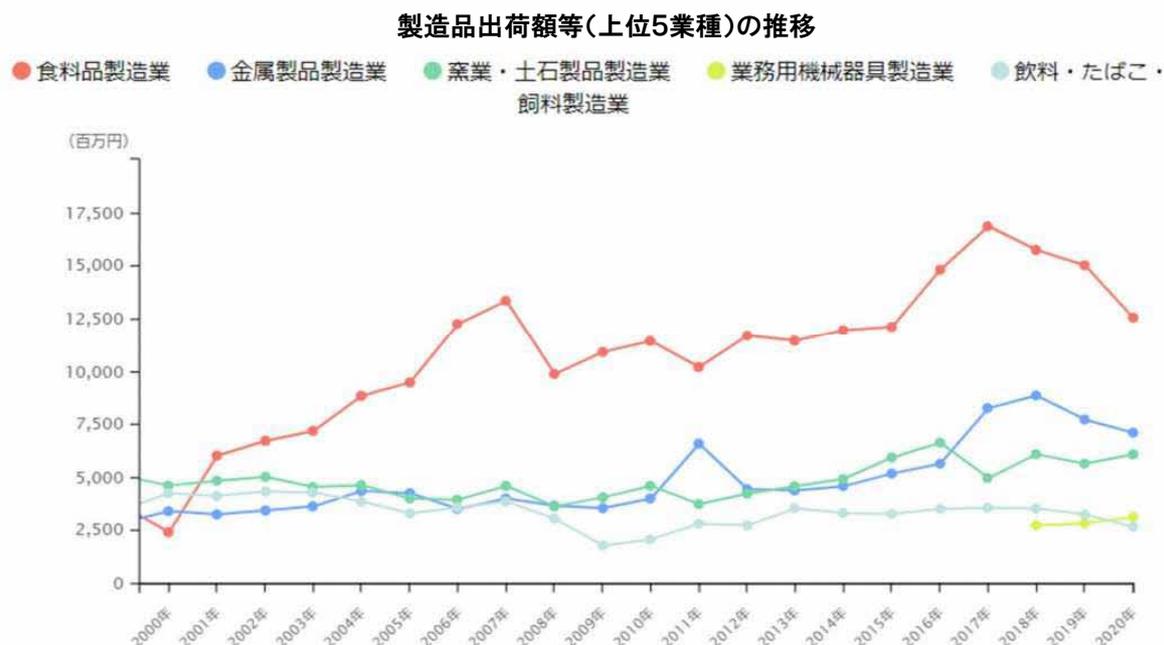
製造品出荷額等は、平成30(2018)年まで順調に増加し、平成30(2018)年には約615億1円まで達したが、令和3(2021)年には533億まで減少している。

粗付加価値額は、令和元(2019)年まで増加傾向にあり約408億円であったが、以降は減少が顕著であり、令和3(2021)年には約223億円となっている。



資料：経済センサス（活動調査）

業種構成の主力を担う食品製造業や金属製品製造業において、平成29(2017)年以降に、いずれも製造品出荷額の減少がみられる。

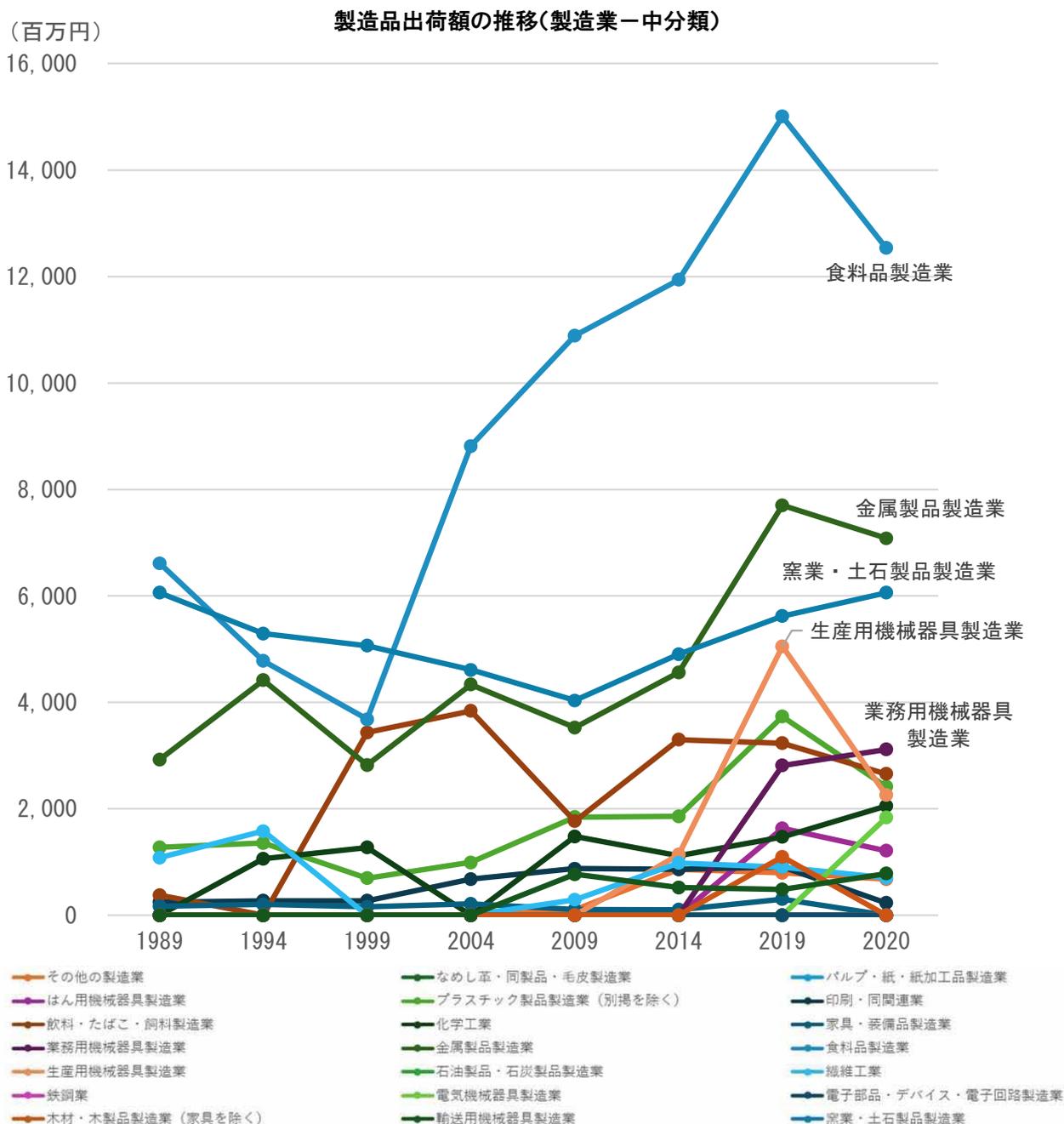


出典：RESAS 地域経済分析システム

■ 製造業（中分類）

食料品製造業、金属製品製造業、窯業・土石製品製造業、業務用機械器具製造業の順に製造品出荷額が大きい。

令和元（2019）年には、生産用機械器具製造業で急激に製造品出荷額を増加させている。



本市の製造業を平成23（2011）年と令和3（2021）年で比べると、全業種では、従業員数と製造品出荷額等が増加したが、事業所数と粗付加価値額は減少している。

業種別にみると、製造品出荷額等では、業務用機械器具（3.92）、プラスチック製品（1.69）の増加が顕著である。粗付加価値額では、業務用機械器具（1.86）の増加が顕著である。

表 製造業(中分類)の指標の推移（平成23年、令和3年）従業員4人以上の事業所

産業分類別	事業所数			従業者数(人)			製造品出荷額等(百万円)			粗付加価値額(百万円)		
	平成23年	令和3年	増減	平成23年	令和3年	増減	平成23年	令和3年	増減	平成23年	令和3年	増減
合計	117	101	0.86	2,562	3,079	1.20	38,038	53,333	1.40	26,105	22,349	0.86
食料品製造業	34	26	0.76	974	1,033	1.06	10,174	12,537	1.23	7,253	4,972	0.69
飲料・たばこ・飼料製造業	11	7	0.64	231	137	0.59	2,796	2,655	0.95	2,379	1,382	0.58
繊維工業	5	3	0.60	120	62	0.52	894	705	0.79	811	422	0.52
木材・木製品製造業(家具・装備品を除く)	1	1	1.00	22	9	0.41	X	X	—	X	X	—
家具・装備品製造業	4	1	0.25	18	12	0.67	765	X	—	764	X	—
パルプ・紙・紙加工品製造業	1	1	1.00	77	77	1.00	X	X	—	X	X	—
印刷・関連産業	5	3	0.60	49	35	0.71	398	232	0.58	398	146	0.37
化学工業	4	3	0.75	89	105	1.18	1,800	2,051	1.14	962	807	0.84
プラスチック製品製造業	7	9	1.29	115	147	1.28	1,430	2,413	1.69	900	851	0.95
窯業・土石製品製造業	10	10	1.00	6	272	45.33	X	6,060	—	X	2,327	—
鉄鋼業	1	2	2.00	233	192	0.82	3,720	X	—	2,412	X	—
金属製品製造業	19	11	0.58	153	334	2.18	X	7,081	—	X	3,673	—
はん用機械器具製造業	1	4	4.00	248	87	0.35	6,559	1,215	0.19	6,006	443	0.07
生産用機械器具製造業	4	7	1.75	3	185	61.67	X	2,260	—	X	1,119	—
業務用機械器具製造業	1	3	3.00	82	84	1.02	794	3,112	3.92	625	1,163	1.86
電子部品・デバイス・電子回路製造業	1	1	1.00	14	67	4.79	X	X	—	X	X	—
電気機械器具製造業	1	3	3.00	55	105	1.91	X	1,834	—	X	788	—
輸送用機械器具製造業	1	3	3.00	22	52	2.36	X	781	—	X	617	—
その他の製造業	6	3	0.50	51	84	1.65	511	676	1.32	504	448	0.89

令和3年現在における従業員数、製造品出荷額等、粗付加価値額の沖縄県に対するシェアでは、はん用機械器具、生産用機械器具、業務用機械器具などメカトロニクス分野に特化した構成となっている。

表 製造業 中分類別業種の対県シェア（令和3年）従業員4人以上の事業所

産業分類別	事業所数			従業者数(人)			製造品出荷額等(百万円)			粗付加価値額(百万円)		
	うるま市	沖縄県	構成比	うるま市	沖縄県	構成比	うるま市	沖縄県	構成比	うるま市	沖縄県	構成比
合計	101	835	12%	3,079	22,986	13%	53,333	469,427	11%	22,349	170,201	13%
食料品製造業	26	264	10%	1,033	10,842	10%	12,537	190,441	7%	4,972	59,297	8%
飲料・たばこ・飼料製造業	7	84	8%	137	1,692	8%	2,655	59,598	4%	1,382	15,516	9%
繊維工業	3	28	11%	62	532	12%	705	3,169	22%	422	1,739	24%
木材・木製品製造業(家具・装備品を除く)	1	7	14%	9	95	9%	X	2,281	—	X	1,706	—
家具・装備品製造業	1	26	4%	12	291	4%	X	3,385	—	X	1,822	—
パルプ・紙・紙加工品製造業	1	6	17%	77	386	20%	X	6,251	—	X	1,729	—
印刷・関連産業	3	50	6%	35	1,125	3%	232	15,282	2%	146	6,787	2%
化学工業	3	26	12%	105	565	19%	2,051	7,550	27%	807	3,419	24%
プラスチック製品製造業	9	19	47%	147	502	29%	2,413	9,135	26%	851	3,241	26%
窯業・土石製品製造業	10	124	8%	272	2,427	11%	6,060	59,474	10%	2,327	25,204	9%
鉄鋼業	2	8	25%	192	675	28%	X	25,788	—	X	5,405	—
非鉄金属製造業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
金属製品製造業	11	105	10%	334	2,154	16%	7,081	58,432	12%	3,673	30,041	12%
はん用機械器具製造業	4	7	57%	87	114	76%	1,215	1,557	78%	443	552	80%
生産用機械器具製造業	7	9	78%	185	199	93%	2,260	2,565	88%	1,119	1,348	83%
業務用機械器具製造業	3	8	38%	84	137	61%	3,112	3,628	86%	1,163	1,435	81%
電子部品・デバイス・電子回路製造業	1	1	100%	67	67	100%	X	X	—	X	X	—
電気機械器具製造業	3	9	33%	105	313	34%	1,834	4,900	37%	788	1,953	—
輸送用機械器具製造業	3	9	33%	52	160	33%	781	3,173	25%	617	1,566	—
その他の製造業	3	33	9%	84	543	15%	676	5,660	12%	448	3,382	13%

資料：経済センサス（活動調査）

■ 市内の主な産業拠点（①中城港湾新港地区）

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。

中城湾港新港地区は、雇用機会の創出、産業構造の改善等を目的に工業用地として整備された。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。

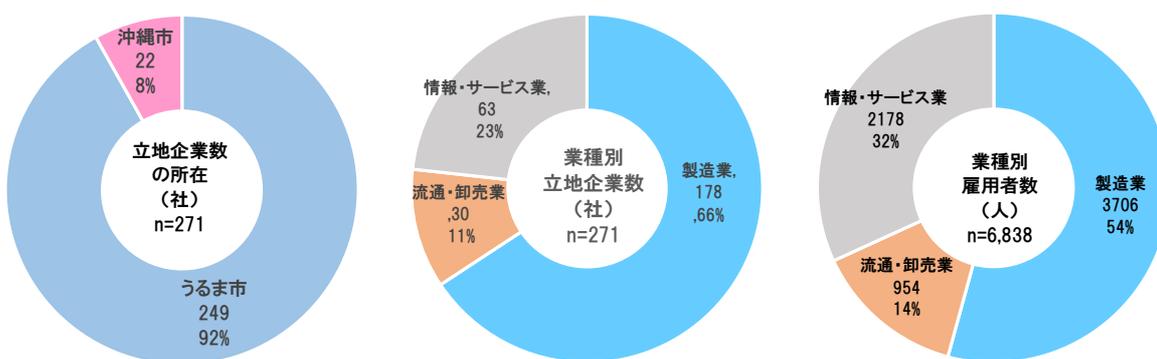
表 中城湾港新港地区の概要

○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	(40,000D/W級)	1バース	延長 260m
			10m	(15,000D/W級)	1バース	延長 185m
			7.5m	(5,000D/W級)	2バース	延長 260m
	東ふ頭		5.5m	(2,000D/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 I.C まで 4km					
○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
 図 所在地、業種別立地企業数、業種別雇用者数の内訳



「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



図 立地企業の配置

出典：「中城湾港新港地区立地企業紹介パンフ (令和5年度) (中城湾港開発推進協議会)

■ 推定価格

中城港湾新港地区の推定価格は、1㎡あたり 26,700 円となっている。

表 沖縄県工場適地における分譲価格

工場適地名	市町村名	全体面積 (ha) (未立地分)	主な 地目	用水	推定価格 (円/㎡)	主たる 土地所有者
屋部工場適地	名護市	13.0 (10.4)	原野	工業用水	15,100	個人 (農業)
中城湾港新港 地区工業団地	うるま市 沖縄市	192.6 (6.9)	埋立地	工業用水	26,700	沖縄県
中城村工場適地	中城村	33.8 (1.6)	宅地	工業用水	35,500	個人 (非農業)
小那覇工場適地	西原町	78.6 (2.3)	畑	工業用水	65,600	個人 (非農業)
津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.4)	宅地	工業用水	73,400	個人 (非農業)
糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.0)	埋立地	工業用水	31,900	開発公社

沖縄県資料（沖縄県企業立地ガイド 2024 - 2025）を基に作成

■ 地区内の研究・開発施設

地区内には、沖縄県金型技術研究センター、沖縄県工業技術センター、沖縄ライフサイエンス研究センター、沖縄 IT 津梁パーク、沖縄健康バイオテクノロジー研究開発センター、沖縄バイオ産業振興センターなど、金属加工、ライフサイエンス、情報通信、健康・バイオなど研究開発の拠点施設が集積している。



図 新港地区内に立地する研究・開発の拠点施設

航空写真：沖縄県提供を一部加工（枠線等の追加）して作成

■ 工場立地動向（国・県の立地件数・敷地規模）

全国では、平成23年から平均で745件、1件あたり19.5千㎡の敷地規模となっている。沖縄県でみると、同年以降からの平均で年3件、1件あたり7.1千㎡の工場立地となっている。

表 工場立地件数・敷地規模の推移

年		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	平均
敷地面積千㎡	沖縄県	X	X	11	X	8	X	61	26	32	12	X	60	0	26
	全国	10,225	11,804	12,002	13,091	12,084	12,972	14,839	13,196	12,906	11,549	12,840	12,800	14,510	12,981
立地件数	沖縄県	1	1	3	2	3	1	4	6	4	3	2	5	0	3
	全国	869	945	848	1,037	1,070	1,026	1,035	1,142	1,023	831	864	922	745	958
1件あたり敷地面積千㎡	沖縄県	X	X	3.7	X	2.7	X	15.3	4.3	8.0	4.0	X	12.0	—	7.1
	全国	11.8	12.5	14.2	12.6	11.3	12.6	14.3	11.6	12.6	13.9	14.9	13.9	19.5	13.8

工業団地内に立地する工場に限定した推移をみると、全国では平成23（2011）年から令和5（2023）年までに、年平均360件、1件あたり敷地面積17.2千㎡となっている。同期間の沖縄県においては、年平均2件、1件あたり敷地面積9.4千㎡である。

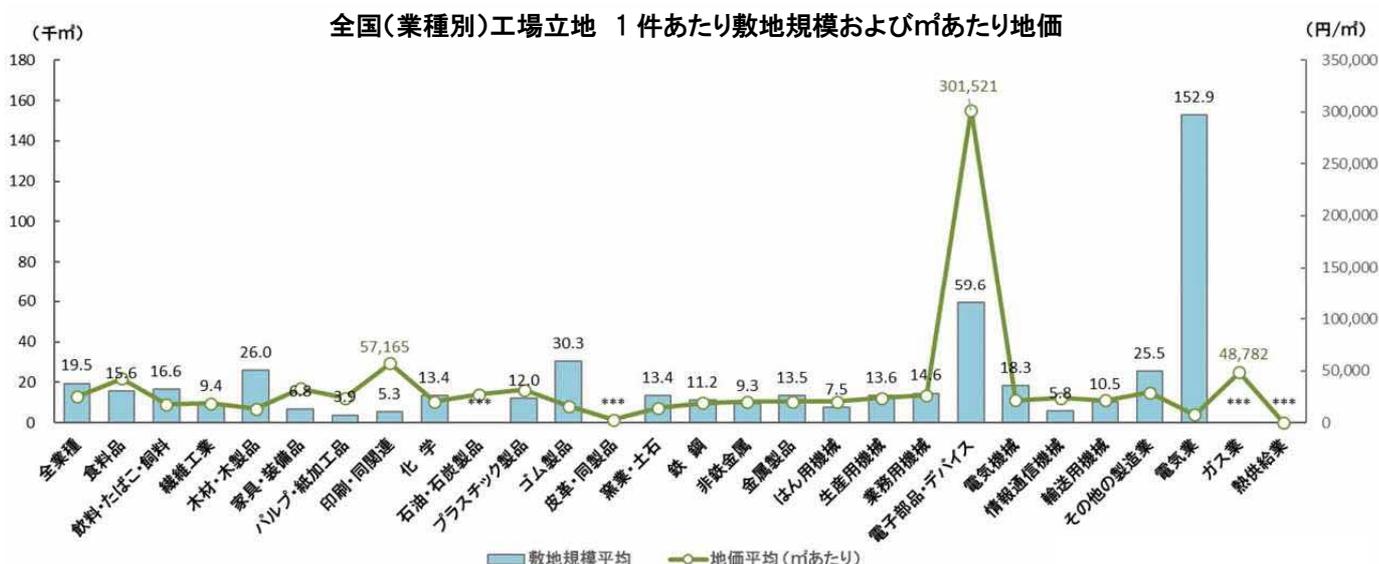
表 工業団地内の工場立地件数・敷地規模の推移

年		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	平均
敷地面積千㎡	沖縄県	0	0	X	X	X	0	X	18	X	0	X	57	0	15
	全国	6,071	6,399	5,381	6,776	7,147	5,683	7,507	6,662	6,457	4,274	5,547	6,039	5,727	6,109
立地件数	沖縄県	0	0	2	2	2	0	2	4	2	0	1	4	0	2
	全国	427	413	345	431	443	385	430	401	350	269	300	338	264	360
1件あたり敷地面積千㎡	沖縄県	X	X	—	X	—	X	—	4.5	—	—	X	14.3	—	9.4
	全国	14.2	15.5	15.6	15.7	16.1	14.8	17.5	16.6	18.4	15.9	18.5	17.9	21.7	17.2

資料：工場立地動向調査（経済産業省）

全国の2023（令和5年）度における業種別の敷地規模をみると、全業種平均で19.5千㎡である。業種別では、電気業（152.9千㎡）が最も高く、次いで電子部品・デバイス（59.6千㎡）、ゴム製品（30.3千㎡）、木材・木工品（26.0千㎡）の順で大きい。

1㎡あたりの地価は、全業種平均で25,186円である。業種別では、電子部品・デバイス（301,521円）が突出しており、次いで印刷・同関連（57,165円）、ガス（48,782円）の順で高い。



資料：2023年 工場立地動向調査（経済産業省）

(3) 港湾・物流・貨物の動向

■ 港湾の概要

現在、中城湾港新港地区からは、大阪・東京方面、鹿児島方面への定期航路が運航している。

そうしたなかで、新港地区とその背後地域に立地する事業者の貨物や那覇港との機能分担により中城湾港への利用が見込まれるユニットロード貨物及び完成自動車の需要に対応するため、東ふ頭に大型 RORO 船や PCC（完成自動車・中古車）等の寄港に対応した物流ターミナルの整備が計画されている。

また、砂・砂利や飼料（穀物）、バイオマス燃料等のばら貨物の需要増加による西ふ頭の利用逼迫に対応するため、バイオマス発電所等の東ふ頭企業の関東移転の計画がある。

表 中城湾港新港地区における定期航路の状況（令和6年11月時点）

内航 RORO 船航路	船社名	便数	備考
那覇～中城湾～大阪～東京	琉球海運(株)	1 便/週	東ふ頭
その他内航定期航路	船社名	便数	
那覇～中城湾～志布志～鹿児島	南日本汽船(株)	1 便/週	西ふ頭



図 港湾計画の改定

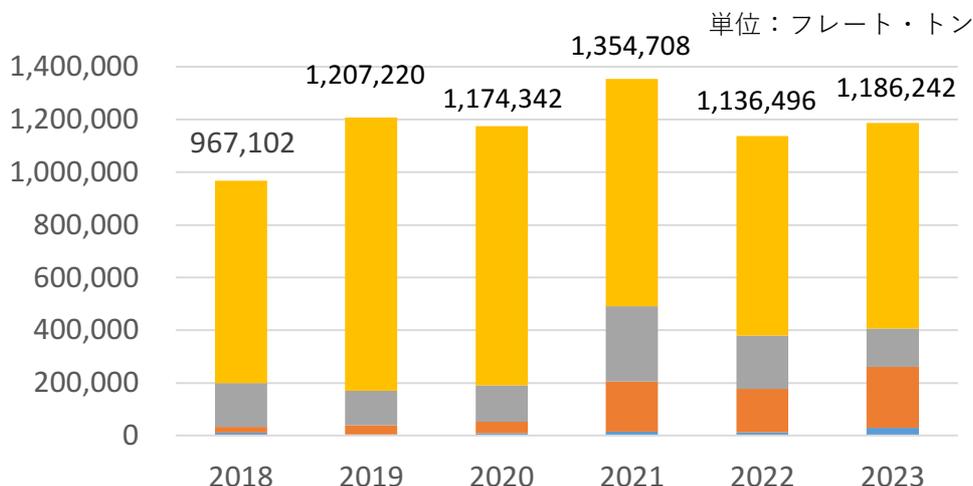
「国土交通審議会港湾分科会資料（R4.3）」（国土交通省）
 (<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001466977.pdf>) を一部加工して作成

■ 取扱貨物

新港地区における貨物は、「移入貨物」が約7割を占めている。

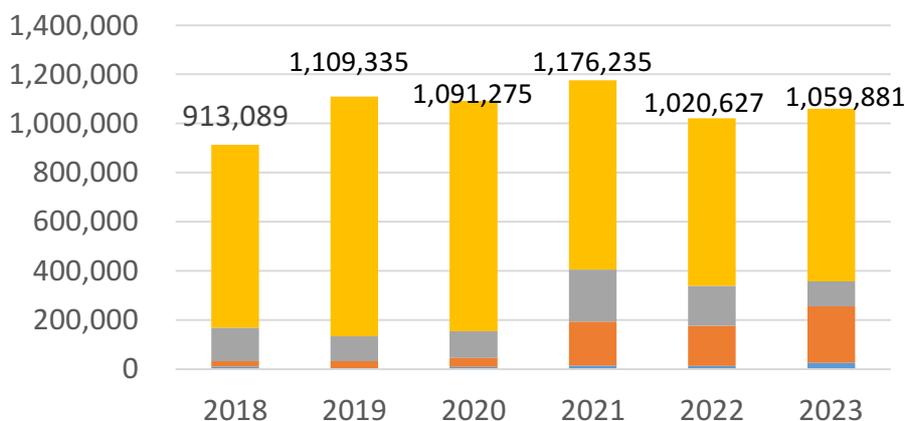
西ふ頭の貨物推移は概ね横ばいなのに対し、東ふ頭は過去6年比較では増加傾向にある。

中城湾港新港地区における取扱貨物量の推移（公共）

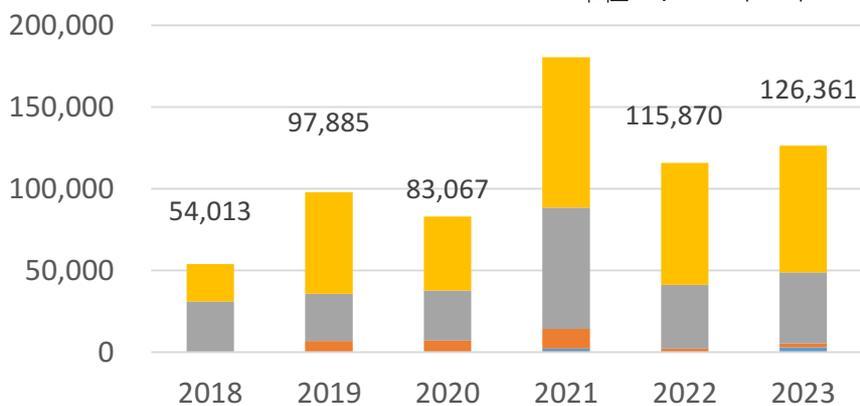


中城湾港新港地区における取扱貨物量の推移

(西ふ頭) 単位：フレート・トン



(東ふ頭) 単位：フレート・トン



■ 輸出 ■ 輸入 ■ 移出 ■ 移入

資料：「港湾統計」（沖縄県港湾課）を基に作成

西ふ頭の外貿貨物は、輸出では主に鉄鋼（ビレット）、輸入ではバイオマス燃料（PKS）が中心である。内貿貨物は、移出が廃土砂や砂・砂利、移入が砂・砂利や穀物が中心である。

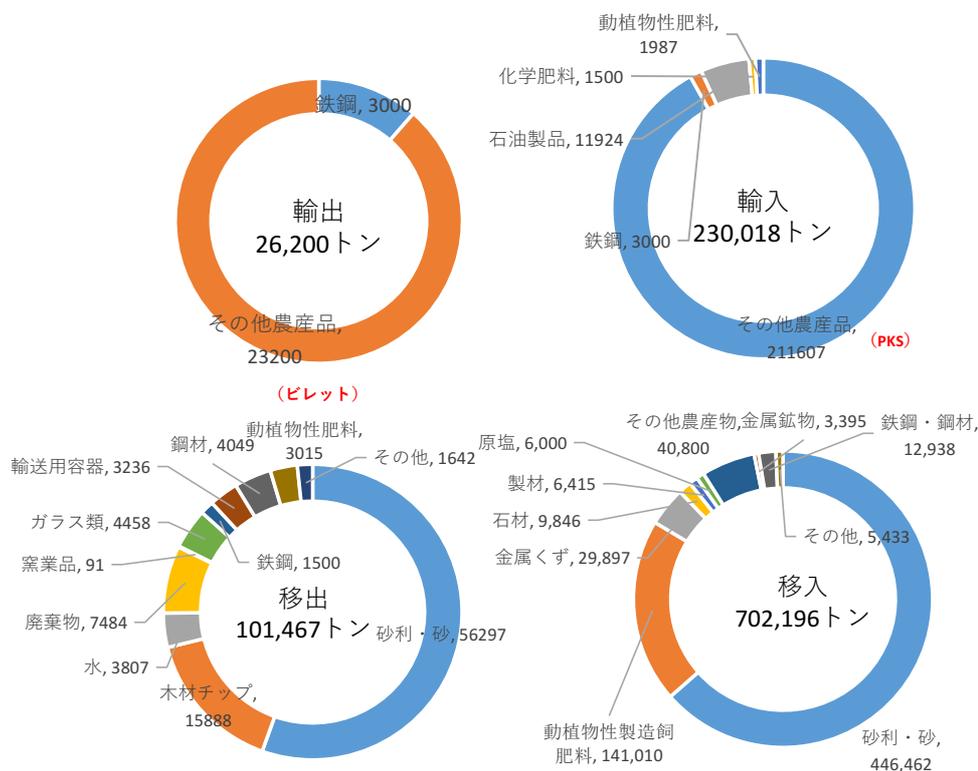


図 令和5年の取貨物の内訳 (西ふ頭)

東ふ頭はほぼ内貿貨物が中心で、日用品や完成自動車、2～3月は砂糖・分蜜糖の移出が中心である。移入貨物は、鋼材などの金属工業品、砂・砂利、米、完成自動車、日用品の順である。

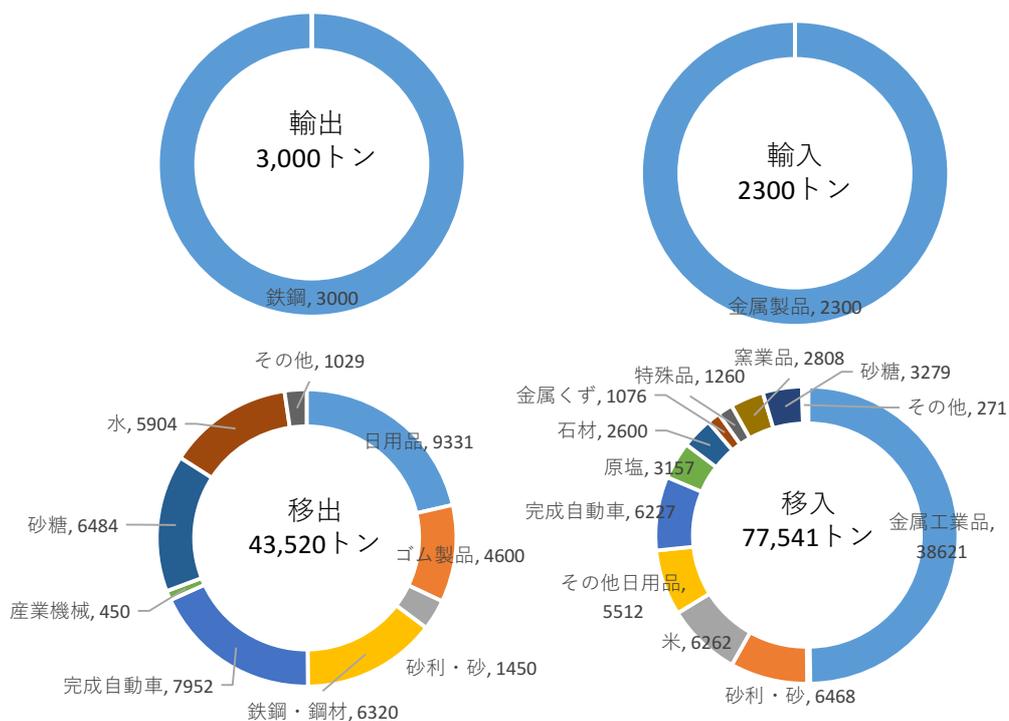


図 令和5年の取貨物の内訳 (東ふ頭)

資料：「港湾統計」（沖縄県港湾課）を基に作成

(4) 観光業の動向

■ 観光資源

市内の観光資源の分布図は下図の通りである。市内全域に、観光資源が分布している。
石川地域には、自然や文化を活かした観光資源が集積している。



図 観光資源分布図

出典：うるま市ガイドマップ「うるまいろ」（一般社団法人 うるま市観光物産協会）
(<https://uruma-ru.jp/uruma-city/pamphlet/>) を一部加工して作成

観光資源のうち、「海中道路」、「海のあやはし館」、「ビオスの丘」への訪問が特に多くなっている。過年度と比較すると、「果報パンダ」、「ぬちまーす」などが増加している。

石川地域では、「ビオスの丘」のほか、「石川岳」、「石川歴史民俗資料館」、「闘牛（石川多目的ドーム）」などが訪問されている。

※【平均訪問箇所数】令和4（2022）年度：2.6箇所、平成28（2016）年度：2.4箇所

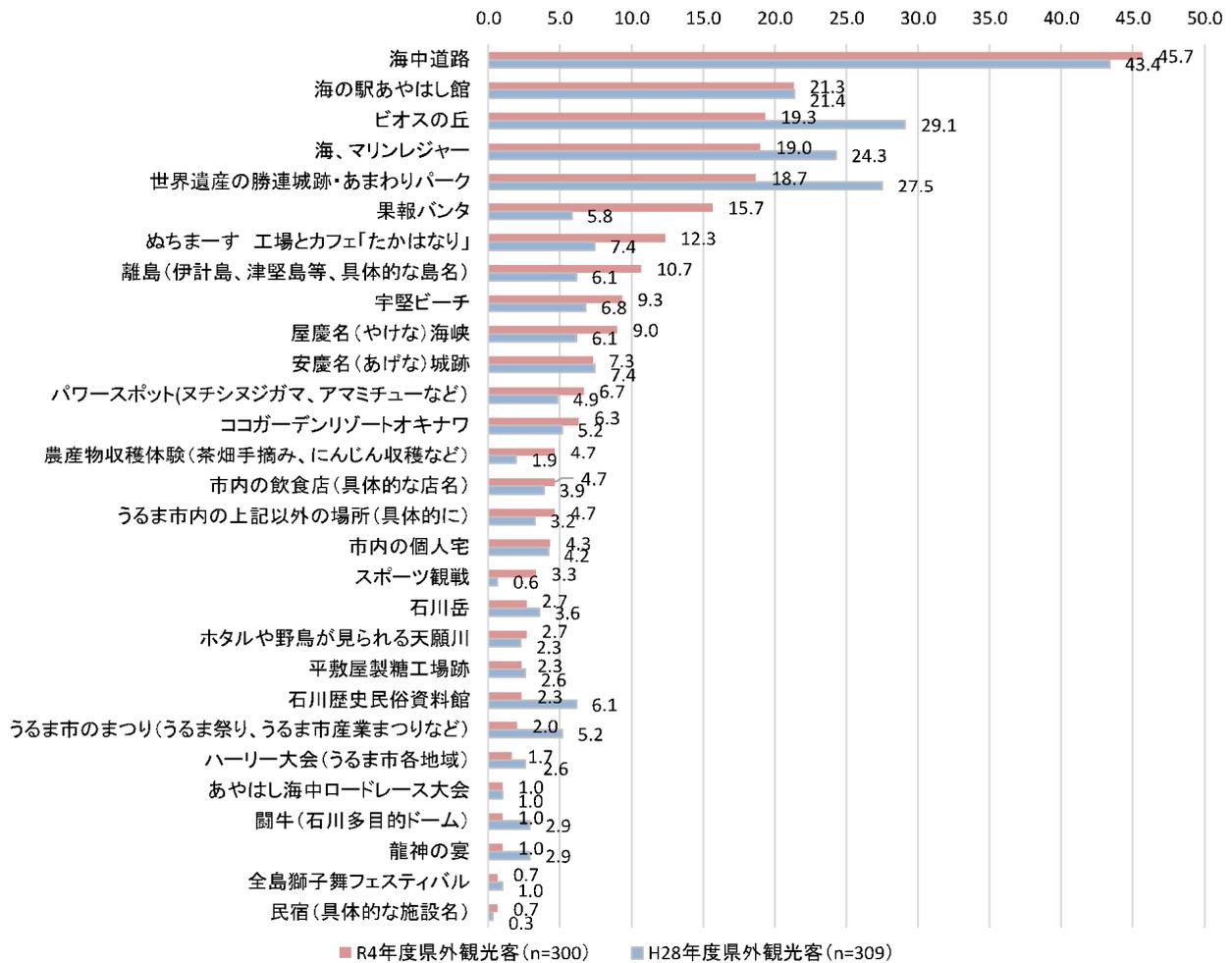


図 観光客の訪問箇所

出典：「うるま市観光振興ビジョン」（うるま市）

多くの観光客が来訪する「世界遺産勝連城跡」と「海の駅あやはし館」の来場者数について、**コロナ禍前は30万人強で推移**している。

世界遺産勝連城跡(休憩所)と海の駅あやはし館の来場者数の推移



出典：「うるま市観光の推移」（うるま市）

■ 宿泊施設

リゾートホテルは西海岸に多数立地しており、市内に4箇所しかないが、そのうち石川地域に2箇所立地している。



出典：撮影写真

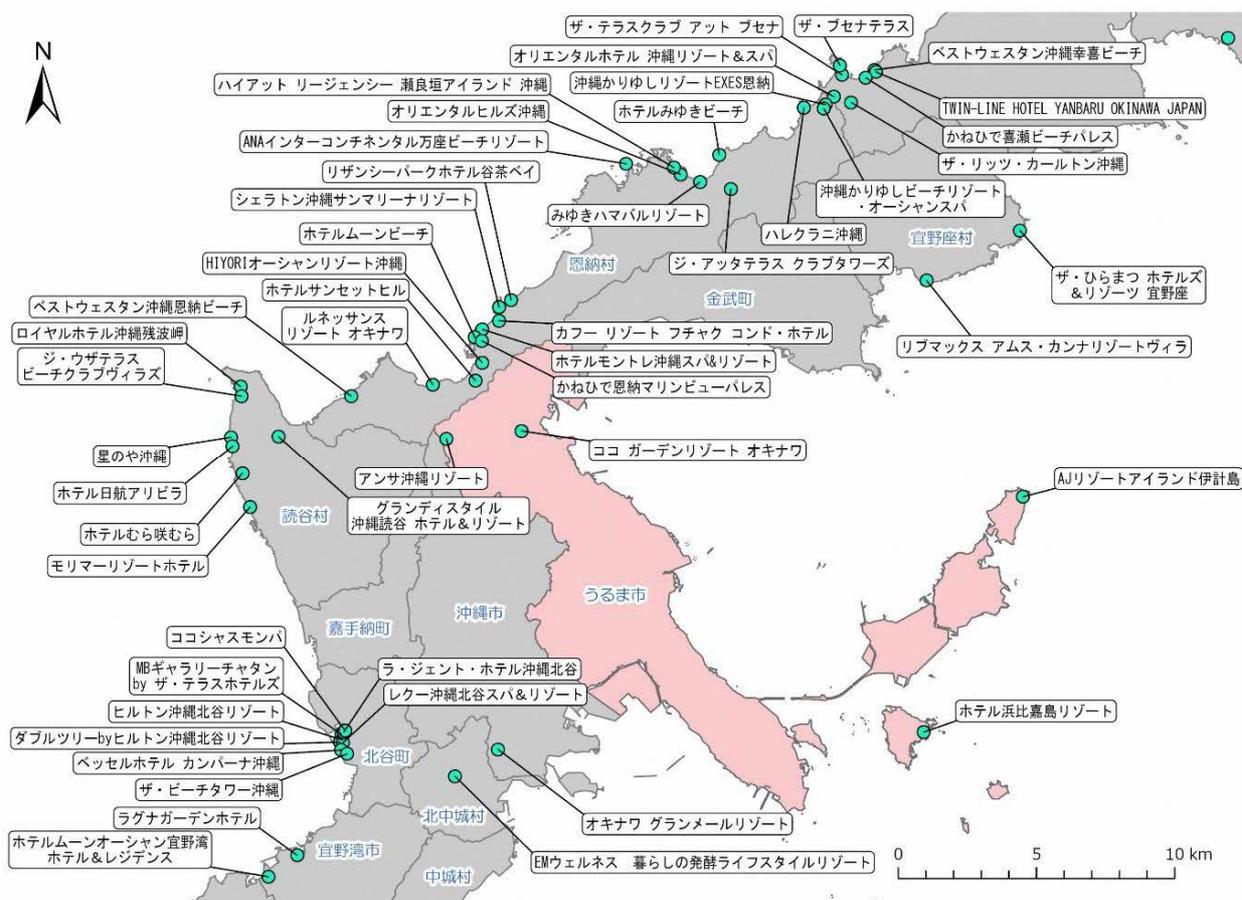


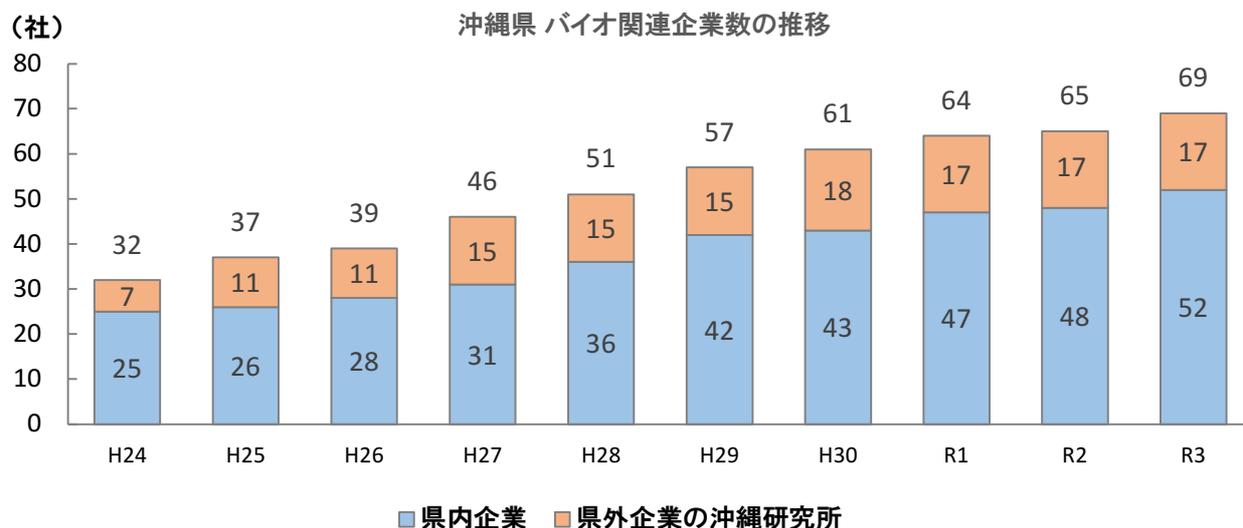
図 うるま市及び周辺のリゾートホテル

施設データ：「観光要覧（沖縄県）」、地図：「国土数値情報（行政界）」（国土交通省）を基に作成

(5) バイオ・医療の動向

■ バイオ関連企業数

平成24年度以降、**県内におけるバイオ関連企業数は右肩上がり**で推移している。令和3年度には69社となっており、平成24年度の2倍超に拡大している。



資料：「バイオ関連産業振興計画（健康・医療分野）（令和4年7月）」（沖縄県）を基に作成

■ バイオ関連企業の事業分野

沖縄県が行った調査（回答企業数32事業者）によると、**業務形態は、8企業が医療・健康分野の事業を展開している。医療・健康分野のうち5割の企業が再生医療に携わっている。**

健康食品分野11企業、化粧品分野4企業、研究支援分野3企業となっており、研究開発、製品製造、販売と一貫通貫のトータルな事業展開を行っている企業がある。

	研究開発	製品の製造	製造・サービスの販売	その他	回答企業数		
						企業数	%
再生医療						4	50.0%
細胞治療						2	25.0%
遺伝子治療						2	25.0%
医薬品						2	25.0%
診断薬						3	37.5%
医療機器						0	0.0%
その他						3	37.5%
計						8	100.0%

注意：図2-6に関しては、1社で複数分野を展開しているところがあり、計と総和は一致しない。

資料：「バイオ関連産業振興計画（健康・医療分野）（令和4年7月）」（沖縄県）を基に作成

(6) エネルギー関連事業の動向

■ 市内の資源

本市の水素・アンモニアに関する施設等、エネルギーに関する資源は以下のとおりである。

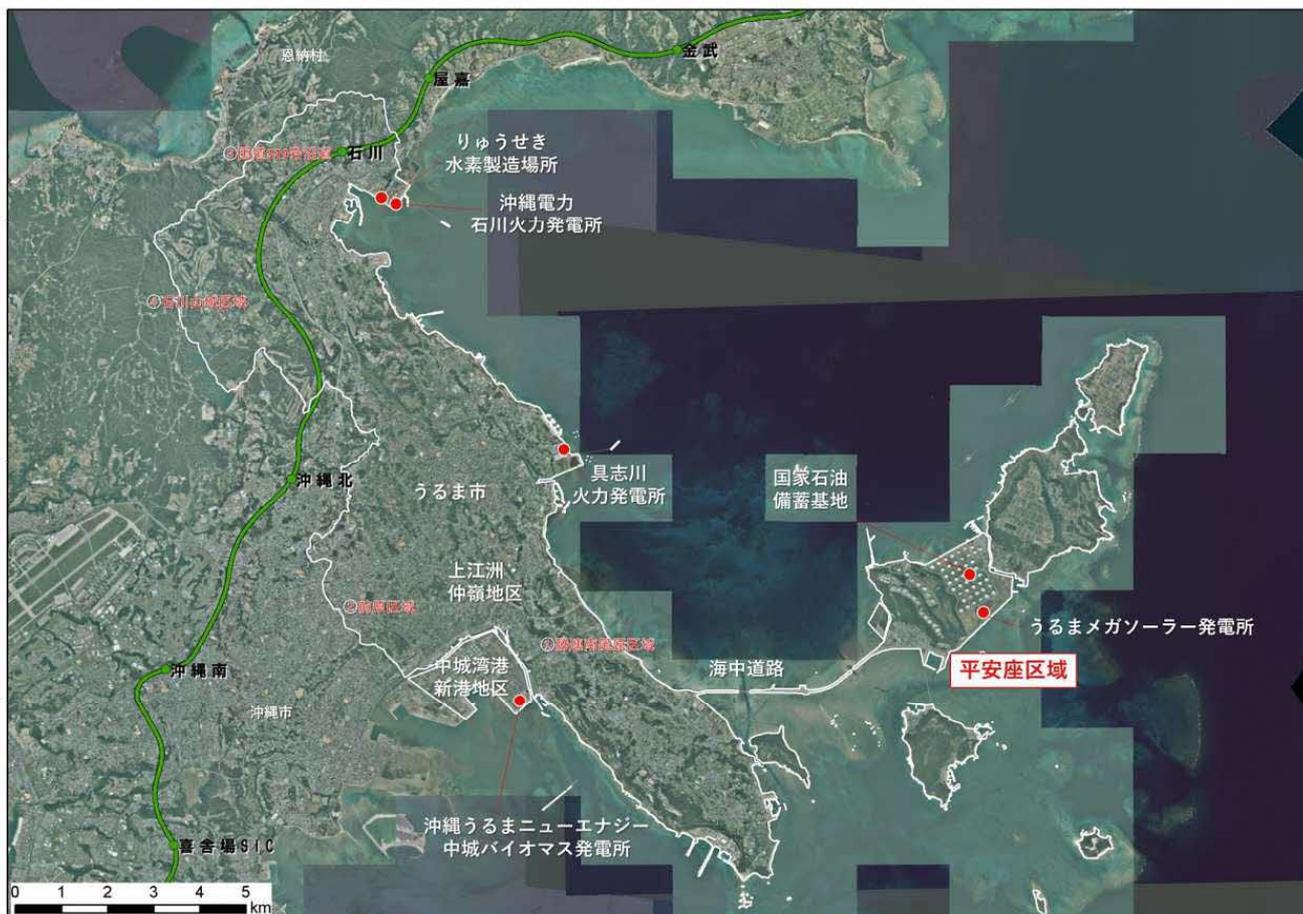


図 うるま市内のエネルギーに関する主な資源

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を加工して作成
 データ: 「国土数値情報(行政界)」(国土交通省)を基に作成

■ 市内の動向

うるま市・株式会社りゅうせき・昭和化学工業株式会社・沖縄トヨタ自動車株式会社の4者において、カーボンニュートラルに関する取組を推進し、うるま市の持続可能なまちづくりを実現するため、令和4年8月16日に包括連携協定を締結した。

包括連携協定の締結

～カーボンニュートラルに関する取組の推進～

【協定事項】

- 1.次世代エネルギー、製品、サービスの導入拡大
- 2.エネルギーの安定供給及び各種サービスの提供を通じた、“輝くみらいあるまちづくり”
- 3.災害に強く持続可能な安心できる社会の実現
- 4.その他本協定の目的に沿うこと



包括連携協定締結式

うるま市・株式会社りゅうせき・沖縄トヨタ自動車株式会社・昭和化学工業株式会社

沖縄トヨタ自動車 野原社長 うるま市 中村市長 りゅうせき 當銘社長 昭和化学工業 屋嘉比社長

次世代エネルギー⇒まずは水素をモデルに...

つくる



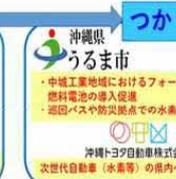
昭和化学工業株式会社
未利用の水素（複製水素）の活用

ためる
はこぶ



りゅうせき
水素エネルギーの県内への普及促進

つかう



沖縄県
うるま市
・中城工業地域におけるフォークリフト等の燃料電池の導入促進
・巡回バスや防災拠点での水素利用等
沖縄トヨタ自動車株式会社
次世代自動車（水素等）の県内への普及促進

中村市長：「沖縄の青い空、青い海を守り未来の子ども達に残していく為、今、水素など次世代のエネルギーを検討することが地方自治体の大きな役割の一つ。2050年カーボンニュートラル実現に向けた取り組みを地域企業と共に力を合わせて推進していく」

當銘社長：「クリーン燃料に関する技術進展や社会情勢などを見極めながら柔軟に選択する必要がある。多様なエネルギーを供給し、県民の豊かな暮らしと経済発展のために貢献していきたい。」

野原社長：「EVだけではなく、あらゆる選択肢を考慮した全方位的な脱炭素にむけた取組みを進めていきたい。エネルギー資源の少ない沖縄において水素は地産地消できる次世代のエネルギーとして大きな可能性を秘めている。」

屋嘉比社長：「沖縄県で唯一の基礎化学品メーカーとして、副生水素を活用し地域のカーボンニュートラルの実現において貢献していきたい。」

出典：うるま市作成資料

令和6年度末に民間事業者により水素充填拠点（移動式水素ステーション）が浦添市に整備される。充填拠点で使用する水素は、うるま市石川の発電所敷地内において、水素製造拠点（水電解による水素製造）の整備が完了し、そこで製造された水素を移動式水素ステーションに供給し、水素を製造・供給する体制が整う見通しである。

【うるま市石川の水素製造拠点の概要】

＜水素製造能力＞

製造能力：10N m³/時⇒21.6 kg/日（TOYOTA MIRAI 約6~7台分） 最大77台分を製造可能

＜水素の品質、貯蔵、圧力、積込＞

品質：ISO14687-2 GradeD

（FCV等の燃料電池向け品質の水素を製造）

貯蔵：カードル3基（300 m³/基）で900 m³を貯蔵（圧力：19.6Mpa）

積込：移動式水素ST車両へ積込

（車両内19.6Mpa⇒90.0Mpa@積込約2.5時間）



図 水素製造拠点及び水素充填拠点の整備状況（2025年2月現在）

出典：株式会社りゅうせき提供資料

(7) 産業の動向のまとめ（本市の産業の強み・弱み）

産業動向を基に抽出した本市の産業拠点、産業の強み・弱みを以下にまとめる。

◇ 産業拠点

- ・市内の主な産業拠点として、以下が挙げられる。

製造拠点：中城湾港新港地区は、供用以降、順調に立地企業数、雇用者数が増加しており、令和5年には企業数は271社、雇用者数は6,838人(派遣社員を含めると7,411人)となっている。

研究拠点：中城湾港新港地区では、これまで高付加価値ものづくり産業を中心とした企業誘致が行われてきており、金属加工、ライフサイエンス、情報通信、健康・バイオなどの研究開発の拠点施設が立地している。

物流拠点：高速道路のIC（沖縄北IC、石川IC）にアクセスしやすく、中城湾港新港地区から海路でも輸送が可能である。国が、令和6年度より「中城湾港新港地区国際物流ターミナル整備事業」により東ふ頭の岸壁を整備（延伸）することとなり、今後、更なる物流機能の強化が図られる。

エネルギー拠点：令和元年のエネルギー消費量は6,802TJであり、県内で4番目に多い。部門別エネルギー消費量は、運輸（自動車）が48%を占めている。市内には中城湾港新港地区があり、製造業のエネルギー消費量が比較的高い。市内には火力発電所（2箇所）、バイオマス発電所、メガソーラー発電所、石油備蓄基地などのエネルギー拠点が多数存在している。

◇ 産業の強み

- ・市内総生産は、市内の産業は順調に拡大・成長傾向にあり、新型コロナ以降も回復傾向にある。
- ・事業所数は、県平均に対して製造、サービスの割合が高く、特に製造業は、メカトロニクス分野などで県の8割以上を占めるなど、沖縄県の製造業をけん引している。
- ・中城湾港新港地区は、製造、研究、物流の拠点となっており、本市の産業集積における中心地となっており、金属加工、ライフサイエンス、情報通信、健康・バイオなどの研究開発の拠点施設が立地している。

◇ 産業の弱み

- ・製造、研究、物流、エネルギーなど、市内にさまざまな産業の拠点がある一方、地域経済循環率は低く、産業間の連関が十分でない。
- ・中城湾港新港地区を中心に産業が集積しており、本市の強みとなっている一方、市北部などにおいて産業集積が十分でなく、市内の地域間での偏りや特性がある。
- ・陸路・海路の物流拠点・施設があるほか、本島中央部に位置しながら、運輸業で事業所数・従業員数が減少している。

2-3. 検討対象地域の現況

(1) 勝連南風原区域

当該区域は、まとまった一団の平坦地であり、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検討される。

農振農用地（農業振興地域内における農用地区域）であるとともに、ほ場整備・かんがい設備・農道が整備済みである。産業用地としての活用には、農業基盤整備との土地利用の調整が必要である。

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



図 検討対象地域（①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

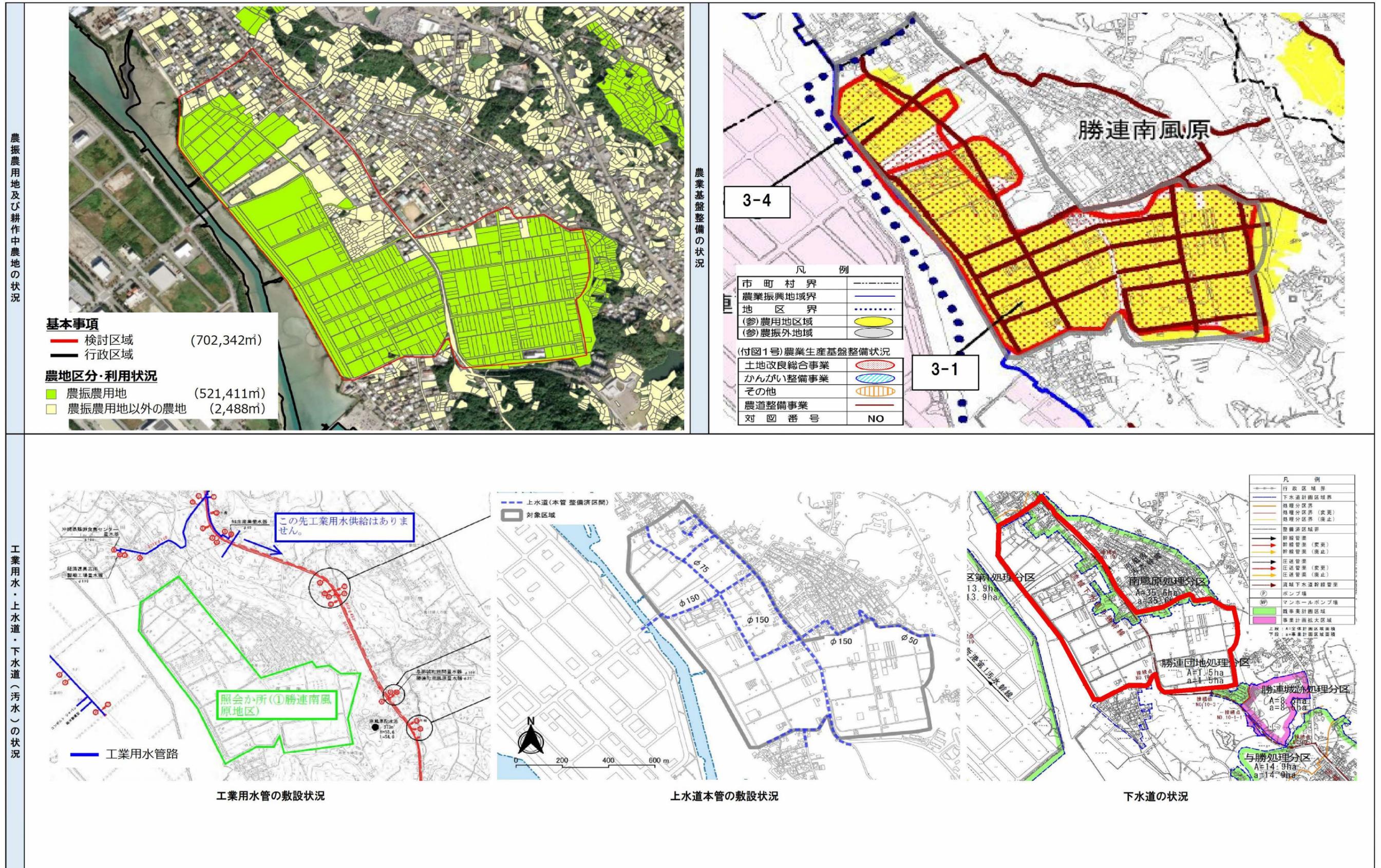
表 検討対象地域（①勝連南風原区域）の地区カルテ（概況）

位置図	検討区域	
	法適用状況・都市施設状況	航空写真
<p>石川IC 勝連南風原区域 中城湾港新港地区 県道10号</p>	<p>南風原ふれあいパーク 工業地域 幹線道路沿道地区 集積環境保全地区 勝連南風原地区 本集積ゾーン 県道16号線ゾーン 勝連南風原環境保全ゾーン 都市公園・緑地 商業振興地域 農用地区域 地域森林計画対象民有林 森林地域</p> <p>県道8号 県道16号</p>	
<p>ヒアリング結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ●中城湾港新港地区との連携をしやすい ●那覇市周辺と比べて土地が安価であり、事業拡大に伴う用地の需要がある ●津波のリスク ●周辺の住宅地・商業地への配慮が必要（騒音、振動、交通等） ●営農者・農地への配慮 ●幹線道路へのアクセス、機能強化が必要 ●沖縄の海が見えて働ける立地を活かしたIT関連、人材育成の場 	<p>業種・機能(案)</p> <p>⇒製造拠点、リサイクル産業、冷蔵・冷凍倉庫、卸売倉庫、食品加工業、研究開発拠点(高度部材・IT・バイオ)</p>	

候補地名		勝連南風原区域		
上位関連計画での位置づけ		<p><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>(仮)勝連半島南側道路は整備推進路線に位置付け</p>		
A 用地の特徴	①平面形状、標高	形状	ほぼ整形(L字型)	
		標高	海側に面し、ほとんどは標高2m前後の平坦地。東の県道8号線に向かい約4.5mとなだらかに高くなり、照間付近(東側)になると標高約30m(最低:0m~最高:27.0m)	
	②開発面積	対象範囲	面積 約70ha(702,342m ² /国土地理院計測)	
		土地利用	ほとんどが農地で、県道16号を挟んで住宅地に隣接。南風原ふれあいパーク(近隣)がある。北側の東西幹線道路沿いに耕作放棄地・雑草地が広がる。	
③造成工事	工事の難易度	地質:ほとんどが砂が堆積物が大半で、一部に新第三系泥岩		
	勾配	基本、平坦地(3度未満)		
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		
	対象地周辺の地価	公示地価 38,400円(伊計平良線沿い 商業地)／路線価 30,000円・借地権割合60%		
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(φ150,φ75)	
		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うま市下水道事業計画一般図管路が県道16号に敷設済 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	
	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あり、中城地域に指定された場合引込み不可(県企業局の協議) ※県道8号(φ600)※知念産業まで、対象地北側市道(φ150)※沖縄鶏卵食鳥センターまで埋設	
		雨水排水の放流先	下水道事業計画区域外 西側水面 ※うま市流域関連公共下水道事業計画より	
	③排水	調整池の必要性	西側水面(中城湾港)に直接放流を想定しており、調整池は不要と想定 ※今後、造成計画を踏まえ要精査	
		④電力	電気(送電、配電)	対象地内に高圧線は無し。(最寄りの132kV架空線路まで約200m) 対象地南東部に沖縄電力と勝連電所有り。
	⑤その他	通信	対象地内 勝連南風原848-1(鉄工所付近)には1Gbps(フレッツ光ネクスト)が提供	
		ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ	
		農業水利	ため池なし／農業排水路あり(3水路) ※うま市流域関連公共下水道事業計画より	
	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(料金所)から約14.0km(車で27分)、直線距離:約11.4km 沖縄IC(料金所)から約7.7km(車で21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号まで約1.3km(車で3分) 直線距離:約1.2km	
		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	地区内に県道16号(幅員12m、片側1車線) 中城湾港新港地区へのアクセス道路あり(幅員20m、片側1車線)		
	道路付け(高低差)	高低差なし		
D その他	①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は1,337筆、地権者数は471人 (p88のモデルプランの範囲内の筆数は170筆、地権者数は92人)	
		周辺の土地利用	北側:住宅地、東側:住宅地・山林、南側:住宅地・山林、西側:水面	
		周辺の開発動向	-	
	②周辺の環境	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、大型車混入率4.6%) 主要地方道(県道10号)伊計平良川線(昼間12時間交通量 上下計17,877台、大型車混入率5.0%)	
		災害リスク(河川、土砂、津波)	土砂災害警戒区域:含まれない 氾濫リスク河川:なし 津波災害警戒区域:対象地区のほぼ全域が含まれる(西側:1.0m~2.0m、東側0.3m~1.0m)	
	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) 直線距離:162m	
		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) 直線距離:約1.5km	
	④障害物	埋蔵文化財包蔵地	指定なし ※うま市埋蔵文化財マップ	
		景観・歴史資源	県道16号(勝連城手前)眺望景観/対象地南端に浜崎の寺(健康・子宝祈願所) ※ビジュアル信仰(石神を信仰する石体信仰)	
		希少種	特になし。(植生図では緑の多い住宅地・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(対象地周辺東側に鉄塔あり)		
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)の指定。県道16号線沿道は市街地形成誘導地区の指定。県道16号沿道に景観地区の指定あり(勝連南風原景観地区)		
	農業地域(農業振興地域、農用地)	農業振興地域内(面積の約8割が農用地区域)		
	森林地域	指定なし		
	自然公園地域	指定なし		
⑥補償	自然保全地域	指定なし		
	地歴(土壌汚染対策法)	過去航空写真では農地(一部、畜舎)(土壌汚染対策法が該当なしと想定)		
	対象地区内の建築物	民家が県道16号沿いに立地。農林漁業用施設(ビニールハウス、農林漁業用倉庫)が点在。		
	対象地区内の農地区分・農的利用状況	農用地区域内農地 ※農業振興地域から外れた場合も変わりなし 検討区域全域で概ね耕作中。特に南側はほとんどが耕作中。		
⑦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	ほ場整備・かんがい設備・農道が整備実施済 与勝地下ダム(総貯水量3,968千m ³)が農業用水を確保/与勝半島全域をカバー		
	畜舎の有無	区域内東側に畜舎あり ※現地調査より		

● NTT インフラネットの地図、○ NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 地形図:「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
 資料(法適用状況):市作成データ

表 検討対象地域（①勝連南風原区域）の地区カルテ（図面）



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 地形図: 「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
 資料(工業用水): 沖縄県企業局作成データ、資料(農業関連・インフラ基盤): 市作成データ

(2) 前原区域

当該区域は、まとまった一団の平坦地であり、中城湾港新港地区に近接する立地を活かした新たな産業集積地の候補として検討される。

一部墓地があり、開発困難な箇所がある。また、周辺商業施設関連の交通による混雑状況を踏まえた交通処理の検討が必要である。

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



図 検討対象地域 (②前原区域)

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成

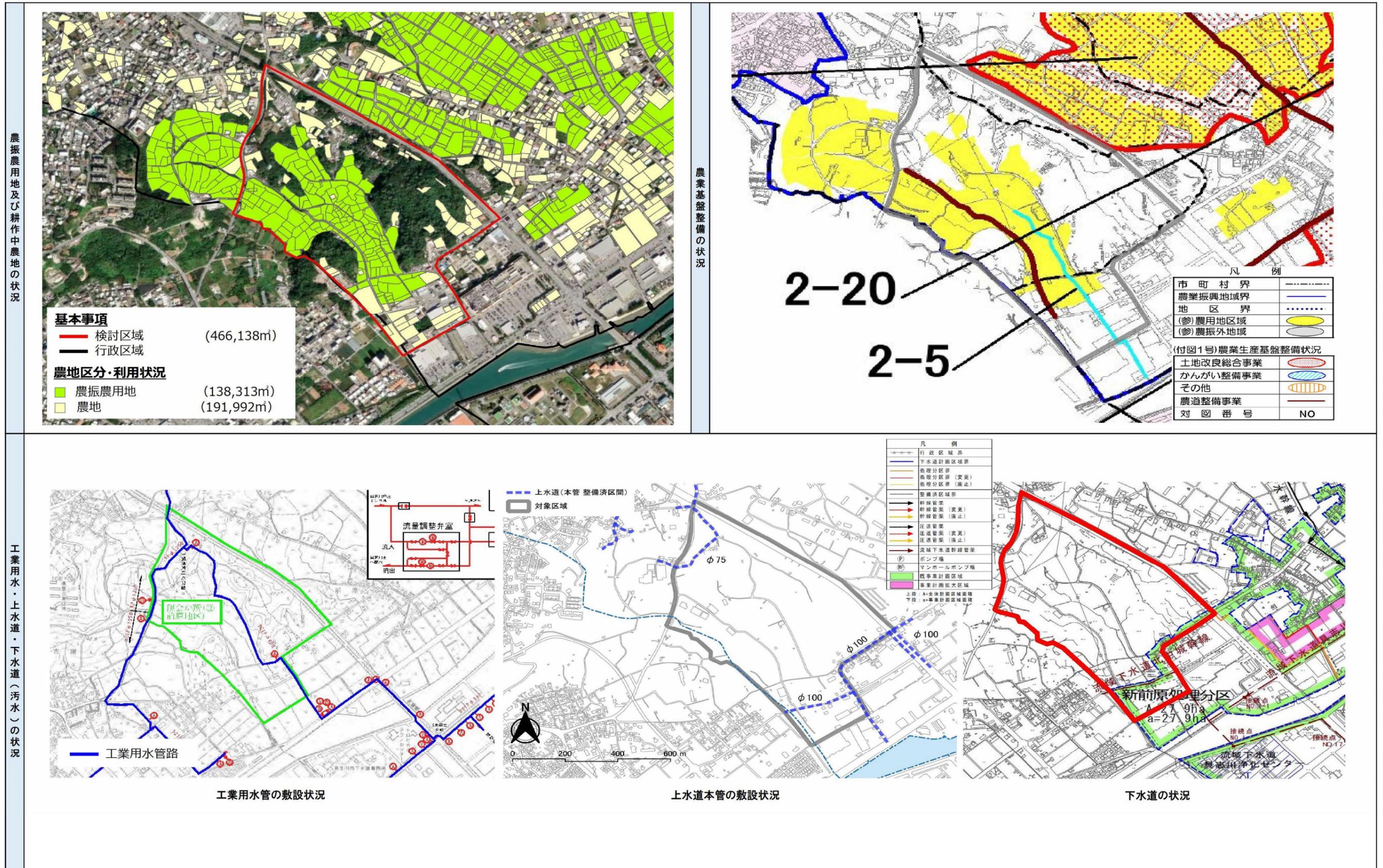
表 検討対象地域（②前原区域）の概況（地区カルテ）

位置図	検討区域		航空写真
	法適用状況・都市施設状況		
			
			<p>ヒアリング結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ●中城湾港新港地区との連携をしやすい ●那覇市周辺と比べて土地が安価であり、事業拡大に伴う用地の需要がある ●前原周辺は、地盤が強い ●幹線道路へのアクセス、機能強化が必要
			<p>業種・機能(案)</p> <p>⇒卸売倉庫、IT産業の集積拠点、データセンター、スタートアップの事業展開・実装拠点 等</p>

候補地名		前原区域	
上位関連計画での位置づけ		<p><総合計画>中城湾港新港地区周辺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>臨海産業振興ゾーン</p>	
A 用地の特徴	①平面形状、標高	形状	ほぼ整形
		標高	中城湾港新港地区に近い南側で標高2m前後から始まり、北西に向かい主要地方道沖縄環状線(県道85号)付近で標高約60m。(最低:2.7m~最高:71.7m)
	②開発面積	対象範囲	面積 約46.3ha (463,310m ² /国土地理院計測)
		土地利用	北西へ向かう沖縄環状線沿いに広く山林が分布。沖縄市を挟んで畑、原野・荒地がある。北側に住宅用地と一部、商業用地、工業用地が点在する。
	③造成工事	工事の難易度	地質:山林部分は新第三系砂岩、農地の広がりでは新第三系泥岩、南側一部砂がち堆積物
		勾配	8~15度未満 (11.8度)
	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
		対象地周辺の地価	公示地価 84,200円(県道33号線具志川前原線 準住居)/路線価 18,570~23,590円/m ² (その他の街路)
		近傍産業用地の分譲価格	中城湾港新港地区 26,700円/m ²
	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
下水道の敷設状況			計画区域外(南側に新前原処理区分が隣接) ※H30うるま市下水道事業計画一般図管が対象地南部の道路(前6-158※うるま市認定路線網R4.3)に敷設済 ※下水道敷設状況(R6.9時点)
②工業用水道		工業用水の敷設状況	中城湾港地区に含まれ、計画水量に対して既に契約水量が上回っており、新たな引込みは不可 ※対象地内に埋設(北側:石川浄水場~西原原水調整池導水管SPφ1350、南側:中城湾工業用水配水管DCIPφ400)
		雨水排水の放流先	下水道事業計画区域外(対象地南側は一部区域内) 雨水幹線なし(周辺東側下原第3雨水幹線あり) ※うるま流域関連公共下水道事業計画より
③排水		調整池の必要性	※今後、造成計画を踏まえ要精査
		電気(送電、配電)	対象地内部に高圧線・鉄塔有り(132kV架空線路、66kV架空線路)
⑤その他		通信	対象地南側 前原385-2には1Gbps(フレッツ光ネクスト)が提供
		ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ
		農業水利	ため池なし/農業排水路あり(1水路) ※うるま流域関連公共下水道事業計画より
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
	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1.5km(車で約4分) 直線距離:約1.3km
	②幹線道路へのアクセス	幹線道路へのアクセス	主要地方道沖縄環状線(県道85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	都市計画道路 沖縄環状線(幅員30m)に接する ※県道85号
	③進入道路	地区内、地区外周の道路	主要地方道沖縄環状線(県道85号)からの直接アクセスは不可。 南側の県道具志川沖縄線(幅員12~16m、片側1車線)からはアクセスが可能。
道路付け(高低差)		沖縄環状線側は高低差あり	
D その他	①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は1,842筆、地権者数は869人 (p97のモデルプランの範囲内の筆数は253筆、地権者数は61人)
		周辺の土地利用	西側は農地・山林(沖縄市)、南側は住商複合の市街地、北西側は農地・住宅地に隣接
		周辺の開発動向	対象地の南東側、県道85号線沿いには大規模な商業施設等が立地
	②周辺の環境	周辺の交通量	主要地方道沖縄環状線(県道85号)(昼間12時間交通量の上下計16,496台、大型車混入率は2.6%) 近隣商業地域の主要地方道沖縄環状線(昼間12時間交通量の上下計26,717台、大型車混入率は6.3%)
		災害リスク(河川、土砂、津波)	土砂災害警戒区域:含まれる(北西側) 氾濫リスク河川:なし 津波災害警戒区域:なし
		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650m(車で2分) 直線距離:650m
	③既存産業集積との関係	物流拠点からの距離・アクセス	中城湾港東ふ頭まで約1.5km(車で約4分) 直線距離:約1.3km
		埋蔵文化財包蔵地	幸崎の構築壕(防空壕) ※うるま市埋蔵文化財マップ
		景観・歴史資源	農業景観あり/歴史景観なし
	④障害物	希少種	特になし(植生園では市街地 緑の多い住宅地 畑雑草群落 放棄畑雑草群落 ナガミボトウジ/ヤブニッケイ群落 ナガバカニクサ/ススキ群団 ハドノキ ウラジロエノキ群団(二次林))
その他の埋蔵物・障害物(鉄塔・墓地等)		対象地内には多くの墓地が点在。鉄塔が6基存在する。	
都市地域(用途地域、特定用途制限地域等)		用途地域の指定のない区域となっており、特定用途制限地域の集落環境保全地区となっている。主要地方道沖縄環状線(県道85号)に面しているため、一部が幹線道路沿道地区となっている。	
⑤法規制	農業地域(農業振興地域、農用地)	農業振興地域内(中央部の平坦地は農用地区域)	
	森林地域	区域内の約3分の1は地域森林計画対象民有林に指定。	
	自然公園地域	指定なし	
	自然保全地域	指定なし	
	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)	
⑥補償	対象地区内の建築物	南側に住宅、農林漁業用施設が点在。北側に店舗併用住宅(自動車関連)が立地。	
	対象地区内の農地区分・農的利用状況	山林以外が農用地区域内 ※農業振興地域から外れた場合も変わりなし 南側の平野部は耕作中であるが、窪地内は農的利用なし	
	農業の基盤整備の状況(ほ場整備・灌漑設備・農道)	なし	
	畜舎の有無	なし ※現地調査より	

○ NTT インフラネットの地図、○ NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 地形図:「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
 資料(法適用状況):市作成データ

表 検討対象地域（②前原区域）の地区カルテ（図面）



© NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
地形図:「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
資料(工業用水): 沖縄県企業局作成データ、資料(農業関連・インフラ基盤): 市作成データ

(3) 国道 329 号沿道区域

当該区域は、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)に位置付けられている一団の平坦地であり、沖縄本島の中央に位置し、石川 IC に近接している。

農振農用地(農業振興地域内における農用地区域)であるとともに、ほ場整備・灌漑設備・農道が整備済みである。産業用地としての活用には、農業基盤整備との土地利用の調整が必要である。

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



図 検討対象地域 (③国道 329 号沿道区域)

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成

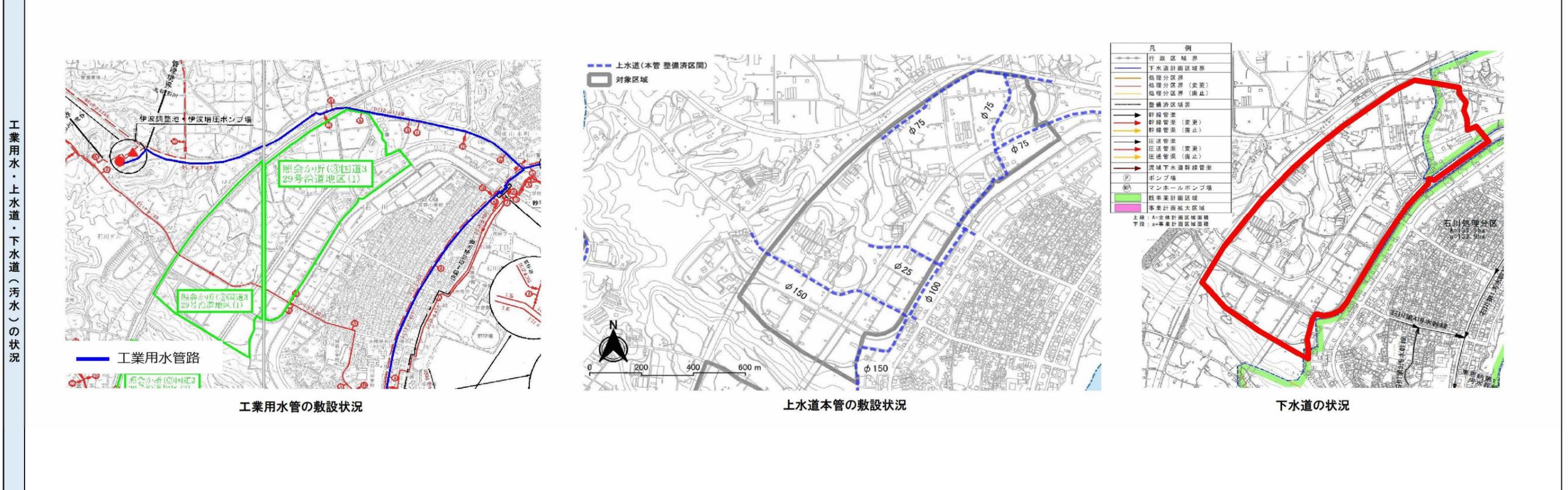
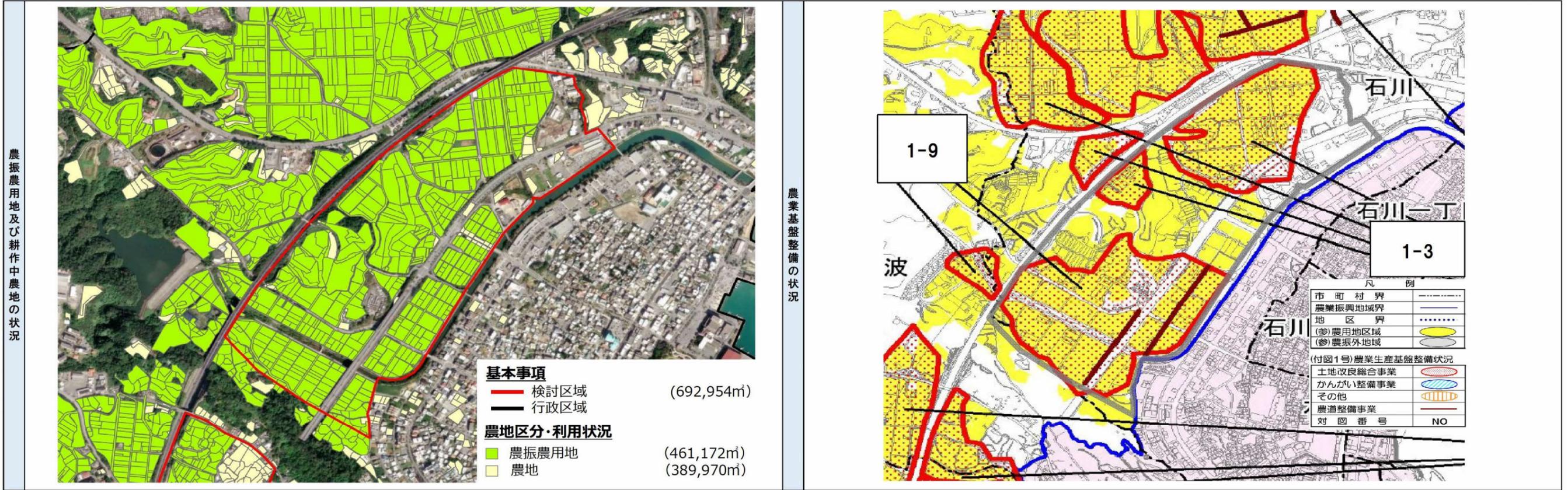
表 検討対象地域（③国道329号沿道区域）の概況（地区カルテ）

位置図	検討区域		航空写真	ヒアリング結果
	法適用状況・都市施設状況			
			<ul style="list-style-type: none"> ●幹線道路の沿道で、敷地形状が整形 ●本島中央部、石川IC直近の立地を活かし、物流倉庫や大規模集客施設が見込まれる ●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 ●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不要 	
業種・機能(案)				⇒県内への配送拠点、冷凍冷蔵倉庫、リネン工場、大規模集客施設 等

候補地名		国道329号沿道-1		①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は1,455筆、地権者数は464人 (p106のモデルプランの範囲内の筆数は535筆、地権者数は188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づけ				②周辺の環境	周辺の土地利用	東側は市街地に隣接、南側は山林に隣接、西側と北側は、沖縄自動車道を挟み山林、畑、原野・荒地となっている。
A 用地の特徴	①平面形状、標高	形状	ほぼ整形	③既存産業集積との関係	周辺の開発動向			国道331-329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、うるま市の交流拠点形成のプロジェクトが進行中
		標高	南西部が5~10mの標高で、南東(市街地側)に向かって緩やかに下る緩斜面地 (最低:3.0m~最高:21.6m)			周辺の交通量	国道329号(昼間12時間交通量 上下計10,039台、大型車混入率6.4%) 主要地方道石川仲泊線(県道73号)(昼間12時間交通量 上下計10,535台、大型車混入率10.9%)	
	②開発面積	対象範囲	面積 約68.4ha (684,642m ² /国土地理院計測)		災害リスク (河川、土砂、津波)		土砂災害警戒区域:含まれない 氾濫リスク河川:なし 津波災害警戒区域:対象地区の北東、南側の一部(北東側:0.1m~1.0m、南側1.0m~2.0m)	
	③造成工事	土地利用率	ほとんどが畑となっており、北東側の国道329号沿いに商業用地、公共用地、文教厚生用地がある。 西側の一部に山林があるほか、区域内に石川緑地広場(都市緑地)がある。			既存産業集積からの距離・アクセス	中城湾港新港地区まで約11.5km(車で29分) 直線距離:9.8km	
工事の難易度		地質:東側は泥が堆積物、中央部は石灰質砂岩・礫岩、西側は千枚岩。南側の一部は、琉球石灰岩	物流拠点からの距離・アクセス	中城湾港東ふ頭まで約14.2km(車で約24分) 直線距離:約11.1km				
④地価	勾配	基本、平地地(一部、山際は20.2度 ※標高の最高点から最も急勾配の地点を計測)		埋蔵文化財包蔵地	指定なし ※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		沖縄自動車道からの眺望、国道329号バイパス(トンネル出口)眺望景観/歴史景観なし			
B 用排水、電力設備の状況	①上下水道	対象地周辺の地価		公示地価 57,600円(県道255号線沿い 商業地)/路線価 9,930~31,700円/㎡(その他の街路)	④障害物	希少種	特になし(植生園では市街地 開放水域 畑雑草群落 路傍・空地雑草群落 ハドクニウラボシ群(二次林) ナガミボトウジヤブニッケイ群落 リュウキュウマツ群落(VII) ボトウジヤブニッケイ群落 ナガバカニクスススキ群 放棄畑雑草群落)	
		近傍産業用地の分譲価格	中城湾港新港地区 26,700円/㎡	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 (対象地周辺北西側に鉄塔あり)	
	②工業用水道	水道の敷設・余力状況	上水道の給水区域(φ150, φ75, φ50以下)			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:市街地形成誘導地区、市街地緩衝地区、幹線道路沿道地区
		下水道の敷設状況	計画区域外(東側に石川処理区分区が隣接) ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が対象地南部の道路(石川-92)うるま市認定路線網(R4.3)に敷設済 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	農業地域 (農業振興地域、農用地)				農業振興地域(面積の約1/2が農用地区域)
③排水	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DCIPφ1100が北側(県道73号)に埋設	森林地域		指定なし			
	雨水排水の放流先	下水道事業計画区域外 雨水幹線なし(周辺北東側赤崎第3雨水幹線あり) ※うるま流域関連公共下水道事業計画より		自然公園地域	指定なし			
④電力	調整池の必要性	※今後、造成計画を踏まえ要精査	自然保全地域		指定なし			
	電気(送電、配電)	対象地内に高圧線は無し		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)			
	通信	石川1230(JAおきなわ石川支店付近)には1Gbps(フレッツ光ネクスト)が提供			⑥補償	対象地区内の建築物	区域全体に農林漁業用倉庫(ビニールハウス、農業用作業所等)が多い。 国道329号沿いに業務施設(JAおきなわ 石川支店)、商業施設(パチンコ店)が立地。	
⑤その他	ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ	対象地区内の農地区分・農的利用状況				農用地区域内農地 ※農業振興地域から外れた場合も変わりなし 半分以上が耕作放棄地。特に国道329・331号以北で、耕作放棄地が多い	
	農業水利	ため池なし(対象地外の西側に石川ダム)/農業排水路なし ※うるま流域関連公共下水道事業計画 下水道計画一般図より		農業の基盤整備の状況 (ほ場整備・灌漑設備・農道)			ほ場整備・灌漑設備・農道が整備実施済	
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(料金所)から約0.6km(車で2分)、直線距離:約0.5km 沖縄北IC(料金所)から約7.6km(車で14分)、直線距離:約5.8km		畜舎の有無	区域内に畜舎あり(那覇ミート石川工場) ※現地調査より		
		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14.2km(車で約24分) 直線距離:約11.1km	③進入道路		道路付け(高低差)		
	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		国道との高低差あり			
③進入道路		都市計画道路の指定状況	区域内東側に都市計画道路 銀座通り線(幅員16m)あり。					
		地区内、地区外周の道路	地区内に国道329・331号(幅員25m、片側2車線)が通過。					

○ NTT インフラネットの地図、○ NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
地形図:「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
資料(法適用状況):市作成データ

表 検討対象地域（③国道329号沿道区域）の地区カルテ（図面）



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 地形図：「基盤地図情報（建築物の外周線、道路線）」(国土地理院)
 資料（工業用水）：沖縄県企業局作成データ、資料（農業関連・インフラ基盤）：市作成データ

(4) 石川山城区域

当該区域は、石川 IC や国道 329 号に出るまでに距離があり、高低差があるため、産業用地としての活用には課題がある。

筆数が少なく市有地であることを活かし、周辺の観光施設・宿泊施設との連携を図り、観光・宿泊等の用途として大規模な土地利用転換を図れないか検討している。

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



図 検討対象地域 (④石川山城区域)

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成

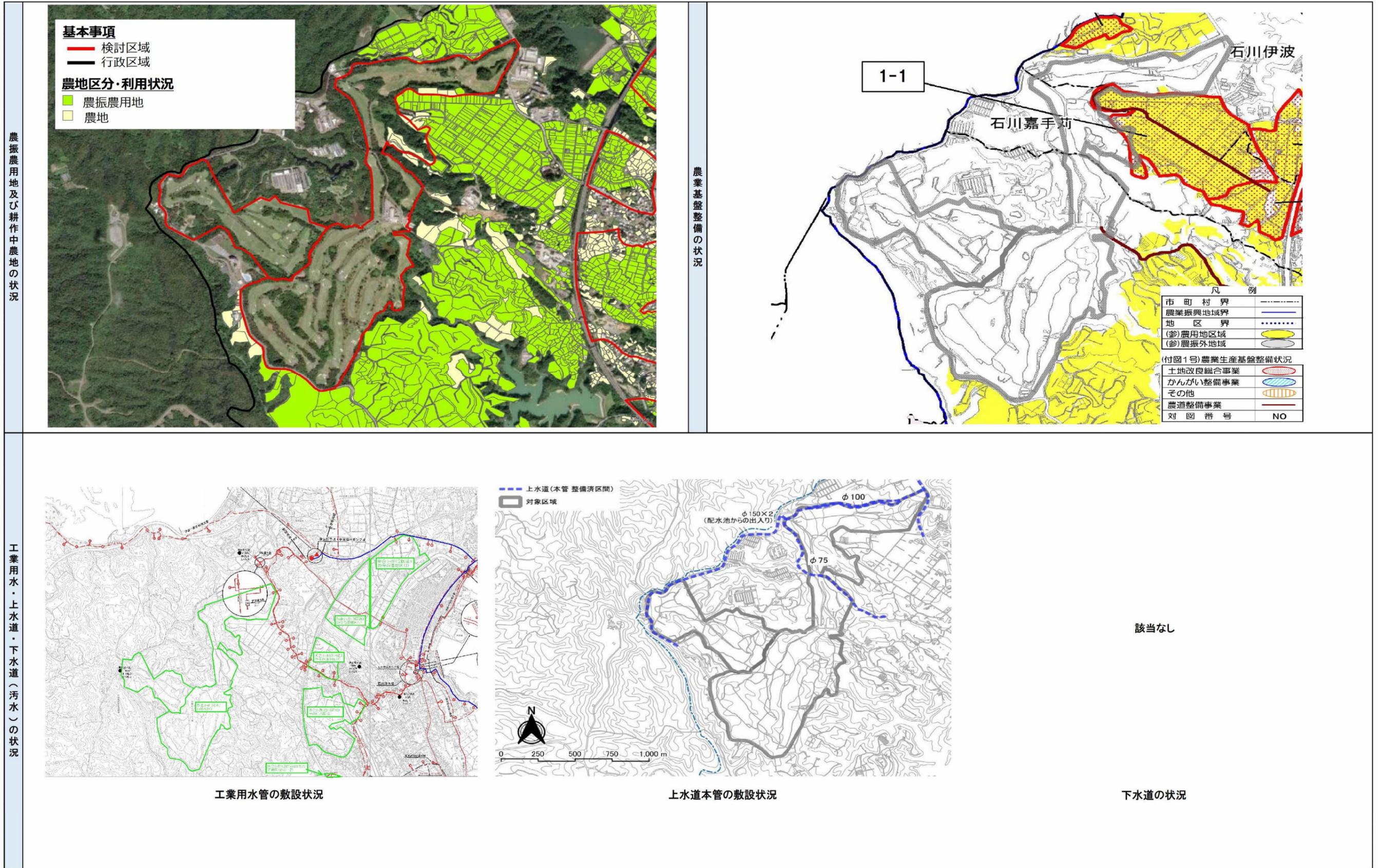
表 検討対象地域（④石川山城区域）の概況（地区カルテ）

位置図	検討区域	
	法適用状況・都市施設状況	航空写真
	<p>●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</p> <p>●観光、エンタテインメントの場として活用できると良い</p> <p>●高低差があり、工場用地には向かない</p>	
	業種・機能(案) ⇒観光・エンターテインメント拠点(テーマパークなど)、観光と連携した研究施設(博物館など)等	

候補地名		石川山城区域		
上位関連計画での位置づけ		<p><石川地域まちづくり推進計画>東恩納周辺等のエリア、ゴルフ場敷地等:新しい時代にマッチした産業の振興や創出</p> <p><都市マス>新規土地利用(プロジェクト):追加ICの検討にあわせ、新たな産業基盤構築に向けた土地利用の検討</p> <p><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> なし</p>		
A 用地の特徴	①平面形状、標高	形状	不整形(ゴルフコース)	
		標高	高低差100m程度の斜面地(最低:53.0m~最高:167.4m)	
	②開発面積	対象範囲	面積 約122.3ha (1,223,000m ² /国土地理院計測)	
		土地利用	ゴルフ場用地	
③造成工事	工事の難易度	地質:ほぼ千枚岩、中央・北東一部は石灰質砂岩・礫岩。		
	勾配	3~8度未満(3.3度)		
④地価	既存の造成工事の有無	ゴルフ場としての造成有り		
	対象地周辺の地価	公示地価 41,700円(東恩納郵便局通り近く 1低専)/路線価 8,660~23,140円(その他の街路)		
	近傍産業用地の分譲価格	中城湾港新港地区 26,700円/㎡		
	①上下水道	水道の敷設・余力状況	上水道の給水区域(φ150,φ75)	
B 用排水、電力設備の状況		下水道の敷設状況	計画区域外 ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が対象地外北東側に敷設 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	
	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、県道6号は埋設物が多く、さらなる管の埋設が難しい場合がある。他のルートになると費用が大きくなる。 ※北側の県道6号にDCIPφ1,100が埋設	
	③排水	雨水排水の放流先	下水道事業計画区域外	
		調整池の必要性	※今後、造成計画を踏まえ要精査	
④電力	電気(送電、配電)	対象地内南西側に66kV架空線路有り		
	通信	対象地の約100m東側 石川山城1437-3Iには1Gbps(フレッツ光ネクスト)が提供		
	ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ		
⑤その他	農業水利	ため池なし(対象地外北東に石川ダム)/農業排水路なし ※うるま流域関連公共下水道事業計画 下水道計画一般図より		
	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(料金所)から約3.2km(車で5分)、直線距離:約2.3km 沖縄北IC(料金所)から約7.2km(車で13分)、直線距離:約4.7km	
	②幹線道路へのアクセス	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28分) 直線距離:約10.6km	
幹線道路へのアクセス		国道329号まで約2.6km(車で5分) 直線距離:約0.8km		
③進入道路	都市計画道路の指定状況	指定なし		
	地区内、地区外周の道路	西側に外周道路(幅員10m、片側1車線)あり。		
	道路付け(高低差)	西側アクセス路との高低差はない		
D その他	①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は262筆、地権者数は33人 大半が市有地だが、一部に民有地も存在	
	②周辺の環境	周辺の土地利用	周辺は山林、畑に囲まれ、北側には観光施設(ピオスの丘:自然体験施設用地)が広がる。西側には宿泊施設(アンサ沖縄リゾートホテル)が隣接している。	
		周辺の開発動向	対象地西側にはアンサ沖縄リゾートが立地、対象地南側には警察施設建設用地に係る造成工事が進行中	
		周辺の交通量	県道6号線(昼間12時間交通量 上下計8,894台、大型車混入率14.0%)	
	③既存産業集積との関係	災害リスク(河川、土砂、津波)	土砂災害警戒区域:含まれない 氾濫リスク河川:なし 津波災害警戒区域:なし	
		既存産業団地からの距離・アクセス	新港地区まで約12.8km(車で約28分) 直線距離:9.6km	
	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28分) 直線距離:約10.6km		
	④障害物	埋蔵文化財包蔵地	石原高原のタコソボ、石原高原の跡跡、ナカンティラ、クシヌティラ ※うるま市埋蔵文化財マップ	
景観・歴史資源		なし		
希少種		特になし(植生図ではゴルフ場・芝地 市街地 開放水域 雑草群落 モクマオウ類植林 ボチョウジイジュ群落 リュウキュウマツ群落(VII) ハドノキーウラジロエノキ群団(二次林))		
⑤法規制	その他の埋蔵物・障害物(鉄塔・墓地等)	なし		
	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:景観保全地区(ほぼ全域)、農業保全地区(北部一部)		
	農業地域(農業振興地域、農用地)	農業振興地域(農用地区域区域の指定はない)		
	森林地域	地域森林計画対象民有林(点在)		
	自然公園地域	指定なし		
	自然保全地域	指定なし		
⑥補償	地歴(土壌汚染対策法)	過去航空写真では山林・農地・ゴルフ場(土壌汚染対策法が該当なしと想定)		
	対象地区内の建築物	ゴルフ場関連施設(クラブハウス等)のほか、クラブハウス東側に事業用倉庫が立地。		
	対象地区内の農地区分・農的利用状況	農業振興地域内(農地なし)		
	農業の基盤整備の状況(ほ場整備・灌漑設備・農道)	-		
	畜舎の有無	なし		

◎ NTT インフラネットの地図、◎ NTT インフラネット、Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 地形図:「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
 資料(法適用状況):市作成データ

表 検討対象地域（④石川山城区域）の地区カルテ（図面）



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 地形図: 「基盤地図情報 (建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
 資料(工業用水): 沖縄県企業局作成データ、資料(農業関連・インフラ基盤): 市作成データ

(5) 与那城平安座区域

中城湾港臨港地区や高速道路ICまで遠いため、産業用地としての活用には課題がある。

工業専用地域であり、エネルギー関連施設としての利用への地権者の理解がある土地であることを活かし、製油所跡地を活用して、次世代エネルギーの拠点形成に資する産業用地としての活用を図れないか検討している。

A 用地の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまった一団の土地 ・石油備蓄基地 ・製油所跡地は概ね平坦地
B 用排水等の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道の給水区域内 ・工業用水管なし (引込みには勝連南風原まで整備が必要) ・与那城地域は公共下水道なし
C 道路交通の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・中城湾港新港地区からは遠い ・高速道路ICまで距離がある
D その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・工業専用地域 ・既知の埋蔵文化財包蔵地あり



図 検討対象地域 (⑤与那城平安座区域)

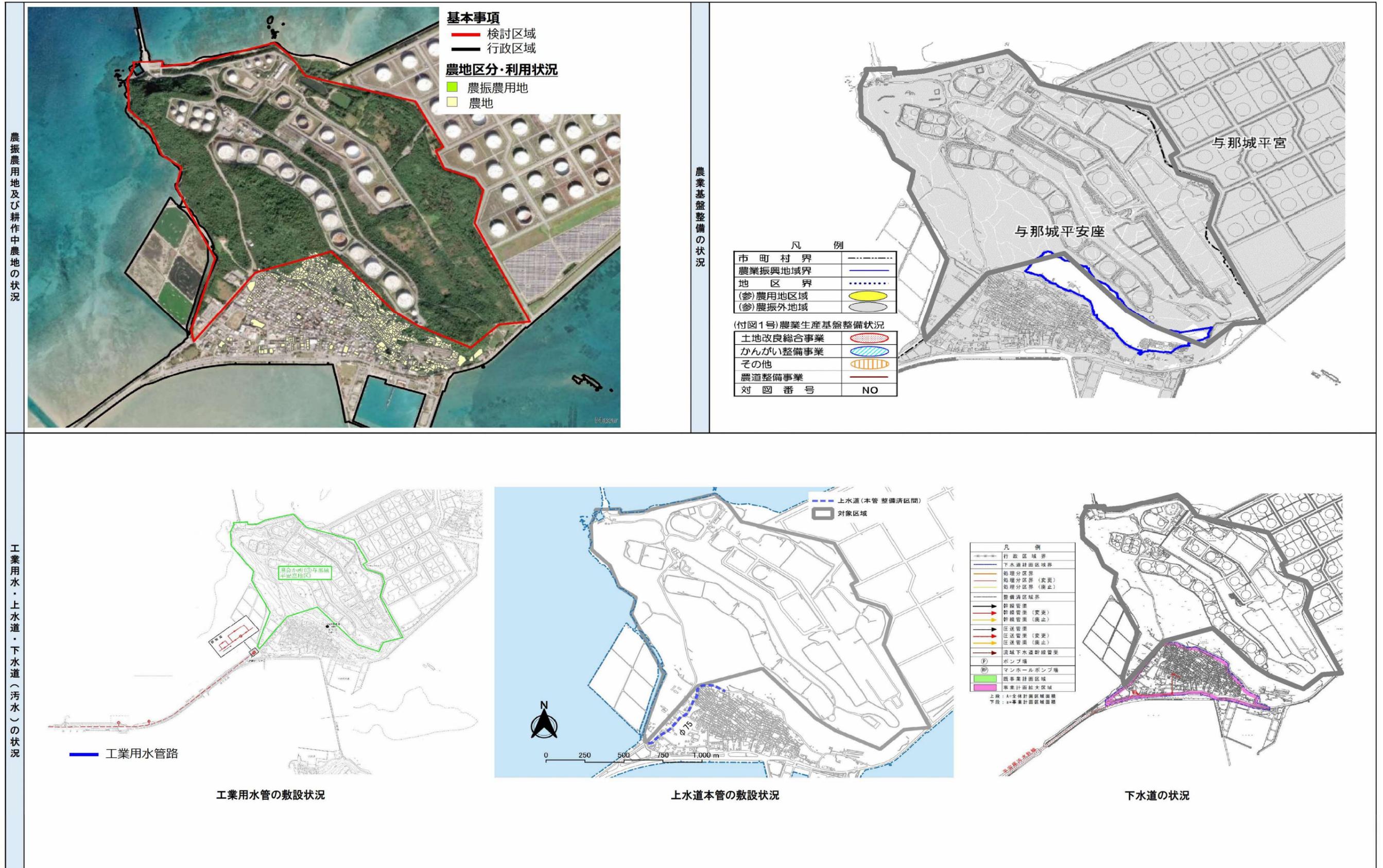
© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成

表 検討対象地域（⑤与那城平安座区域）の概況（地区カルテ）

位置図		検討区域		航空写真	ヒアリング結果	業種・機能(案)
		法適用状況・都市施設状況	航空写真			
					<ul style="list-style-type: none"> ●工業専用地域で規制も厳しくない ●住宅地からも離れ、地権者の理解がある ●次世代エネルギー拠点としての活用が適切 ●地域での需要家の創出が必要 ●海中道路からの景色には配慮が必要 	⇒水素・アンモニアの次世代エネルギー拠点 等
候補地名		与那城平安座区域		①地権者	地権者の数・区分	対象地内の筆数は8,012筆、地権者数は944人 (p127のモデルプランの範囲内の筆数は2,082筆、地権者数は599人) 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がある。
上位関連計画での位置づけ		<勝連・与那城まちづくり推進計画>主として地域振興を図るエリアに位置付け(島しょにおける民間活力導入の推進) <産業基盤整備計画基本構想>島しょ環境活用型産業振興ゾーン <うるま市企業誘致推進事業>遊休地等の活用可能性:MCHサプライチェーン(案)、アンモニアチェーン(案)を想定 <道路整備プログラム>位置付けなし		②周辺の環境	周辺の土地利用	南側斜面下に住宅地(平安座の集落地)が集積。東側は広大な工業用地(石油備蓄基地)が広がる。 集落内には2都市公園(平安座西公園、平安座東公園)がある。
A 用地の特徴	①平面形状、標高	形状	不整形	③既存産業集積との関係	周辺の開発動向	—
		標高	高低差100m程度の斜面地(頂上はほぼ平坦地) (最低:0m~最高:114.1m)		周辺の交通量	主要地方道伊計平良川線(県道10号)(昼間12時間交通量 上下計3,213台、大型車混入率5.7%)
	②開発面積	対象範囲	面積 約220.4ha (2,204,000m ² /国土地理院計測)	災害リスク(河川、土砂、津波)	土砂災害警戒区域:含まれない 氾濫リスク河川:なし 津波災害警戒区域:海に面している箇所(北側:5.0m~10.0m、南西側2.0m~5.0m)	
		土地利用	頂上部は工業用地(石油備蓄基地)であり、南西の低平地に商業用地及び公共空地がある。	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9.5km(車で17分) 直線距離:7.8km	
③造成工事	工事の難易度	地質:東側は琉球石灰岩とそれを囲むように石灰質砂岩・礫岩が分布。中央は凝灰岩質岩石、西の先端は砂がち堆積物。	物流拠点からの距離・アクセス	中城湾港東ふ頭まで約13.0km(車で約19分) 直線距離:約9.4km		
	勾配	8~15度(13.7度) ※製油所跡地の遊休地部分は3度未満	埋蔵文化財包蔵地	平安座貝塚、平安座西グスク、与佐次原遺物散布地、平安座東グスク、平安座東ハンタ遺跡、下与佐次遺物散布地 ※うるま市埋蔵文化財マップ		
④地価	既存の造成工事の有無	対象地内造成地あり(植生図)	景観・歴史資源	平安座島の与佐次河と周辺の高台からの眺望		
	対象地周辺の地価	公示地価 38,400円(伊計平良線沿い 商業地)/路線価 5,460~5,930円/m ² (その他の街路)	希少種	特になし(植生図では市街地 緑の多い住宅地 造成地 牧草地 開放水域 ギンネム群落 ナガバカニクスサスキ群落 リュウキュウマツ群落(VII) ナガミボチヨウジヤブニツケイ群落 ガジュマルクロヨナ群落 ハドノキーウラジロエノキ群団(二次林))		
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(対象地外南西側あり(φ150, φ75, φ50以下))	その他の埋蔵物・障害物(鉄塔・墓地等)	対象地内に墓地・鉄塔なし	
		下水道の敷設状況	計画区域外 ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が南西側に敷設 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	都市地域(用途地域、特定用途制限地域等)	用途地域:工業専用地域(ほぼ全域) 特定用途制限地域:集落環境保全地区(一部)	
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。海中道路に既存のACP管があるものの、アスベストが含まれるため新たな利用は不可。勝連南風原まで管を整備することができれば、物理的な引込みは可能。	農業地域(農業振興地域、農用地)	農業振興地域(一部)、農用地なし		
	雨水排水の放流先	与那城地区は公共下水道なし 雨水幹線なし	森林地域	南側斜面緑地は地域森林計画対象民有林に指定		
③排水	調整池の必要性	海に直接放流を想定しており、調整池は不要と想定 ※今後、造成計画を踏まえ要精査	自然公園地域	指定なし		
	④電力	電気(送電、配電)	66kV地中線路が対象地付近に有り	自然保全地域	指定なし	
⑤その他	通信	与那城平安座2601(イトミー付近)には1Gbps(フレッツ光ネクスト)が提供	地歴(土壌汚染対策法)	製油所跡地の遊休地であり、地歴調査・土壌汚染調査を行い、土壌汚染対策が必要と想定		
	ガス	都市ガスなし、プロパンガスのみ	対象地区内の建築物	石油備蓄タンク北側に、管理施設(工場、運輸施設)が立地。 南部の敷地内アクセス路沿道に業務施設が立地。		
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(料金所)から約21.4km(車で36分)、直線距離:約14.5km 沖縄北IC(料金所)から約16.4km(車で30分)、直線距離:約12.9km	対象地区内の農地区分・農的利用状況	指定なし・農地なし	
		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13.0km(車で約19分) 直線距離:約9.4km	農業の基盤整備の状況(ほ場整備・灌漑設備・農道)	—	
	②幹線道路へのアクセス	幹線道路へのアクセス	県道伊計平良川線まで約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				
	地区内、地区外周の道路	県道10号伊計平良川線(海中道路)からの進入は、南側からのアクセス路(幅員約9m、片側1車線)のみ。				
	道路付け(高低差)	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. の航空写真を一部加工して作成
地形図:「基盤地図情報(建築物の外周線、道路線)」(国土地理院)
資料(法適用状況):市作成データ

表 検討対象地域（⑤与那城平安座区域）の地区カルテ（図面）



© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成
 地形図：「基盤地図情報（建築物の外周線、道路線）」（国土地理院）
 資料（工業用水）：沖縄県企業局作成データ、資料（農業関連・インフラ基盤）：市作成データ

第3章 うるま市の産業集積における強み・課題等

3-1. 検討対象地域における強み（リソース）・課題

(1) 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

臨海型産業に関する社会情勢として、半導体・デジタル産業戦略、サプライチェーン強靱化のさらなる増加、沖縄県外への輸送コストの増加などがあるなかで、本ゾーンにおける強み・ポテンシャル、課題を以下に示す。

強み・ポテンシャルでは、中城湾港新港地区を中心に集積している製造・物流機能、港湾機能、研究・開発機能などが挙げられる。

一方で、物流機能（港湾）の活用不足、製造や研究・開発といった産業分野の人材不足、研究・開発からの事業展開における用地・施設の不足、中城湾港新築周辺での用地不足、物流コストのさらなる増加などが、強み・ポテンシャルを十分に活かすにできない要因となっている。

これらを踏まえ、集積している製造・物流の強みをさらに活かしていくとともに、港湾機能の強化に繋がる関連産業の拡大、研究・開発といった機能と連携しながら高付加価値産業、人材育成・人材の高度化を図っていくことが求められる。

【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
- 港湾機能の拡大
⇒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】※リソースが活かしていない要因

- 物流機能（港湾）の活用不足
⇒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
- 中城湾港新港地区周辺での用地不足
- 燃料費・人件費等の高騰による輸送コストのさらなる増加

方向性

集積する製造・物流産業
のさらなる強化

港湾機能の強化に
繋がる関連産業の拡大

研究・開発機能との連携
による高付加価値産業・
人材育成

(2) 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329号沿道

交流拡大拠点型産業に関する社会情勢として、県北部・東海岸の開発の進行、アフターコロナにおける県内の観光関連産業の需要増加などがあるなかで、本ゾーンにおける強み・ポテンシャル、課題を以下に示す。

強み・ポテンシャルでは、本島中央部に位置し高い利便性を有する石川 IC、人材確保や夜型観光の場となる石川市街地からの近接性、またリゾート地である恩納村からの近接性などが挙げられる。

一方で、公共交通機関からの利便性が低いほか、働きたいと思える魅力的な職種などの不足が、強み・ポテンシャルを十分に活かしきれない要因となっている。

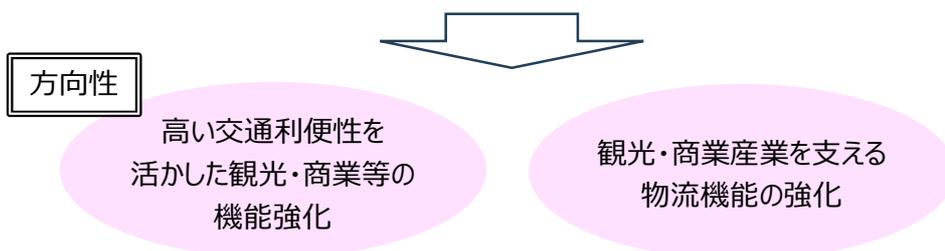
これらを踏まえ、本島中央部としての交通結節点、また石川市街地との連携を図りながら、商業・観光等の機能を強化していくとともに、そうした産業の補完も担う物流（物資等の輸送）機能の強化を図っていくことが求められる。

【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、夜型観光の場
⇒ 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】※リソースが活かしていない要因

- 公共交通機関の利便性が低い
- 働く場の不足
⇒ 働きたいと思える魅力的な職種の不足



(3) 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）

自然環境活用型産業に関する社会情勢として、インバウンド観光客の増加・アジア諸国への近接性、県北部や周辺地域（西海岸）のリゾート開発、DX化や新たな働き方・ワーケーションの拡大などがあるなかで、本ゾーンにおける強み・ポテンシャル、課題を以下に示す。

強み・ポテンシャルでは、豊富な観光コンテンツ、本島中央部に位置し高い利便性を有する石川IC、全国有数の研究環境を有する沖縄科学技術大学院大学の近接性などが挙げられる。

一方で、観光における滞在・体験機能が不足しており、地域経済に影響を与える産業になりきれていないほか、公共交通機関の不足、研究機関との連携不足などが、強み・ポテンシャルを十分に活かしきれない要因となっている。

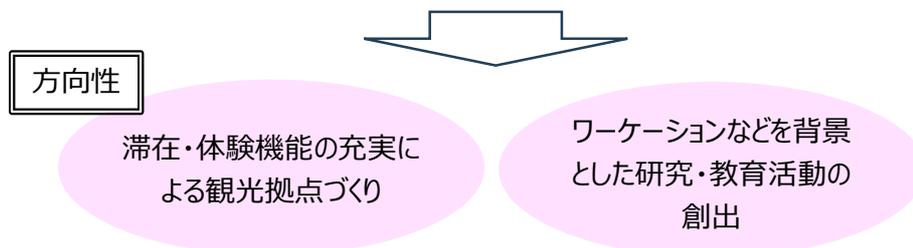
これらを踏まえ、豊かな自然・観光コンテンツを活かしながら、滞在・体験機能の充実を図って観光拠点づくりを進めるとともに、ワーケーションなどを背景とした研究・教育活動等の創出を図っていくことが求められる。

【リソース】※強み・ポテンシャル

- 豊富な自然・観光コンテンツ
⇒ 二つの海を望む眺望、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】※リソースが活かせていない要因

- 観光における滞在・体験機能の不足
⇒ 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



(4) 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

島しょ環境活用型産業に関する社会情勢として、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）などがあるなかで、本ゾーンにおける強み・ポテンシャル、課題を以下に示す。

強み・ポテンシャルでは、国家石油備蓄基地も担い工業専用地域となっている平安座地区、また周辺の発電所、市内事業者からの副生水素の供給など、エネルギーに関する供給施設が集積していることが挙げられる。

一方で、化石燃料需要が変化しているとともに、次世代エネルギーについては供給・需要の体制が構築できておらず、強み・ポテンシャルを十分に活かすきれない要因となっている。

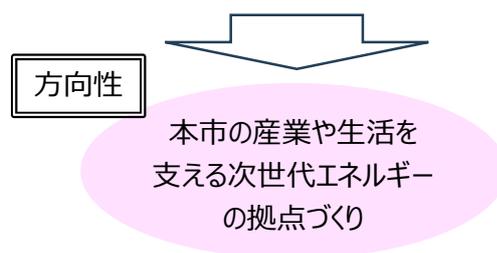
これらを踏まえ、集積するエネルギー関連施設や工業専用地域を活かし、本市の産業や生活を支える次世代エネルギーの拠点づくりを図っていくことが求められる。

【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
 - ⇒原子力発電所や大規模水力発電がない沖縄県では火力発電に依存
 - ⇒将来的な脱炭素化の必要性の高まり
- 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ない



3-2. 検討対象地域における事業者・団体の主な意向

(1) 戦略検討の全体に関すること

戦略検討の全体に関する事業者・団体からの主な意向を以下に示す。

◇物流に関すること

- ・ 物流では、県外の事業者より、内需の県内事業者の拡張意向の方が大きい。観光を補完する産業としての物流が想定される。
- ・ ドライの物流倉庫は供給過多。一方、冷蔵冷凍の倉庫は不足している。

◇製造業のサプライチェーンに関すること

- ・ 串刺しした方が産業のサプライチェーンができる。分かりやすいものが自動車産業。串刺しできて裾野の広い産業を考えるべきではないか。
- ・ 産業集積で裾野は広がる。自市内調達にこだわりすぎると失敗する。
- ・ うるま市の地域資源は既存産業。
- ・ 今いる企業の機能を増やすということをまずやるべきではないか。

◇バイオに関すること

- ・ うるま市全体でゼロエミッションを目指し、キーとなるものをバイオとしてはどうか。子どもたちが働きたい企業を持ってこないといけない。バイオはそれにあたる。

◇R & D、人材育成に関すること

- ・ R & Dは、産業のゼロイチを担っており、それらの拠点となった場合、価値があると思う。
- ・ R & Dは売上をあげるだけでなく税収も小さいが、R & Dが集積すれば経営層もうるま市で働き、会社にとってのうるま市の位置づけ・魅力が上がると思う。
- ・ 人材育成の拠点というのも良いと思う。
- ・ 戦略において、高度人材の育成はいずれも必要である。
- ・ 進出企業が増えて、人材不足、人の奪い合いが起こっている。
- ・ 外国から人を入れる、留学している人の就労を進めていく必要がある。
- ・ 留学生を育ててIT人材にするプログラムがあっても良い。

◇高付加価値産業に関すること

- ・ 高付加価値をテーマの1つにしているのは良いことだと思う。
- ・ 県内でも唯一、ITと工業が集積している。マッチングし続けていくことが必要。
- ・ IT産業、ゲーム開発について、システム関係はどこに本拠地があっても変わらない。お客から離れた場所でも良い。
- ・ ゲーム開発だと、お客は全世界となって、どこにあっても良い。つくられる方にとって環境の良い場所にあるのが良いと思う。
- ・ 半導体は水を多く使うので難しい。

◇観光・宿泊に関すること

- ・ ホテルがない。企業があって出張で来る人もいるが、泊まる場所がない。
- ・ まちなかにホテルがほしい。みどり町あたりにビジネスホテルがあるとよい。与那城ならリゾートホテルがよい。

◇居住機能に関すること

(2) 臨海型産業振興ゾーンに関すること

臨海型産業振興ゾーンにおいて、集積している製造・物流のさらなる強化、港湾機能の強化に繋がる関連産業の拡大、研究・開発機能との連携による高付加価値産業・人材育成を図っていくうえで、事業者・団体からの主な意向を以下に示す。

製造業・物流産業について、域内調達や関連産業の集積などに関する意向が大きいほか、海運輸送に繋がる食品加工業や問屋業に関する意向があった。また、高付加価値産業を促進することが求められ、医療・バイオ産業、IT産業の強化、またそれらのスタートアップ・事業展開を支える施設や仕組みづくりなどに対する意向があった。

一方で、周辺にある農地への配慮に関する意向も大きく、IT等と組み合わせたスマート農業などに関する意向がある。

◇ゾーン全体に関すること

- ・ 臨海型産業について、リサイクル産業と連携ができれば伸びていく。リサイクルポートを目指してやっていけばよい。
- ・ つくったものを港から出すようにしていきたい。将来的に移入移出を進めていきたい。
- ・ 那覇港と中城湾港の役割分担がある。中城湾港は、リサイクル貨物、バルク貨物が求められている。
- ・ 中城湾港に拠点ができると、物流の動態、北部振興、人口の偏りも解消されるかもしれない。
- ・ 物流機能が不足しているから産業が集積していないということではなく、産業がないと物流機能は来ない。
- ・ 船で運ぶのはほとんどが食料品。問屋を呼ぶ必要がある。
- ・ 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。
- ・ 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が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）。

◇勝連南風原区域に関すること

- ・ 勝連南風原は、教育施設も近く、海運のメリットも活かせる。農地のところを一部住居にしていくことで、職住近接の環境もつくられる。
- ・ 農業については、沖縄の自給率が全国でも1番低い。台風で作物が育ちづらいので、農業ができる建物を大型でつくると良いのではないかなと思う。台風に耐えられるハウスなどができれば、色々なものをつくりたいとなるのではないかな。IT津梁パークと連携を取って、新しい農業が展開できたら面白いのではないかなと思う。
- ・ 物流なら、勝連南風原が良いと思う。
- ・ 勝連南風原は、既存のIT集積地に隣接しているので、その延長での産業集積が良いエリアだと思う。
- ・ 中城湾港は、駐車場やコンビニが少ないといったところが課題として挙がっている。フォローするような商業施設があり、明るくなれば良いと思う。
- ・ ITは、物流の荷物量があまり発生しないと思う。そうしたなかで、どのような産業を持ってくるか検討が必要。

◇前原区域に関すること

- ・ 鉄塔は、住居では嫌われる。住居よりも工業・農場くらいが良いかもしれない。大規模農業を展開しても良い。
- ・ 海運の面から、物流のポテンシャルはあると思う。
- ・ イオン周辺の渋滞の問題、墓地、埋設物などの面が気になる。

(3) 交流拡大拠点型産業振興ゾーンに関すること

交流拡大拠点型産業振興ゾーンにおいて、高い交通利便性を活かした観光・商業等の機能強化、観光・商業産業を支える物流機能の強化を図っていくうえで、事業者・団体からの主な意向を以下に示す。

観光・商業機能の強化、またそれらを支える物流業、リネン業、レンタカー業などに対する意向が大きく、特に IC を中心に大型商業施設や物流機能を集積していくことに関する意向がある。

一方で、IC 周辺の交通処理は、産業集積における課題となるとの意見が多くあった。

◇ゾーン全体・国道 329 号沿道区域に関すること

- ・ 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 329 号線は IT・システム関係にとってもいいと思う。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。
- ・ 国道 329 号沿道は、周辺に米軍向けのサービスを提供している会社があるイメージ。アメリカの製品を建築資材に使うように指定されることも多い。米軍施設を建設するためのストックヤードがないという話も聞いたことがある。米軍に着目した検討もあるのではないかな。
- ・ 浦添市などとの差別化が難しいといった点で、物流のポテンシャルはやや低いと思う。
- ・ コストコが本島南にできたあと、中部で土地を探しているという話も聞いたことがある。アメリカの方も多く住まわれているので、可能性はある。
- ・ 国道 329 号沿道は、物流網の観点から面白いと思う。石川エリアには、夜のお店、宿泊施設があり、居住者もいて、スーパーもある。石川エリアへの配送や域外配送も含めて、可能性があると思う。
- ・ 石川地域は、リネンの引き合いはありそう。恩納村に近く、県中央部に位置し、どこにでも行きやすい。ジャングリアの開業、ホテルの立地もあり、ポテンシャルがある。
- ・ 石川は、恩納村より生活に関連する施設（商業等）が多いと認識している。うるま市で住宅ができれば、住む人は多いと思う。
- ・ 石川は、高速バスの停留所に歩いていくことができ、利便性は高い。

(4) 自然環境活用型産業振興ゾーンに関すること

交流拡大拠点型産業振興ゾーンにおいて、滞在・体験機能の充実による観光拠点づくり、ワーケーションなどを背景とした研究・教育活動の創出を図っていくうえで、事業者・団体からの主な意向を以下に示す。

観光産業として、新たなテーマパーク、ホテルやグランピング施設、その他のエンターテインメント施設などに対する意向があった。

一方で、高低差があり、造成などを伴う工業用地としては向かないのではという意見があった。

◇ゾーン全体・石川山城区域に関すること

- ・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。
- ・昔の話であるが、テーマパークをつくりたいという話を聞いていた。
- ・ホテル、テーマパークの可能性もあると思う。ポテンシャルは十分すぎるほどあると考えている。
- ・ビオスの丘・ゴルフ場があるので、グランピング施設、畜産業として豚や牛、鳥を放牧して育てられるような場所はどうか。畜産施設も観光施設化して、お肉をグランピングで提供するといった形も考えられる。造成費用もあまり掛からずにはできないのではないか。
- ・ゴルフ場のすべてを産業用地にするのはどうかと思う。遠い方の9ホールだけで産業を集積して、ホテルから見えないところを産業用地にすれば良いのではないかと。
- ・手前の9ホールも、コンドミニアムなどでホテルにしてもらえば良いのではないかと。ハワイのカハラなどの景色と似ているので良いのではないかと。
- ・観光人材は、高度人材がほしい。観光学校をつくりたい。

(5) 島しょ環境活用型産業振興ゾーンに関すること

島しょ環境活用型産業振興ゾーンにおいて、本市の産業や生活を支える次世代エネルギーの拠点づくりを図っていくうえで、事業者・団体からの主な意向を以下に示す。

集積するエネルギー関連施設や工業専用地域を活用し、エネルギー関連産業を促進することに関する意向が多くあった。またモデル地域となり、次世代エネルギーに関して沖縄県を先導すべきとの意見があった。

一方で、一本の橋だけで本島と繋がっていること、与那城平安座区域の対岸における観光資源等の集積について配慮していくことが必要との意見があった。

◇ゾーン全体・与那城平安座区域に関すること

- ・ エネルギーの集積地としては、平安座が一丁目一番地。シーバースやタンクがあるというのは、全国的に見てもなかなかない。
- ・ 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
- ・ 海外の航空関連の会社で、事業をしたいという話もある。
- ・ 与那城平安座においては、物流のニーズはないと認識している。
- ・ エネルギー関係にした方が良い。沖縄は電気代が高く、産業が育っていない面もあり、そうしたところにも貢献できると思う。
- ・ 与那城平安座は、平坦地でまとまった用地があるので、エネルギー以外の産業の可能性もありそうだ。
- ・ 観光のゴールを海中道路にするというのは、やや物足りなさがある。その先にコンテンツがあると良い。
- ・ 橋1本なので、それが使えなくなったときにどうなるのかという課題がある。

第4章 うるま市の産業集積の戦略

4-1. 基本理念

産業集積の戦略検討において、基本理念を以下に定める。

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。

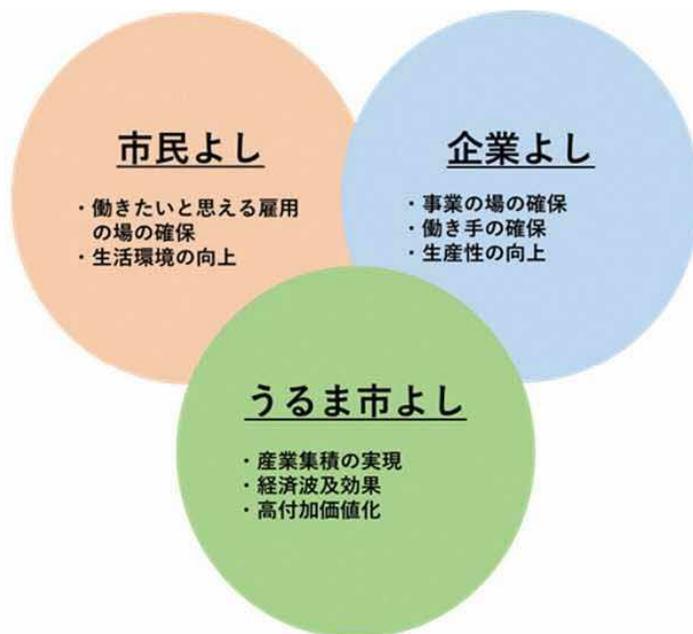
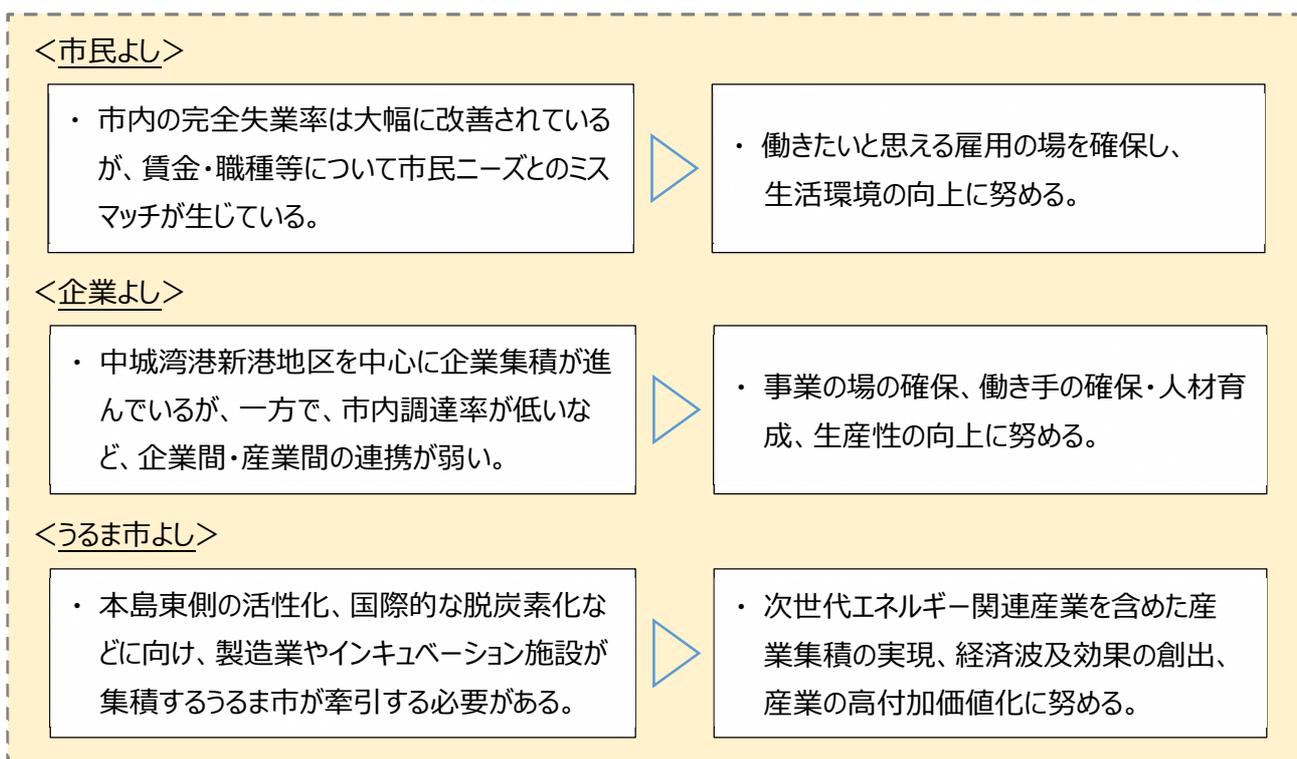


図 産業集積における基本理念



4-2. 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）

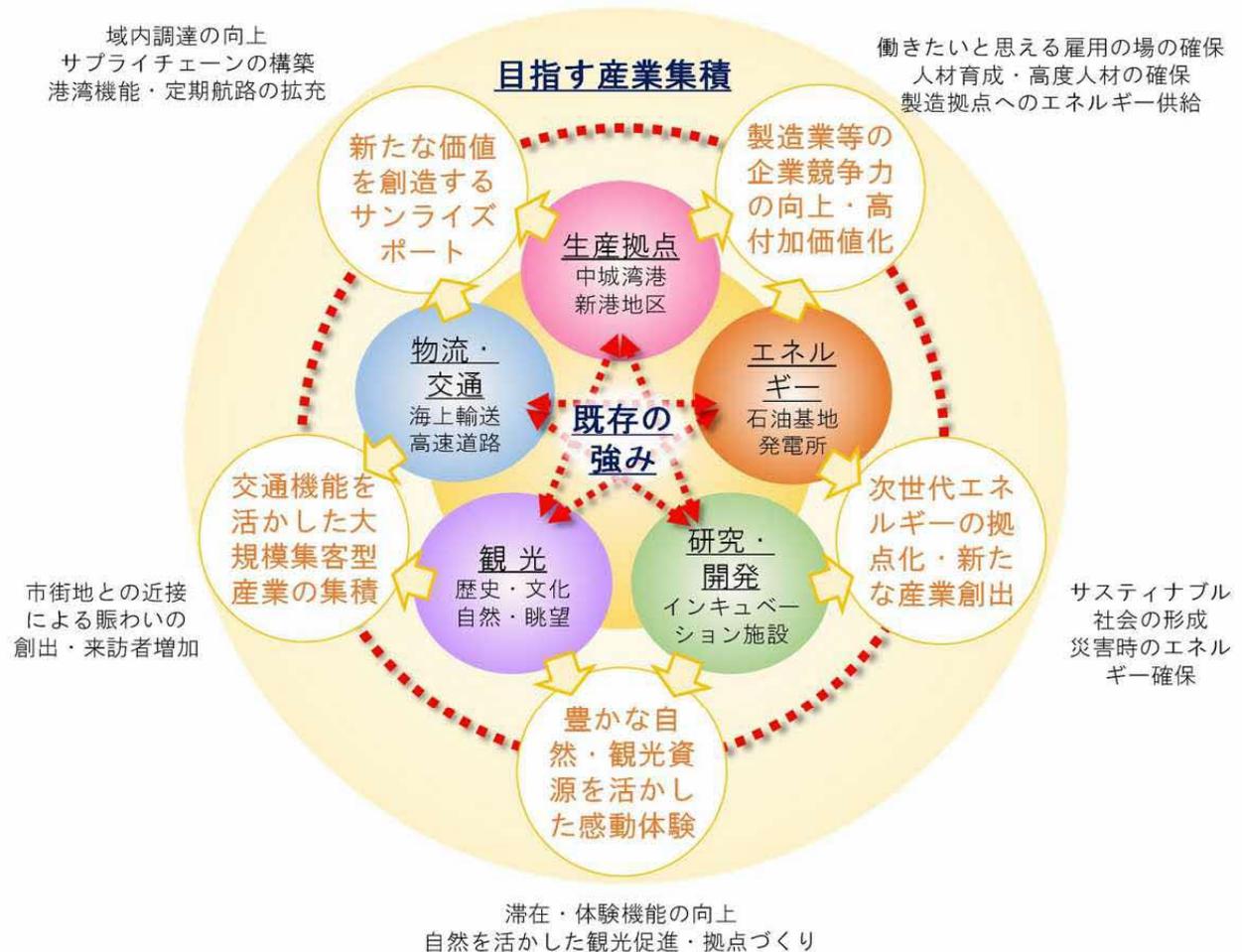


図 目指す産業集積のイメージ

4-3. ゾーン別の4つの戦略

(1) 戦略1 「新たな価値を創造するサンライズポートの形成」

臨海型産業振興ゾーンの戦略、また戦略達成に必要な機能を以下に定める。勝連南風原区域、前原区域では、これらの戦略・必要な機能を基に、今後の産業基盤整備の検討・具体化を進める。

■強み・課題からの方向性

集積している製造・物流の強みをさらに活かしていくとともに、**港湾機能の強化に繋がる関連産業の拡大**、研究・開発といった機能と連携しながら高付加価値産業、人材育成・人材の高度化を図っていくことが求められる。

■事業者・団体の意向（ヒアリング結果）

域内調達や関連産業の集積、海運輸送に繋がる食品加工業や問屋業、医療・バイオ産業・IT産業等の高付加価値産業、IT等と組み合わせたスマート農業などに関する意向があった。

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

赤字：重点機能

- ⇒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

検討区域	①勝連南風原区域	検討区域	②前原区域
地理的特性 (地域特性)	⇒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	地理的特性 (地域特性)	⇒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

※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、カーボンニュートラル等経済・社会・環境が統合的に向上する持続可能な港湾

(2) 戦略2 「大規模集客型産業の集積」

交流拡大拠点型産業振興の戦略、また戦略達成に必要な機能を以下に定める。国道329号沿道区域では、これらの戦略・必要な機能を基に、今後の産業基盤整備の検討・具体化を進める。

<p>■ <u>強み・課題からの方向性</u> 本島中央部としての交通結節点、また石川市街地との連携を図りながら、商業・観光等の機能を強化していくとともに、そうした産業の補完も担う物流（物資等の輸送）機能の強化を図っていくことが求められる。</p>	<p>■ <u>事業者・団体の意向（ヒアリング結果）</u> 観光・商業機能の強化、またそれらを支える物流業、リネン業、レンタカー業などに対する意向が大きく、特に ICを中心に大型商業施設や物流機能を集積していくことに関する意向がある。</p>
--	---

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

赤字：重点機能

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

検討区域	③国道329号沿道区域
地理的特性 (地域特性)	⇒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

(3) 戦略3 「豊かな自然を活かした感動体験の提供」

自然環境活用型産業振興ゾーンの戦略、また戦略達成に必要な機能を以下に定める。石川山城区域では、これらの戦略・必要な機能を基に、今後の産業基盤整備の検討・具体化を進める。

<p>■強み・課題からの方向性 豊かな自然・観光コンテンツを活かしながら、<u>滞在・体験機能の充実を図って観光拠点づくりを進めるとともに、ワーケーションなどを背景とした研究・教育活動等の創出を図っていくことが求められる。</u></p>	<p>■事業者・団体の意向（ヒアリング結果） 観光産業として、<u>新たなテーマパーク、ホテルやグランピング施設、その他のエンターテインメント施設などに対する意向があった。</u>一方で、高低差があり、造成などを伴う工業用地としては向かないのではという意見がある。</p>
---	--

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

赤字：重点機能

⇒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

検討区域	④石川山城区域
地理的特性 (地域特性)	⇒ほぼ全域が市有地 ⇒域内高低差が大きい

(4) 戦略4 「次世代エネルギーの拠点化による新たな産業の創出」

島しょ環境活用型産業振興ゾーンの戦略、また戦略達成に必要な機能を以下に定める。与那城平安座区域では、これらの戦略・必要な機能を基に、今後の産業基盤整備の検討・具体化を進める。

■強み・課題からの方向性

集積するエネルギー関連施設や工業専用地域を活かし、本市の産業や生活を支える次世代エネルギーの拠点づくりを図っていくことが求められる。

■事業者・団体の意向（ヒアリング結果）

集積するエネルギー関連施設や工業専用地域を活用し、エネルギー関連産業を促進することに関する意向が多くあった。またモデル地域となり、次世代エネルギーに関して沖縄県を先導すべきとの意見があった。

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

赤字：重点機能

検討区域	⑤与那城平安座区域
地理的特性 (地域特性)	⇒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

第5章 各検討対象地域における整備の方向性

5-1. 各検討対象地域における整備の方向性についての考え方

第4章で示す産業集積の戦略1～4における必要な機能の導入、誘致を図る産業の集積に向けて、第2章で整理した検討対象地域の現況を踏まえ、各検討対象地域における整備の方向性を検討する。

まず、必要な機能の導入、誘致を図る産業の集積に向けて、必要となる産業用地や基盤の整備のあり方について、現況の基盤の状況や法規制の状況も踏まえて検討し、「土地利用計画・産業基盤整備の方針」として示す。

その上で、現状の土地利用の状況、農地区分及び営農状況を踏まえ、産業用地への土地利用転換を図りつつ、農業・農地との調査を図る観点にも留意し、産業用地の配置や基盤の整備箇所を検討し、「土地利用のゾーニング」として示す。

土地利用のゾーニングを基に、1つの整備のイメージ例として、スケール感を持って地図上に落とし込んだ「モデルプラン（案・イメージ）」を作成し、「整備イメージ図」として図化する。

モデルプランにおける土地利用面積を基に、概略数量を整理し、概算事業費や費用対効果（経済波及効果）を試算する。

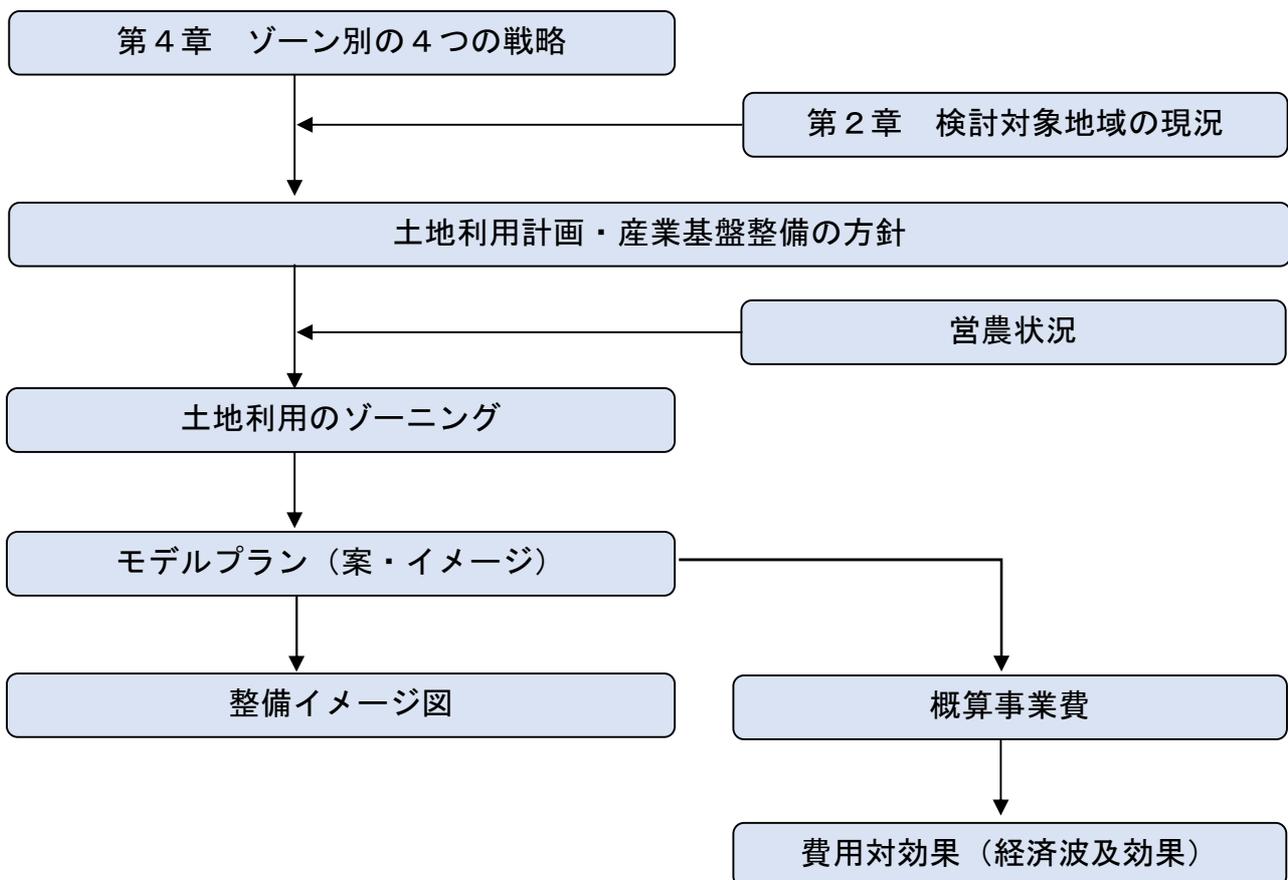


図 各検討対象地域における整備の方向性の考え方のフロー

5-2. 検討対象地域 ①勝連南風原区域

(1) 誘致すべき業種・機能

勝連南風原区域では、中城湾港新港地区に隣接しており、同地区と連携して製造業等の更なる産業集積を図ることが有効であることから、前章における戦略1に定める機能・業種の誘致を図るものとする。

戦略1

第4章の各戦略からの再掲

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

赤字：重点機能

⇒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

(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針

勝連南風原区域の現況及び誘致すべき業種・機能を踏まえ、土地利用計画・産業基盤整備の方針を以下とする。

表 土地利用計画・産業基盤整備の方針

項目	方針(案)
産業用地	<ul style="list-style-type: none"> ・全体で約 15ha 程度の産業用地の確保を目指す。 ・各産業用地の規模は 1～2ha を想定し、極力整形な宅地を確保する。 ・産業用地の需要規模に応じて、複数の宅地をまとめて活用できるような配置とする。 (ニーズに応じて宅地規模を切り分け可能な形状とする。)
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。 ・住宅地内の幅員は、9.5m (片側歩道) もしくは6mとする。 ・主要動線は、対象地から肝高橋を渡り、臨港道路7号線へ接続し、臨港道路6号線を経由して県道36号線、県道33号線に接続する。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積の3%以上の公園を設ける。 (※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人口について1人当たり3㎡以上であり、かつ、施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならないとされている。)
緑地・緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の規模を踏まえて、緩衝帯の幅員は15mとする。 ・緩衝帯は、工場立地法も踏まえ、産業用地(民地)内の確保を誘導する。 (※開発区域が15ha以上25ha未満の場合の緩衝帯幅員は15m)
排水(汚水)	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域外であるため、各企業において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ものとする。
排水(雨水) 調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水の放流先は、中城湾(水面)とし、中城湾の潮位変動に対応した調整池を設ける。 (※直接放流を想定すると調整池は不要と想定されるが、現在も中城湾の潮位の変動に対応した調整機能(水路・水面)が存在することから、調整池の可否については今後各管理者と協議を行い決定する。)
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・肝高橋付近(Φ150)から引き込み、対象地内の道路に敷設する。
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・立地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工業用水を引き込む。 (工業用水は周辺(県道8号線)まで敷設)
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内には存在しない。

農地から産業用地への土地利用転換が想定される規模については、庁内資料における農地区分と営農状況を踏まえ、約11.3haと試算する。

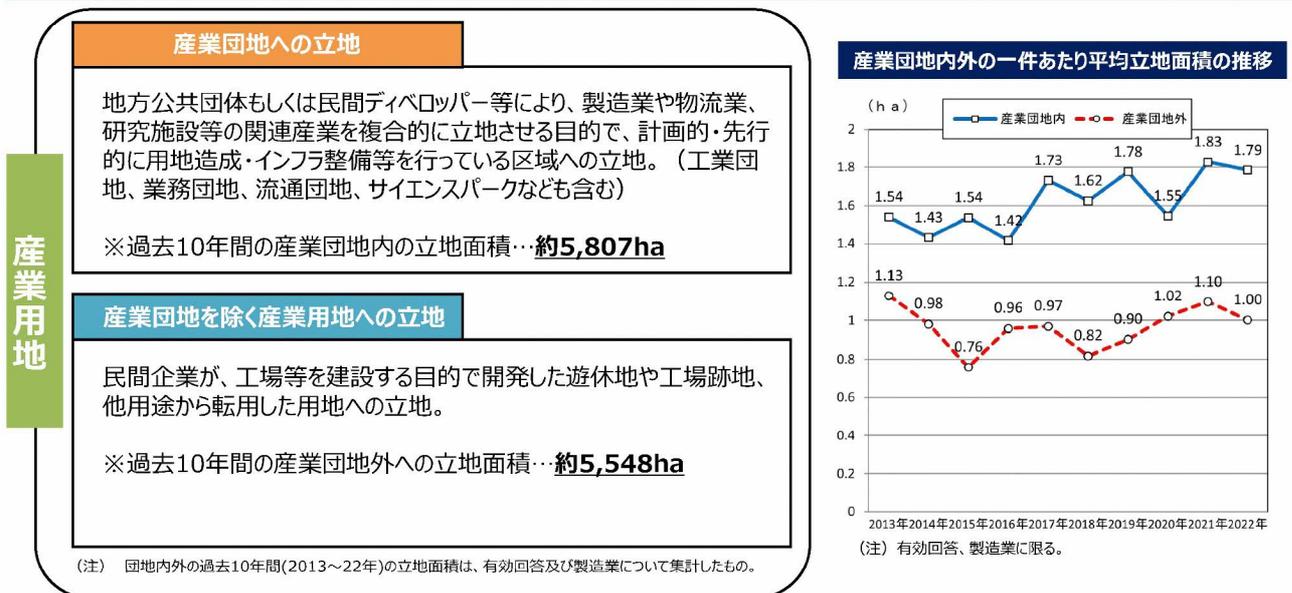
また、営農者・営農希望者の農地を区域南東側へ集約することを検討するとともに、農業の6次化産業の拠点となる産業団地(アグリパーク)の形成を図り、生産性の高い農地エリアと加工・流通・販売が連動するエリアの形成についても検討する。

なお、対象地の一部や中城湾港新港地区には、津波浸水想定区域が掛かっており、津波到達時間前の浸水想定区域外への域外避難が基本となるが、逃げ遅れた場合の緊急避難の場として、物流倉庫のうち浸水想定深以上の高さに位置する階を活用することも想定され、対象地及び中城湾港新港地区の防災機能の向上にも寄与することが期待される。

産業用地の規模については、経済産業省「工場立地動向調査」により、工場等の立地件数と敷地面積を踏まえて設定する。産業団地内外の一件あたりの平均立地面積の推移をみると、産業団地内が約1.4～1.8ha、産業団地外が約0.8～1.1haとなっていることから、産業用地の各宅地の規模を1～2haとする。

産業用地について

- 工場等が立地する産業用地は、「**産業団地**」と「**産業団地を除く産業用地（工場跡地等）**」に大別される。
- 過去10年の立地面積を見ると、「産業団地」が約5,807ha、「産業団地を除く産業用地（工場跡地等）」約5,548haと、ほぼ同レベルである。一方で、**一件あたりの平均立地面積**については、「産業団地」が団地外に比べて、約1.8倍規模が大きい。**大規模な工場等の立地には、産業団地が活用されている傾向**にある。



(出典) 団地内外の過去10年間の立地面積、一件あたり平均立地面積の推移については、経済産業省「工場立地動向調査」より作成。

図 産業用地内外の一件あたりの平均立地面積の推移

出典：「産業立地政策について（令和5年5月）」（経済産業省）
https://www.meti.go.jp/shingikai/sankoshin/chiki_keizai/pdf/023_02_00.pdf

(3) ゾーニング・モデルプラン

土地利用計画・基盤整備計画の方針を踏まえたゾーニング及びモデルプランを下図に示す。



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	

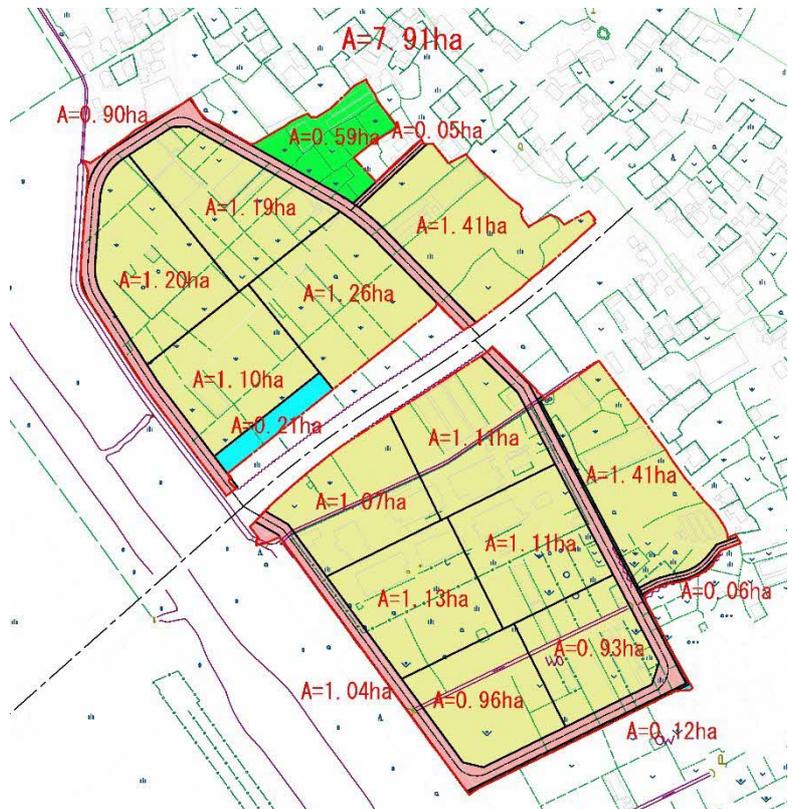


図 モデルプラン(案・イメージ)

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

(4) 整備イメージ図

前述の土地利用のゾーニング及びモデルプラン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、あくまで想定イメージとして図示した。

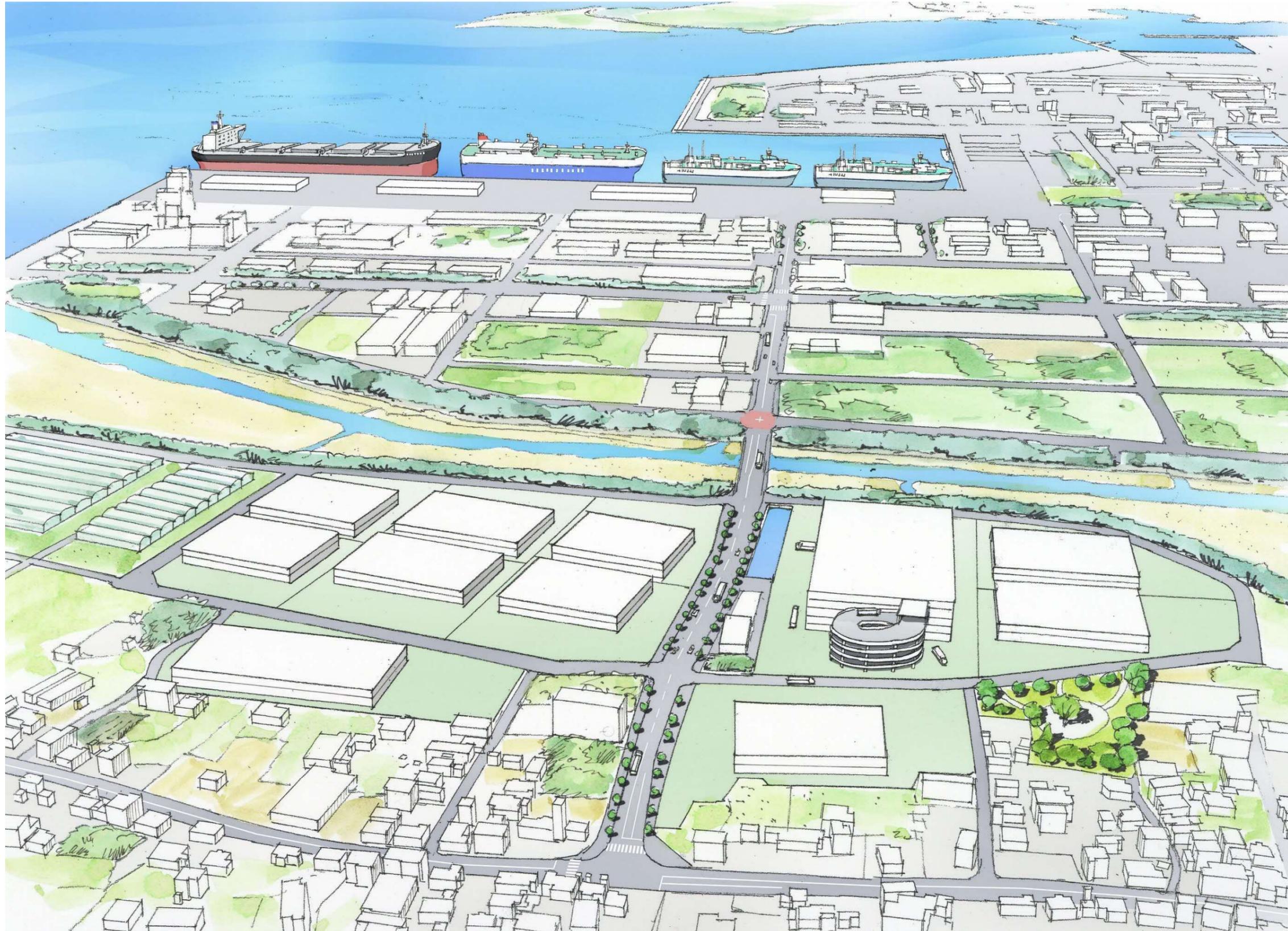


図 整備イメージ図

(5) 概算事業費・事業収支

前項の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する。
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。

表 概算事業費

【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	16 m 道路	m		130	0	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		12 m 道路	m	1,505	110	165,550	※令和6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6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		6 m 道路	m	176	50	8,800	※令和6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6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				182,350	
	緑地整備費	m ²	5,900	10	59,000	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m	488	190	92,720	※令和6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	2,100	20	42,000	※単価は他事例を参考に設定	
計					376,070		
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	
		42	2,000	84,000	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					84,000		
法2条2項該当事項		m	1,681	70	117,670	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	69,400	0.3	20,820	※宅地面積×0.5m分と想定	
	掘削	m ³	69,400	0.5	34,700	※宅地面積×0.5m分と想定	
	盛土(路体)	m ³	138,800	1	138,800	※宅地面積×1m分と想定	
	不足土	m ³	138,800	1.5	208,200	※汚泥改良土(県単価)相当と設定	
	計				402,520		
整地費		m ²	138,800	2	277,600	※令和6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		—			1,257,860		
間接工事費計		—			1,257,860	直接工事費の100%	
工事費計		—			2,515,720		
調査設計		—			251,572	上記工事費計の10%	
工事費計					2,767,292		
事務費		—			276,729	工事費の10%	
合計					3,044,021	面積当たり単価 ¥18,065	

■ 支出

対象地の概算事業費は、前頁の試算により 304,402 万円とする。

対象地における固定資産税路線価は、12,420 円/㎡～21,560 円/㎡となっており、以降の計算では最高値の 21,560 円/㎡を用いる。固定資産税路線価は公示地価の約 7 割とされていることから、0.7 で割り戻すと、対象地の地価は約 3.1 万円/㎡となる。

$$21,560 \text{ 円/㎡} \div 0.7 = 30,800 \text{ 円/㎡} \approx \text{約 } 3.1 \text{ 万円/㎡}$$

対象地全体を用地買収により用地取得するとした場合には、約 52 億円となる。

$$\text{約 } 3.1 \text{ 万円/㎡} \times 16.85 \text{ ha} = 522,350 \text{ 万円} \approx \text{約 } 52 \text{ 億円}$$

概算事業費と用地取得費の合計を本事業に掛かる支出とすると、約 83 億円となる。

$$304,402 \text{ 万円} + 522,350 \text{ 万円} = 826,752 \text{ 万円} \approx \text{約 } 83 \text{ 億円}$$

■ 収入

産業用地に掛かる支出（用地費と事業費）を産業用地の分譲・売却により回収するとした場合、産業用地の分譲価格は、1 ㎡あたり約 5.96 万円/㎡となる。

$$826,752 \text{ 万円} \div 13.88 \text{ ha} = 59,564 \text{ 万円/㎡} \approx 5.96 \text{ 万円/㎡ (切り上げ)}$$

産業用地の概算事業費 304,402 万円	産業用地の分譲・売却費 約 5.96 万円/㎡×13.88ha = 827,248 万円
対象地の用地取得費 約 3.1 万円/㎡×16.85ha = 522,350 万円	
支出	収入

この分譲価格は、中城湾港新港地区より高く、小那覇工場適地より安い価格である。

表 沖縄県工場適地における分譲価格

工場適地名	市町村名	全体面積 (ha) (未立地分)	主な 地目	用水	推定価格 (円/㎡)	主たる 土地所有者
屋部工場適地	名護市	13.0 (10.4)	原野	工業用水	15,100	個人 (農業)
中城湾港新港 地区工業団地	うるま市 沖縄市	192.6 (6.9)	埋立地	工業用水	26,700	沖縄県
中城村工場適地	中城村	33.8 (1.6)	宅地	工業用水	35,500	個人 (非農業)
小那覇工場適地	西原町	78.6 (2.3)	畑	工業用水	65,600	個人 (非農業)
津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.4)	宅地	工業用水	73,400	個人 (非農業)
糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.0)	埋立地	工業用水	31,900	開発公社

沖縄県資料（沖縄県企業立地ガイド 2024 - 2025）を基に作成

(6) 費用対効果（経済波及効果）

本事業による経済波及効果として、勝連南風原区域に進出した企業による製造品出荷額及び粗付加価値額を試算する。

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 となっている。中城湾港新港地区における雇用者数は、令和5年時点で7,411人となっている。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40人/haとなる。

$$7,411 \text{ 人} \div 185.7 \text{ ha} = 39.93 \text{ 人/ha} \approx \text{約 } 40 \text{ 人/ha}$$

これを基に、モデルプランの産業用地14.09haにおける従業者数を算出すると564人となる。

$$40 \text{ 人/ha} \times 14.09 \text{ ha} = 563.6 \text{ 人} \approx 564 \text{ 人}$$

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%

資料：「2025-2026 沖縄県企業立地ガイド」（沖縄県）を基に作成

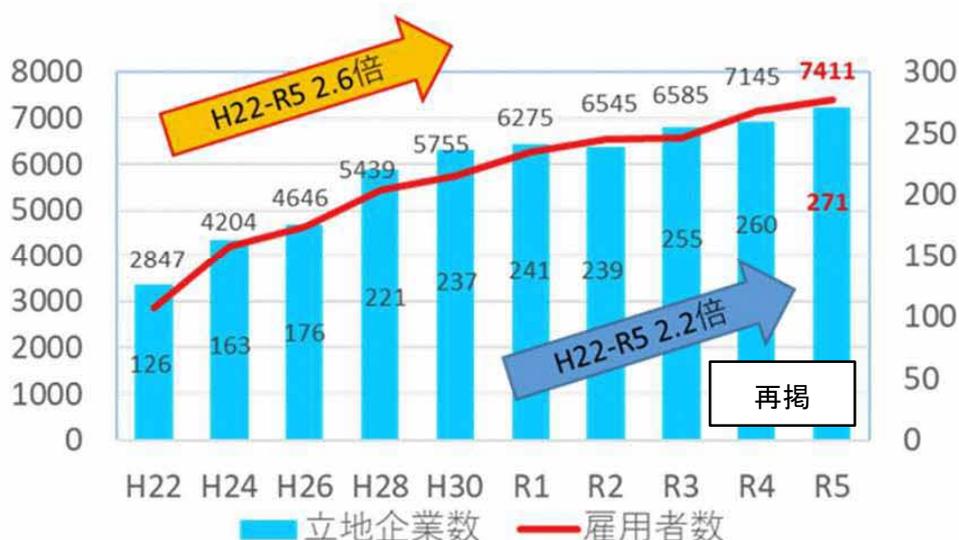


図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

※ 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を含む

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

工業統計の実績値を基に、従業員1人あたりの製造品出荷額を算出すると約1,712万円、粗付加価値額は約707万円、原材料使用額が959万円、現金給与総額は303万円となる。

従業者556人分の製造品出荷額は約95.2億円、粗付加価値額は約39.3億円、原材料使用額は約53.3億円、現金給与総額は約16.8億円となる。

表 うるま市の従業者4人以上の事業所に関する統計表
(事業所数、従業者数、現金給与総額、原材料使用額等、製造品出荷額等及び粗付加価値額)

産業分類	年次	事業所数	従業者数	現金給与総額	原材料使用額等	製造品出荷額等	粗付加価値額
		計	(人)	(万円)	(万円)	(万円)	(万円)
00 製造業計	2019	139	3,515	1,064,356	3,369,933	6,018,695	2,485,441
09 食料品製造業	2019	37	1,262	298,364	902,287	1,500,940	560,495
10 飲料・たばこ・飼料製造業	2019	9	187	54,161	132,534	323,209	160,389
11 繊維工業	2019	5	95	24,714	41,667	90,447	45,042
12 木材・木製品製造業(家具を除く)	2019	3	28	9,468	87,686	109,883	20,458
13 家具・装備品製造業	2019	3	28	7,539	17,101	30,174	12,048
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	2019	1	77	X	X	X	X
15 印刷・同関連業	2019	5	73	19,587	39,176	90,885	47,761
16 化学工業	2019	4	109	33,252	51,586	146,887	89,289
18 プラスチック製品製造業(別掲を除く)	2019	12	198	59,780	172,225	373,276	193,517
21 窯業・土石製品製造業	2019	12	270	102,760	331,205	562,173	213,365
22 鉄鋼業	2019	1	173	X	X	X	X
24 金属製品製造業	2019	17	283	109,205	497,849	770,067	252,002
25 はん用機械器具製造業	2019	5	84	29,625	87,523	163,148	82,354
26 生産用機械器具製造業	2019	12	290	95,519	196,723	505,229	293,063
27 業務用機械器具製造業	2019	3	88	28,182	172,914	281,443	104,303
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	2019	1	65	X	X	X	X
29 電気機械器具製造業	2019	2	80	X	X	X	X
31 輸送用機械器具製造業	2019	3	48	20,727	17,122	48,440	28,865
32 その他の製造業	2019	4	77	19,355	20,732	79,569	54,228

資料：「2020年 工業統計調査結果(市町村別 従業者4人以上の事業所)」(経済産業省)

対象地に立地する企業による税金について試算する。

固定資産税は、下式により求められる。

$$\text{固定資産税} : \text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

固定資産税路線価は公示地価の約7割とされていることから、前段で試算した土地分譲価格に0.7を掛けたものを固定資産税の課税標準額と想定する。

モデルプランの産業用地 13.88ha における固定資産税は、約 8,107 万円となる。

$$\text{土地分譲価格 } 5.96 \text{ 万円/m}^2 \times 0.7 \times \text{標準税率 } 1.4\% \times 13.88\text{ha} = \text{約 } 8,107 \text{ 万円}$$

法人税は、下式により求められる。ここでは、仮に粗付加価値額から現金給与総額を引いたものが課税所得と仮定して試算する。

$$\begin{aligned} \text{法人税} &= \text{課税所得 (益金 - 損金)} \times \text{税率 } 23.2\% \\ &\approx (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{税率 } 23.2\% \end{aligned}$$

法人住民税のうち法人税割額は、下式により求められ、法人が国に納めた法人税額に一定税率を乗じた額が法人税割の税額となる。

$$\begin{aligned} \text{法人住民税} &= \text{法人税額} \times \text{市町村税率 } 6.0\% \\ &\approx (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% \end{aligned}$$

モデルプランの産業用地 13.88ha における法人住民税（法人税割額）は、約 3,174 万円となる。

$$(\text{粗付加価値額 } 39.3 \text{ 億円} - \text{現金給与総額 } 16.8 \text{ 億円}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% = \text{約 } 3,132 \text{ 万円}$$

対象地に立地する企業による税金（固定資産税+法人住民税）は、単年で約 11,281 万円となり、評価対象期間を 50 年とすると、50 年分の総額は約 56.41 億円となる。

(※土地区画整理事業の費用便益分析マニュアルにおける評価期間は換地処分後 50 年目までとされている。)

表 (参考) 企業法人からの特別徴収税額の推移



出典：第2次うるま市産業振興計画

5-3. 検討対象地域 ②前原区域

(1) 誘致すべき業種・機能

前原区域では、中城湾港新港地区に近接しており、同地区と連携して製造業等の更なる産業集積を図ることが有効であることから、前章における戦略1に定める機能・業種の誘致を図るものとする。

戦略1

第4章の各戦略からの再掲

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

赤字：重点機能

⇒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

(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針

前原区域の現況及び誘致すべき業種・機能を踏まえ、土地利用計画・産業基盤整備の方針を以下とする。

表 土地利用計画・産業基盤整備の方針

項目	方針（案）
産業用地	<ul style="list-style-type: none"> ・全体で約 8.5ha 程度の産業用地の確保を目指す。 ・各産業用地の規模は1～2haを想定し、極力整形な宅地を確保する。 ・産業用地の需要規模に応じて、複数の宅地をまとめて活用できるような配置とする。 (ニーズに応じて宅地規模を切り分け可能な形状とする。)
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。 ・主要動線は、対象地から北西側は古謝公民館線を経由して県道 85 号線へ接続し、対象地から南東側は県道 36 号線を経由して県道 85 号線へ接続する。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積の3%以上の公園を設ける。 (※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人口について1人当り3㎡以上であり、かつ、施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならないとされている。)
緑地・緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の規模を踏まえて、緩衝帯の幅員は10mとする。 ・緩衝帯は、工場立地法も踏まえ、産業用地（民地）内の確保を誘導する。 (※開発区域が5ha以上15ha未満の場合の緩衝帯幅員は10m)
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域外であるため、各企業において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ものとする。 (※新前原処理分区に接続・放流させることが可能か今後要協議)
排水（雨水）調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水の放流先は、中城湾（水面）とする。 (※流末の水路を経由して中城湾港に直接放流を想定しており、調整池は不要と想定されるが、中城湾の潮位の変動に対応した調整機能の必要性を含め、調整池の要否については今後各管理者と協議を行い決定する。)
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・県道 36 号線（Φ100）から引き込み、対象地内の道路に敷設する。
工業用水	—（中城地域に含まれ、計画水量に対して既に契約水量が上回っており、新たな引込みは不可）
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・送電線の鉄塔用地を除いて産業用地として分譲する。 ・送電線の直下及び周辺は、必要な離隔距離を確保する。

農地から産業用地への土地利用転換の規模については、庁内資料における農地区分・利用状況を踏まえ、約 16.9ha と試算する。

農振農用地でありながら過去に農業基盤整備がされておらず、耕作放棄地が多いことから、これらの農地を産業用地へ土地利用転換を図ることを検討する。

なお、対象地の一部や北側は土砂災害警戒区域（地すべり）に指定されており、抑止工（アンカー等）が必要と想定される。施工延長が約 250m として、詳細には地質調査をしないと分からないが、アンカー一定着部に軟岩相当の良い岩盤があるとした場合に約 10 億円＋諸経費、悪い条件の場合にはその 3 倍程度の対策費が別途必要になると想定される。

(3) ゾーニング・モデルプラン

土地利用計画・基盤整備計画の方針を踏まえたゾーニング及びモデルプランを下図に示す。

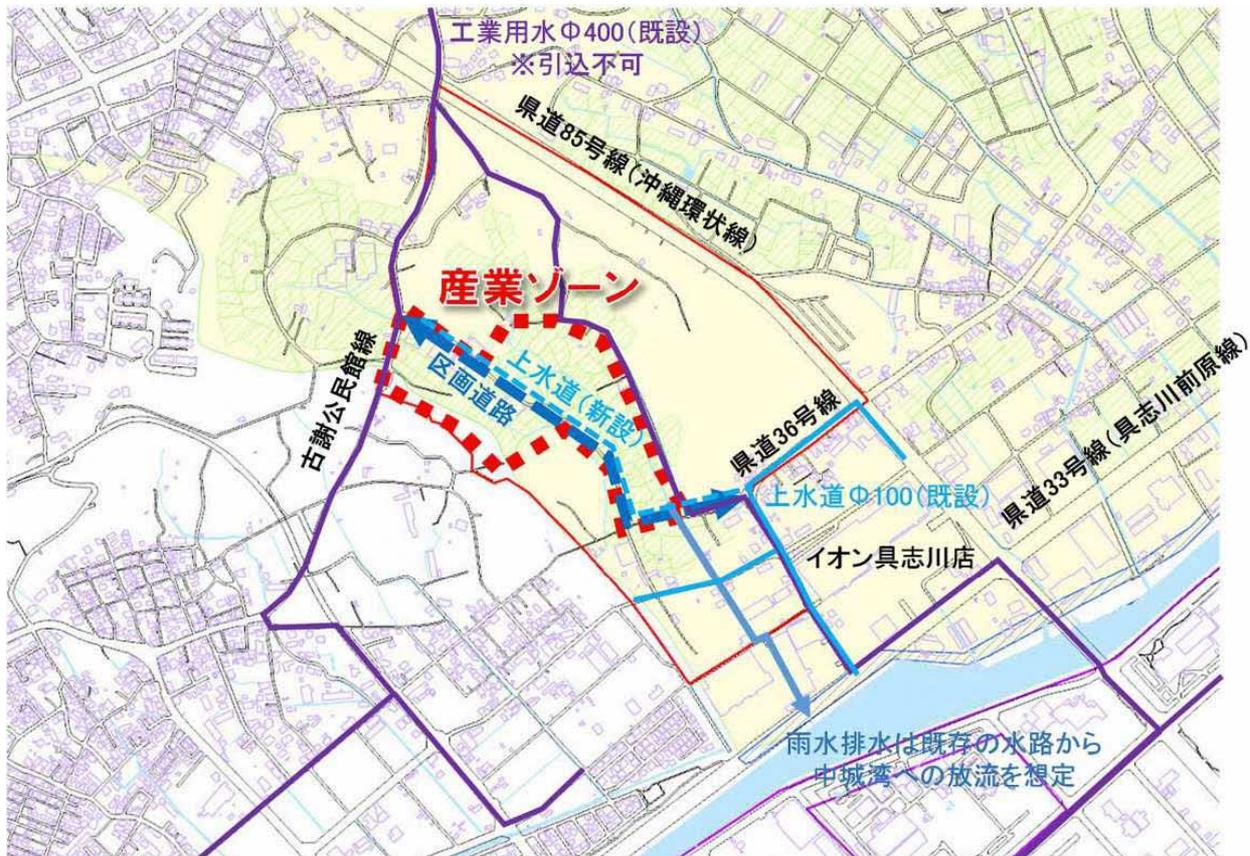
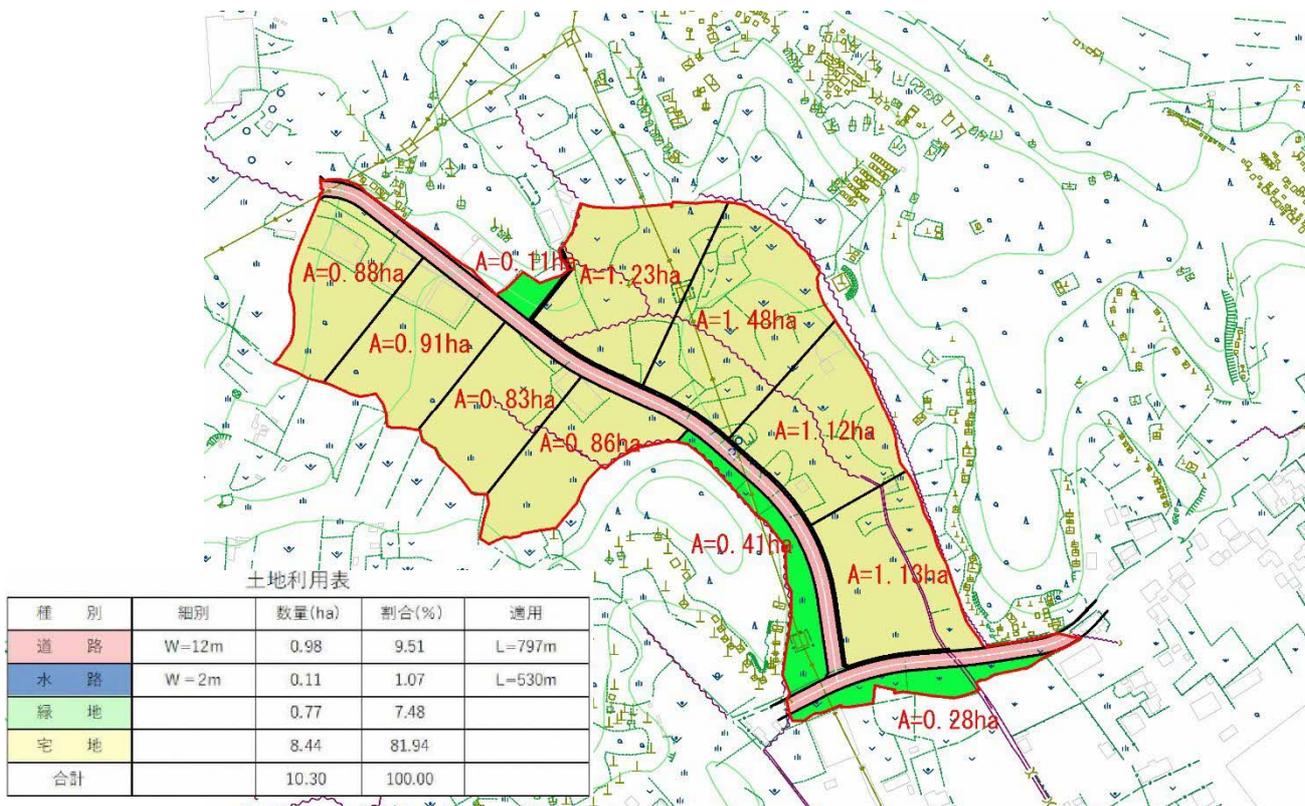


図 土地利用のゾーニング (案)



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

(4) 整備イメージ図

前述の土地利用のゾーニング及びモデルプラン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、あくまで想定イメージとして図示した。

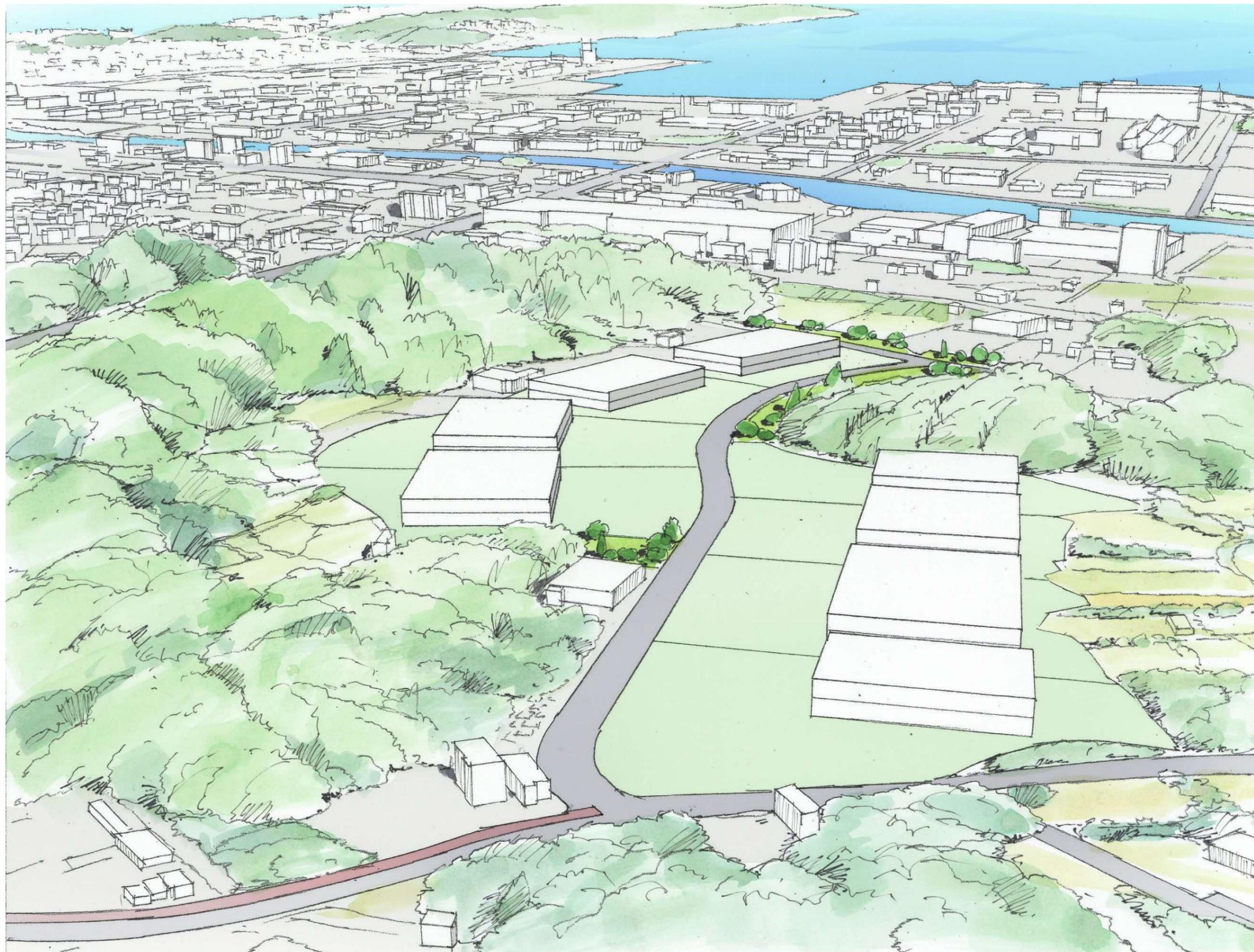


図 整備イメージ図

(5) 概算事業費・事業収支

前項の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する。
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。

表 概算事業費

【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	16 m 道路	m		130	0	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		12 m 道路	m	797	110	87,670	※令和6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6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6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6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				95,670	
	緑地整備費	m ²	7,700	10	77,000	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m	530	190	100,700	※令和6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			0		
計					273,370		
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	
			13	2,000	26,000	農林漁業用施設 ※単価は他事例	
電柱移設費	本			0	※今後の検討で移転の必要性を検討することとし、本検討では計上しない。		
計					26,000		
法2条2項該当事項		m	797	70	55,790	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	42,200	0.3	12,660	※宅地面積×0.5m分と想定	
	掘削	m ³	42,200	0.5	21,100	※宅地面積×0.5m分と想定	
	盛土(路体)	m ³	84,400	1	84,400	※宅地面積×1m分と想定	
	不足土	m ³	84,400	1.5	126,600	※汚泥改良土(県単価)相当と設定	
	計				244,760		
整地費		m ²	84,400	2	168,800	※令和6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		—			768,720		
間接工事費計		—			768,720	直接工事費の100%	
工事費計		—			1,537,440		
調査設計		—			153,744	上記工事費計の10%	
工事費計					1,691,184		
事務費		—			169,118	工事費の10%	
合計					1,860,302	面積当たり単価 ¥18,061	

■ 支出

対象地の概算事業費は、前頁の試算により 186,030 万円とする。

対象地における固定資産税路線価は、20,860 円/㎡～25,440 円/㎡となっており、以降の計算では最高値の 25,440 円/㎡を用いる。固定資産税路線価は公示地価の約 7 割とされていることから、0.7 で割り戻すと、対象地の地価は約 3.6 万円/㎡となる。

$$25,440 \text{ 円/㎡} \div 0.7 = 36,343 \text{ 円/㎡} \approx \text{約 } 3.6 \text{ 万円/㎡}$$

対象地全体を用地買収により用地取得するとした場合には、約 37 億円となる。

$$\text{約 } 3.6 \text{ 万円/㎡} \times 10.30 \text{ ha} = 370,800 \text{ 万円} \approx \text{約 } 37 \text{ 億円}$$

概算事業費と用地取得費の合計を本事業に掛かる支出とすると、約 56 億円となる。

$$186,030 \text{ 万円} + 370,800 \text{ 万円} = 556,830 \text{ 万円} \approx \text{約 } 56 \text{ 億円}$$

■ 収入

産業用地に掛かる支出（用地費と事業費）を産業用地の分譲・売却により回収するとした場合、産業用地の分譲価格は、1 ㎡あたり約 6.60 万円/㎡となる。

$$556,830 \text{ 万円} \div 8.44 \text{ ha} = 65,975 \text{ 万円/㎡} \approx 6.60 \text{ 万円/㎡ (切り上げ)}$$

産業用地の概算事業費 186,030 万円	産業用地の分譲・売却費 約 6.60 万円/㎡×8.44ha = 557,040 万円
対象地の用地取得費 約 3.6 万円/㎡×10.30ha = 370,800 万円	
支出	収入

この分譲価格は、中城湾港新港地区より高く、津嘉山工場適地より安い価格である。

表 沖縄県工場適地における分譲価格

工場適地名	市町村名	全体面積 (ha) (未立地分)	主な地目	用水	推定価格 (円/㎡)	主たる 土地所有者
屋部工場適地	名護市	13.0 (10.4)	原野	工業用水	15,100	個人 (農業)
中城湾港新港 地区工業団地	うるま市 沖縄市	192.6 (6.9)	埋立地	工業用水	26,700	沖縄県
中城村工場適地	中城村	33.8 (1.6)	宅地	工業用水	35,500	個人 (非農業)
小那覇工場適地	西原町	78.6 (2.3)	畑	工業用水	65,600	個人 (非農業)
津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.4)	宅地	工業用水	73,400	個人 (非農業)
糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.0)	埋立地	工業用水	31,900	開発公社

沖縄県資料（沖縄県企業立地ガイド 2024 - 2025）を基に作成

(6) 費用対効果（経済波及効果）

本事業による経済波及効果として、前原区域に進出した企業による製造品出荷額及び粗付加価値額を試算する。

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 となっている。中城湾港新港地区における雇用者数は、令和5年時点で7,411人となっている。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40人/haとなる。

$$7,411 \text{ 人} \div 185.7 \text{ ha} = 39.93 \text{ 人/ha} \approx \text{約 } 40 \text{ 人/ha}$$

これを基に、モデルプランの産業用地8.44haにおける従業者数を算出すると338人となる。

$$40 \text{ 人/ha} \times 8.44 \text{ ha} = 337.6 \text{ 人} \approx 338 \text{ 人}$$

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%

資料：「2025-2026 沖縄県企業立地ガイド」（沖縄県）を基に作成

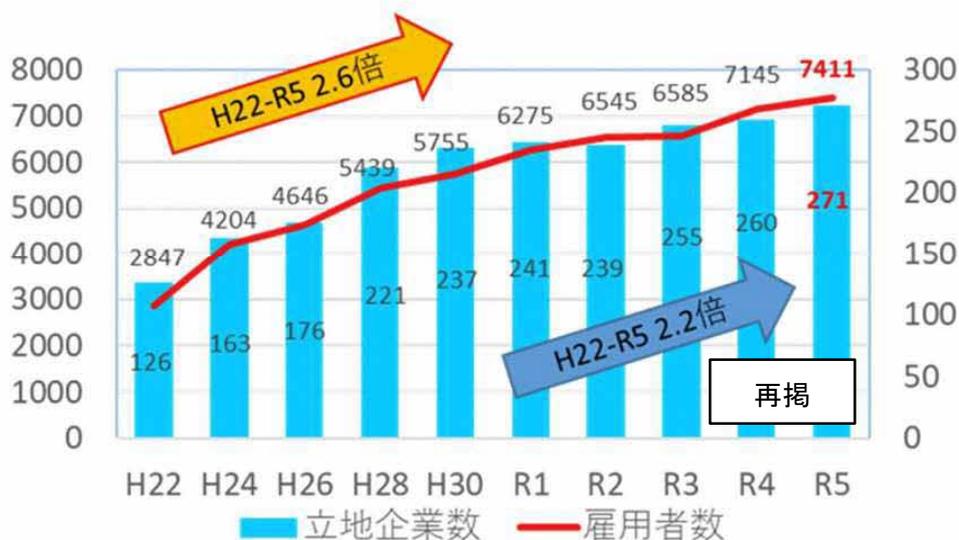


図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

※ 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を含む
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

工業統計の実績値を基に、従業員1人あたりの製造品出荷額を算出すると約1,712万円、粗付加価値額は約707万円、原材料使用額が959万円、現金給与総額は303万円となる。

従業者337人分の製造品出荷額は約57.9億円、粗付加価値額は約23.9億円、原材料使用額は約32.4億円、現金給与総額は約10.2億円となる。

表 うるま市の従業者4人以上の事業所に関する統計表
(事業所数、従業者数、現金給与総額、原材料使用額等、製造品出荷額等及び粗付加価値額)

産業分類	年次	事業所数	従業者数	現金給与総額	原材料使用額等	製造品出荷額等	粗付加価値額
		計	(人)	(万円)	(万円)	(万円)	(万円)
00 製造業計	2019	139	3,515	1,064,356	3,369,933	6,018,695	2,485,441
09 食料品製造業	2019	37	1,262	298,364	902,287	1,500,940	560,495
10 飲料・たばこ・飼料製造業	2019	9	187	54,161	132,534	323,209	160,389
11 繊維工業	2019	5	95	24,714	41,667	90,447	45,042
12 木材・木製品製造業(家具を除く)	2019	3	28	9,468	87,686	109,883	20,458
13 家具・装備品製造業	2019	3	28	7,539	17,101	30,174	12,048
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	2019	1	77	X	X	X	X
15 印刷・同関連業	2019	5	73	19,587	39,176	90,885	47,761
16 化学工業	2019	4	109	33,252	51,586	146,887	89,289
18 プラスチック製品製造業(別掲を除く)	2019	12	198	59,780	172,225	373,276	193,517
21 窯業・土石製品製造業	2019	12	270	102,760	331,205	562,173	213,365
22 鉄鋼業	2019	1	173	X	X	X	X
24 金属製品製造業	2019	17	283	109,205	497,849	770,067	252,002
25 はん用機械器具製造業	2019	5	84	29,625	87,523	163,148	82,354
26 生産用機械器具製造業	2019	12	290	95,519	196,723	505,229	293,063
27 業務用機械器具製造業	2019	3	88	28,182	172,914	281,443	104,303
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	2019	1	65	X	X	X	X
29 電気機械器具製造業	2019	2	80	X	X	X	X
31 輸送用機械器具製造業	2019	3	48	20,727	17,122	48,440	28,865
32 その他の製造業	2019	4	77	19,355	20,732	79,569	54,228

資料：「2020年 工業統計調査結果(市町村別 従業者4人以上の事業所)」(経済産業省)

対象地に立地する企業による税金について試算する。

固定資産税は、下式により求められる。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

固定資産税路線価は公示地価の約7割とされていることから、前段で試算した土地分譲価格に0.7を掛けたものを固定資産税の課税標準額と想定する。

モデルプランの産業用地 8.44ha における固定資産税は、約 5,459 万円となる。

$$\text{土地分譲価格 } 6.60 \text{ 万円/m}^2 \times 0.7 \times \text{標準税率 } 1.4\% \times 8.44\text{ha} = \text{約 } 5,459 \text{ 万円}$$

法人税は、下式により求められる。ここでは、仮に粗付加価値額から現金給与総額を引いたものが課税所得と仮定して試算する。

$$\begin{aligned} \text{法人税} &= \text{課税所得 (益金 - 損金)} \times \text{税率 } 23.2\% \\ &\approx (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{税率 } 23.2\% \end{aligned}$$

法人住民税のうち法人税割額は、下式により求められ、法人が国に納めた法人税額に一定税率を乗じた額が法人税割の税額となる。

$$\begin{aligned} \text{法人住民税} &= \text{法人税額} \times \text{市町村税率 } 6.0\% \\ &\approx (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% \end{aligned}$$

モデルプランの産業用地 8.44ha における法人住民税（法人税割額）は、約 1,907 万円となる。

$$(\text{粗付加価値額 } 23.9 \text{ 億円} - \text{現金給与総額 } 10.2 \text{ 億円}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% = \text{約 } 1,907 \text{ 万円}$$

対象地に立地する企業による税金（固定資産税+法人住民税）は、単年で約 7,366 万円となり、評価対象期間を 50 年とすると、50 年分の総額は約 36.83 億円となる。

(※土地区画整理事業の費用便益分析マニュアルにおける評価期間は換地処分後 50 年目までとされている。)

表 (参考) 企業法人からの特別徴収税額の推移



出典：第2次うるま市産業振興計画

5-4. 検討対象地域 ③国道 329 号沿道区域

(1) 誘致すべき業種・機能

国道 329 号沿道区域では、沖縄自動車道の石川 IC に近接し、沖縄本島の中央部に位置しており、また、リゾートホテルが数多く立地する恩納村とも近接していることから、この立地を活かした大規模集客施設、物流機能、観光を支える機能など、前章における戦略 2 に定める機能・業種の誘致を図るものとする。

戦略 2

第 4 章の各戦略からの再掲

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**

赤字：重点機能

⇒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

(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針

国道 329 号沿道区域の現況及び誘致すべき業種・機能を踏まえ、土地利用計画・産業基盤整備の方針を以下とする。

表 土地利用計画・産業基盤整備の方針

項目	方針（案）
産業用地	<ul style="list-style-type: none"> ・全体で約 28ha 程度の産業用地の確保を目指す。 ・各産業用地の規模は 1～2ha を想定し、極力整形な宅地を確保する。 ・産業用地の需要規模に応じて、複数の宅地をまとめて活用できるような配置とする。 (ニーズに応じて宅地規模を切り分け可能な形状とする。)
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。 ・主要動線は、（仮）銀座通り線等を経由し、国道 329 号及び県道 73 号線に接続する。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積の 3%以上の公園を設ける。 (※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人口について 1 人当り 3㎡以上であり、かつ、施行地区の面積の 3%以上となるように定めなければならないとされている。)
緑地・ 緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の規模を踏まえて、緩衝帯の幅員は 20m とする。 ・緩衝帯は、工場立地法も踏まえ、産業用地（民地）内の確保を誘導する。 (※開発区域が 25ha 以上の場合の緩衝帯幅員は 20m)
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域外であるため、各企業において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ものとする。 (※石川処理分区に接続・放流させることが可能か今後要協議)
排水（雨水） 調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水の放流先は、石川川とする。 (※直接放流を想定しており、調整池は不要と想定されるが、調整池の要否については今後各管理者と協議を行い決定する。)
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・南側の東西道路（Φ150）から引き込み、対象地内の道路に敷設する。
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・立地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工業用水を引き込む。 ※赤崎～伊波増圧ポンプ場導水管 DCIPφ1100 が北側（県道 73 号線）に埋設されている
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内には存在しない。

農地から産業用地への土地利用転換の規模については、庁内資料における農地区分・利用状況を踏まえ、約 16.3ha と試算する。

耕作中の農地が多く、また、農業基盤整備がされていることから、営農者・営農希望者の農地を区域内外へ移転・集約することも検討する。

(3) ゾーニング・モデルプラン

土地利用計画・基盤整備計画の方針を踏まえたゾーニング及びモデルプランを下図に示す。

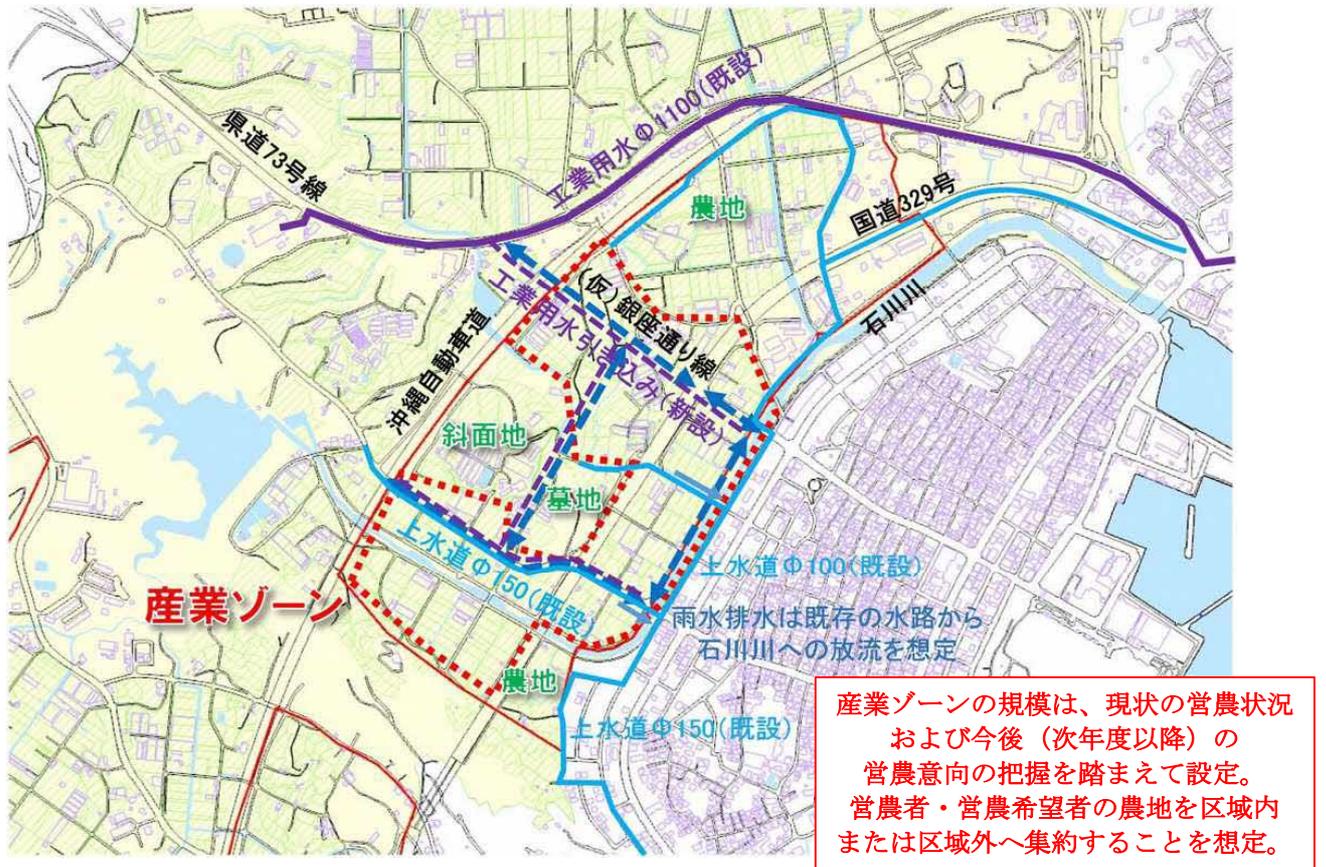


図 土地利用のゾーニング（案）



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

(4) 整備イメージ図

前述の土地利用のゾーニング及びモデルプラン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、あくまで想定イメージとして図示した。

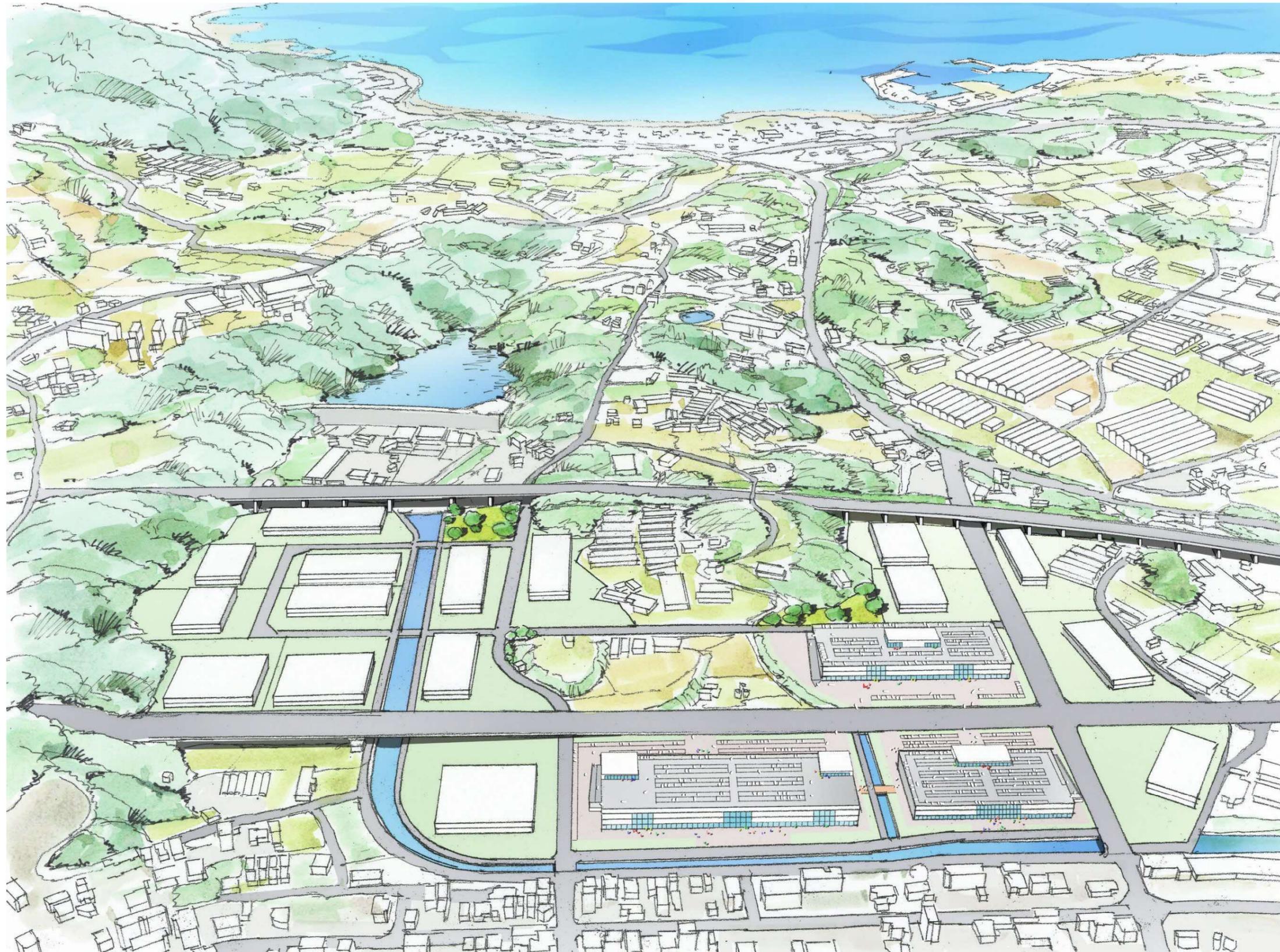


図 整備イメージ図

(5) 概算事業費・事業収支

前項の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する。
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。

表 概算事業費

【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	1,505	170	255,850	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		12 m 道路	m	176	110	19,360	※令和6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6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		6 m 道路	m	1,283	50	64,150	※令和6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6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		交差点設置	箇所	5	4,000	20,000	
		小計				359,360	
	緑地整備費	m ²	10,500	10	105,000	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m	488	190	92,720	※令和6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			0		
計					557,080		
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に設定	
	40		2,000	80,000	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					80,000		
法2条2項該当事項		m	2,964	70	207,480	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	140,650	0.3	42,195	※宅地面積×0.5m分と想定	
	掘削	m ³	140,650	0.5	70,325	※宅地面積×0.5m分と想定	
	盛土(路体)	m ³	281,300	1	281,300	※宅地面積×1m分と想定	
	不足土	m ³	281,300	1.5	421,950	※汚泥改良土(県単価)相当と設定	
	計				815,770		
整地費	m ²	281,300	2	562,600	※令和6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	—			2,222,930			
間接工事費計	—			2,222,930	直接工事費の100%		
工事費計	—			4,445,860			
調査設計	—			444,586	上記工事費計の10%		
工事費計				4,890,446			
事務費	—			489,045	工事費の10%		
合計				5,379,491	面積当たり単価 ¥15,370		

■ 支出

対象地の概算事業費は、前頁の試算により 537,949 万円とする。

対象地における固定資産税路線価は、9,900 円/㎡～13,640 円/㎡となっており、以降の計算では最高値の 13,640 円/㎡を用いる。固定資産税路線価は公示地価の約 7 割とされていることから、0.7 で割り戻すと、対象地の地価は約 1.9 万円/㎡となる。

$$13,640 \text{ 円/㎡} \div 0.7 = 19,486 \text{ 円/㎡} \approx \text{約 } 1.9 \text{ 万円/㎡}$$

対象地全体を用地買収により用地取得するとした場合には、約 67 億円となる。

$$\text{約 } 1.9 \text{ 万円/㎡} \times 35.00 \text{ ha} = 665,000 \text{ 万円} \approx \text{約 } 67 \text{ 億円}$$

概算事業費と用地取得費の合計を本事業に掛かる支出とすると、約 120 億円となる。

$$537,949 \text{ 万円} + 665,000 \text{ 万円} = 1,202,949 \text{ 万円} \approx \text{約 } 120 \text{ 億円}$$

■ 収入

産業用地に掛かる支出（用地費と事業費）を産業用地の分譲・売却により回収するとした場合、産業用地の分譲価格は、1 ㎡あたり約 4.28 万円/㎡となる。

$$1,202,949 \text{ 万円} \div 28.13 \text{ ha} = 4.2764 \text{ 万円/㎡} \approx \text{約 } 4.28 \text{ 万円/㎡ (切り上げ)}$$

産業用地の概算事業費 537,949 万円	産業用地の分譲・売却費 約 4.28 万円/㎡×28.13ha = 1,203,964 万円
対象地の用地取得費 約 1.9 万円/㎡×35.00ha = 665,000 万円	
支出	収入

この分譲価格は、中城湾港新港地区より高く、小那覇工場適地より安い価格である。

表 沖縄県工場適地における分譲価格

工場適地名	市町村名	全体面積 (ha) (未立地分)	主な 地目	用水	推定価格 (円/㎡)	主たる 土地所有者
屋部工場適地	名護市	13.0 (10.4)	原野	工業用水	15,100	個人 (農業)
中城湾港新港 地区工業団地	うるま市 沖縄市	192.6 (6.9)	埋立地	工業用水	26,700	沖縄県
中城村工場適地	中城村	33.8 (1.6)	宅地	工業用水	35,500	個人 (非農業)
小那覇工場適地	西原町	78.6 (2.3)	畑	工業用水	65,600	個人 (非農業)
津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.4)	宅地	工業用水	73,400	個人 (非農業)
糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.0)	埋立地	工業用水	31,900	開発公社

沖縄県資料（沖縄県企業立地ガイド 2024 - 2025）を基に作成

(6) 費用対効果（経済波及効果）

本事業による経済波及効果として、国道 329 号沿道区域に進出した企業による製造品出荷額及び粗付加価値額を試算する。

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 となっている。中城湾港新港地区における雇用者数は、令和 5 年時点で 7,411 人となっている。これを基に、産業用地 1 ha あたりの従業員数を算出すると、約 40 人/ha となる。

$$7,411 \text{ 人} \div 185.7 \text{ ha} = 39.93 \text{ 人/ha} \approx 40 \text{ 人/ha}$$

これを基に、モデルプランの産業用地 28.13ha における従業員数を算出すると 1126 人となる。

$$40 \text{ 人/ha} \times 28.13 \text{ ha} = 1125.2 \text{ 人} \approx 1126 \text{ 人 (切り上げ)}$$

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%

資料：「2025-2026 沖縄県企業立地ガイド」（沖縄県）を基に作成

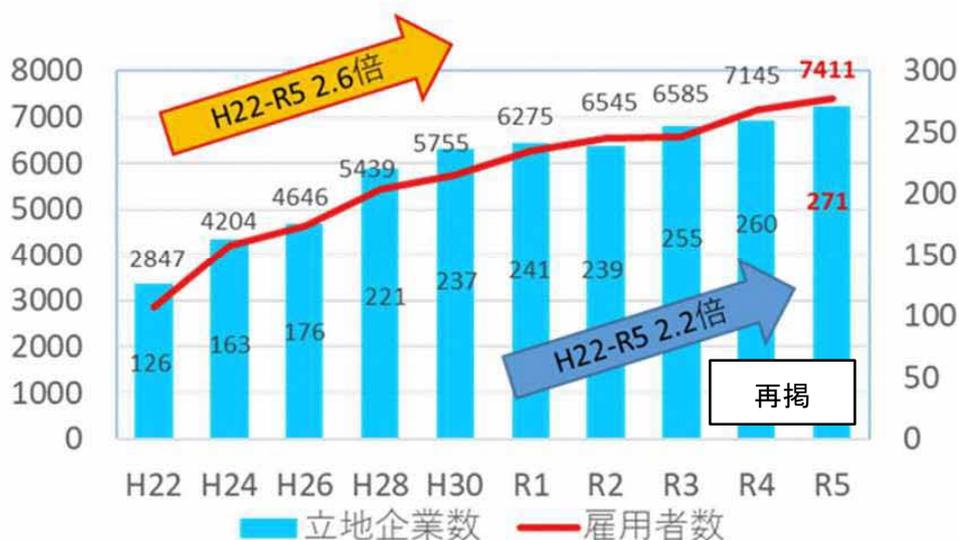


図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

※ 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を含む
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

工業統計の実績値を基に、従業員1人あたりの製造品出荷額を算出すると約1,712万円、粗付加価値額は約707万円、原材料使用額が959万円、現金給与総額は303万円となる。

従業者1126人分の製造品出荷額は約192.8億円、粗付加価値額は約79.6億円、原材料使用額は約107.9億円、現金給与総額は約34.1億円となる。

表 うるま市の従業者4人以上の事業所に関する統計表
(事業所数、従業者数、現金給与総額、原材料使用額等、製造品出荷額等及び粗付加価値額)

産業分類	年次	事業所数	従業者数	現金給与総額	原材料使用額等	製造品出荷額等	粗付加価値額
		計	(人)	(万円)	(万円)	(万円)	(万円)
00 製造業計	2019	139	3,515	1,064,356	3,369,933	6,018,695	2,485,441
09 食料品製造業	2019	37	1,262	298,364	902,287	1,500,940	560,495
10 飲料・たばこ・飼料製造業	2019	9	187	54,161	132,534	323,209	160,389
11 繊維工業	2019	5	95	24,714	41,667	90,447	45,042
12 木材・木製品製造業(家具を除く)	2019	3	28	9,468	87,686	109,883	20,458
13 家具・装備品製造業	2019	3	28	7,539	17,101	30,174	12,048
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	2019	1	77	X	X	X	X
15 印刷・同関連業	2019	5	73	19,587	39,176	90,885	47,761
16 化学工業	2019	4	109	33,252	51,586	146,887	89,289
18 プラスチック製品製造業(別掲を除く)	2019	12	198	59,780	172,225	373,276	193,517
21 窯業・土石製品製造業	2019	12	270	102,760	331,205	562,173	213,365
22 鉄鋼業	2019	1	173	X	X	X	X
24 金属製品製造業	2019	17	283	109,205	497,849	770,067	252,002
25 はん用機械器具製造業	2019	5	84	29,625	87,523	163,148	82,354
26 生産用機械器具製造業	2019	12	290	95,519	196,723	505,229	293,063
27 業務用機械器具製造業	2019	3	88	28,182	172,914	281,443	104,303
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	2019	1	65	X	X	X	X
29 電気機械器具製造業	2019	2	80	X	X	X	X
31 輸送用機械器具製造業	2019	3	48	20,727	17,122	48,440	28,865
32 その他の製造業	2019	4	77	19,355	20,732	79,569	54,228

資料：「2020年 工業統計調査結果(市町村別 従業者4人以上の事業所)」(経済産業省)

対象地に立地する企業による税金について試算する。

固定資産税は、下式により求められる。

$$\text{固定資産税} : \text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

固定資産税路線価は公示地価の約7割とされていることから、前段で試算した土地分譲価格に0.7を掛けたものを固定資産税の課税標準額と想定する。

モデルプランの産業用地 28.13ha における固定資産税は、約 11,799 万円となる。

$$\text{土地分譲価格 } 4.28 \text{ 万円/m}^2 \times 0.7 \times \text{標準税率 } 1.4\% \times 28.13\text{ha} = \text{約 } 11,799 \text{ 万円}$$

法人税は、下式により求められる。ここでは、仮に粗付加価値額から現金給与総額を引いたものが課税所得と仮定して試算する。

$$\text{法人税} = \text{課税所得 (益金 - 損金)} \times \text{税率 } 23.2\%$$

$$\niq (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{税率 } 23.2\%$$

法人住民税のうち法人税割額は、下式により求められ、法人が国に納めた法人税額に一定税率を乗じた額が法人税割の税額となる。

$$\text{法人住民税} = \text{法人税額} \times \text{市町村税率 } 6.0\%$$

$$\niq (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\%$$

モデルプランの産業用地 28.13ha における法人住民税（法人税割額）は、約 6,334 万円となる。

$$(\text{粗付加価値額 } 79.6 \text{ 億円} - \text{現金給与総額 } 34.1 \text{ 億円}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% = \text{約 } 6,334 \text{ 万円}$$

対象地に立地する企業による税金（固定資産税+法人住民税）は、単年で約 18,133 万円となり、評価対象期間を 50 年とすると、50 年分の総額は約 90.67 億円となる。

(※土地区画整理事業の費用便益分析マニュアルにおける評価期間は換地処分後 50 年目までとされている。)

表 (参考) 企業法人からの特別徴収税額の推移



出典：第2次うるま市産業振興計画

5-5. 検討対象地域 ④石川山城区域

(1) 誘致すべき業種・機能

石川山城区域では、沖縄自動車道の石川 IC や恩納村に近接しており、金武湾と名護湾の2つの海を望める高台にあり、概ね全域が市有地であることを活かし、区域全体を一体的に活用した観光・エンターテインメント産業や観光と連携した研究・教育など、前章における戦略3に定める機能・業種の誘致を図るものとする。

戦略3

第4章の各戦略からの再掲

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

赤字：重点機能

⇒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

(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針

石川山城区域の現況及び誘致すべき業種・機能を踏まえ、土地利用計画・産業基盤整備の方針を以下とする。

表 土地利用計画・産業基盤整備の方針

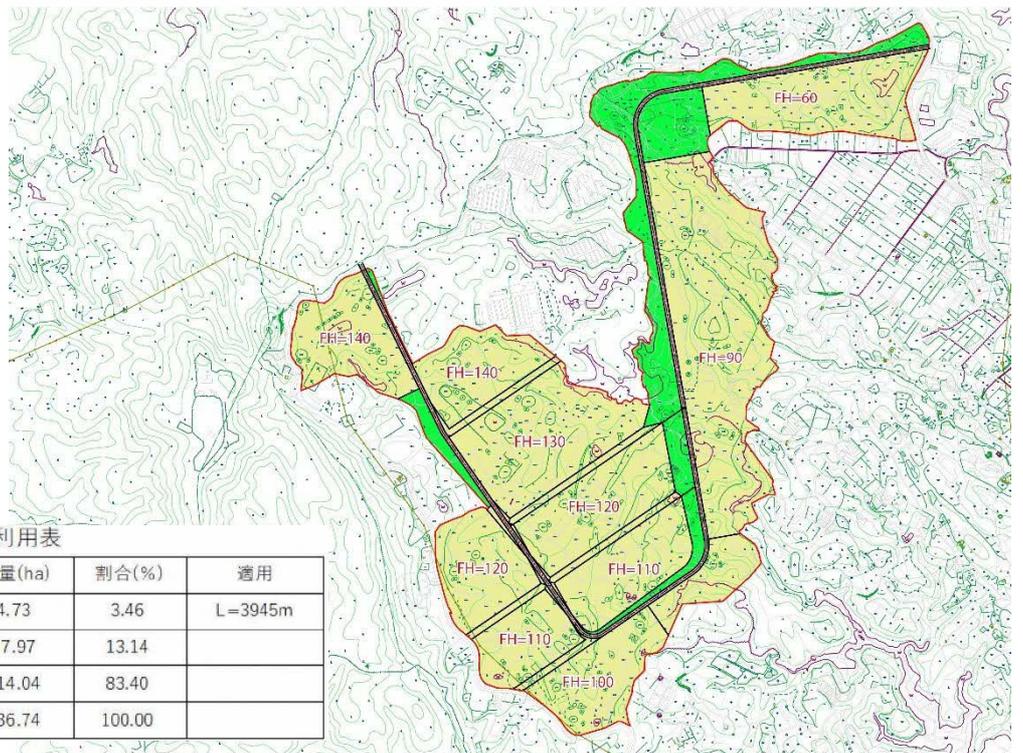
項目	方針（案）
産業用地	<ul style="list-style-type: none"> ・個別の産業用地に区分するのではなく、対象地全体において一体的な土地利用を図り、観光施設・テーマパーク等のプランに応じて必要な造成を行うことを想定する。 ・区域全体の土地利用と現状標高を踏まえ、極力まとまった平地を確保する。
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・産業団地内の区画道路の幅員は、12m（両側歩道）とする。 ・主要動線は、対象地から外周道路を経由して、県道6号線及び国道329号へ接続する。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積の3%以上の公園を設ける。 （※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人口について1人当り3㎡以上であり、かつ、施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならないとされている。）
緑地・ 緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の規模を踏まえて、緩衝帯の幅員は20mとする。 ・緩衝帯は、工場立地法も踏まえ、産業用地（民地）内の確保を誘導する。 （※開発区域が25ha以上の場合の緩衝帯幅員は20m） ※環境アセスメント制度の対応も踏まえ、極力既存の樹木等を活かすことを想定。
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域外であるため、区域内に浄化槽を設置し、雨水排水と合わせて放流するものとする。
排水（雨水） 調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水の放流先は、現状の流域や地形を踏まえて適切な放流先へ放流し、整備前後の流失係数の差分や放流先のネック点等を踏まえて、必要な調整池を確保する。
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・外周道路（Φ150）から引き込み、対象地内の道路に敷設する。
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・立地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工業用水を引き込む。 （工業用水は周辺（県道73号線）に敷設）
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内南西側に66kV架空線路が有り、当該部分は避けて土地利用を行う。

(3) ゾーニング・モデルプラン

土地利用計画・基盤整備計画の方針を踏まえたゾーニング及びモデルプランを下図に示す。



図 土地利用のゾーニング (案)



土地利用表

種別	細別	数量(ha)	割合(%)	適用
道路	W=12m	4.73	3.46	L=3945m
緑地		17.97	13.14	
宅地		114.04	83.40	
合計		136.74	100.00	

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

(4) 整備イメージ図

前述の土地利用のゾーニング及びモデルプラン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、あくまで想定イメージとして図示した。



図 整備イメージ図

(5) 概算事業費・事業収支

前項の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する。
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。

表 概算事業費

【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	16 m 道路	m		130	0	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		12 m 道路	m	3,945	110	433,950	※令和6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6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6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6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				441,950	
	緑地整備費	m ²	179,700	10	1,797,000	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m			0	※令和6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			0	※単価は他事例を参考に設定	
計					2,238,950		
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	
				2,000	0	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					0		
法2条2項該当事項		m	3,945	70	276,150	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		0.3	0	※なしと想定	
	掘削	m ³	5,702,000	0.5	2,851,000	※宅地面積×5m分と想定	
	盛土(路体)	m ³	5,702,000	1	5,702,000	※宅地面積×5m分と想定	
	不足土	m ³	0	1.5	0	※場内で切土・盛土が±0と想定	
	計				8,553,000		
整地費		m ²	1,140,400	2	2,280,800	※令和6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		—			13,348,900		
間接工事費計		—			13,348,900	直接工事費の100%	
工事費計		—			26,697,800		
調査設計		—			2,669,780	上記工事費計の10%	
工事費計					29,367,580		
事務費		—			2,936,758	工事費の10%	
合計					32,304,338	面積当たり単価 ¥23,625	

■ 支出

対象地の概算事業費は、前頁の試算により 3,230,434 万円とする。

対象地における固定資産税路線価は、9,880 円/㎡～16,710 円/㎡となっており、以降の計算では最高値の 16,710 円/㎡を用いる。固定資産税路線価は公示地価の約 7 割とされていることから、0.7 で割り戻すと、対象地の地価は約 2.4 万円/㎡となる。

$$16,710 \text{ 円/㎡} \div 0.7 = 23,871 \text{ 円/㎡} \approx \text{約 } 2.4 \text{ 万円/㎡}$$

対象地全体を用地買収により用地取得するとした場合には、約 328 億円となる。

$$\text{約 } 2.4 \text{ 万円/㎡} \times 136.74 \text{ ha} = 3,281,760 \text{ 万円} \approx \text{約 } 328 \text{ 億円}$$

概算事業費と用地取得費の合計を本事業に掛かる支出とすると、約 651 億円となる。

$$3,230,434 \text{ 万円} + 3,281,760 \text{ 万円} = 6,512,194 \text{ 万円} \approx \text{約 } 651 \text{ 億円}$$

なお、現況は大半が市有地であるため、用地取得費は掛からないが、産業用地として売却する際には用地費も含めて売却することとなるため、他区域と同様に試算する。

■ 収入

産業用地に掛かる支出（用地費と事業費）を産業用地の分譲・売却により回収するとした場合、産業用地の分譲価格は、1 ㎡あたり約 5.8 万円/㎡となる。

$$6,512,194 \text{ 万円} \div 114.04 \text{ ha} = 5.7104 \text{ 万円/㎡} \approx 5.8 \text{ 万円/㎡ (切り上げ)}$$

産業用地の概算事業費 3,230,434 万円	産業用地の分譲・売却費 約 5.8 万円/㎡×114.04ha = 6,614,320 万円
対象地の用地取得費 約 2.4 万円/㎡×136.74ha = 3,281,760 万円	
支出	収入

この分譲価格は、中城湾港新港地区より高く、小那覇工場適地より安い価格である。

表 沖縄県工場適地における分譲価格

工場適地名	市町村名	全体面積 (ha) (未立地分)	主な 地目	用水	推定価格 (円/㎡)	主たる 土地所有者
屋部工場適地	名護市	13.0 (10.4)	原野	工業用水	15,100	個人 (農業)
中城湾港新港 地区工業団地	うるま市 沖縄市	192.6 (6.9)	埋立地	工業用水	26,700	沖縄県
中城村工場適地	中城村	33.8 (1.6)	宅地	工業用水	35,500	個人 (非農業)
小那覇工場適地	西原町	78.6 (2.3)	畑	工業用水	65,600	個人 (非農業)
津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.4)	宅地	工業用水	73,400	個人 (非農業)
糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.0)	埋立地	工業用水	31,900	開発公社

沖縄県資料（沖縄県企業立地ガイド 2024 - 2025）を基に作成

別途、大規模な造成を伴う整備イメージではなく、現地形を活かしながら最低限の道路整備、上水道整備、整地を行った場合の概算数量を整理し、整備に掛かる概算事業費を試算する。

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。

表 概算事業費

【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	16 m 道路	m		130	0 ※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
		12 m 道路	m	3,945	110	433,950 ※令和6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6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6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6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				441,950	
	緑地整備費	m ²			10	0 ※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m				0 ※令和6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				0 ※単価は他事例を参考に設定	
計					441,950		
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	
				2,000	0	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					0		
法2条2項該当事項		m	3,945	70	276,150	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		0.3	0		
	掘削	m ³		0.5	0		
	盛土(路体)	m ³		1	0		
	不足土	m ³	0	1.5	0		
	計				0		
整地費	m ²	1,367,400	2	2,734,800	※区域面積と同等と想定 ※令和6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	—				3,452,900		
間接工事費計	—				3,452,900	直接工事費の100%	
工事費計	—				6,905,800		
調査設計	—				690,580	上記工事費計の10%	
工事費計					7,596,380		
事務費	—				759,638	工事費の10%	
合計					8,356,018	面積当たり単価 ¥6,111	

■ 支出

対象地の概算事業費は、前頁の試算により 835,602 万円とする。

対象地における固定資産税路線価は、9,880 円/㎡～16,710 円/㎡となっており、以降の計算では最高値の 16,710 円/㎡を用いる。固定資産税路線価は公示地価の約 7 割とされていることから、0.7 で割り戻すと、対象地の地価は約 2.4 万円/㎡となる。

$$16,710 \text{ 円/㎡} \div 0.7 = 23,871 \text{ 円/㎡} \approx \text{約 } 2.4 \text{ 万円/㎡}$$

対象地内に私有地は 118 筆、159,232 ㎡存在し、私有地を用地買収により用地取得とした場合には、約 38.2 億円となる。

$$\text{約 } 2.4 \text{ 万円/㎡} \times 159,232 \text{ ㎡} = 382,157 \text{ 万円} \approx \text{約 } 38.2 \text{ 億円}$$

概算事業費と私有地の用地取得費の合計を本事業に掛かる支出とすると、約 122 億円となる。

$$835,602 \text{ 万円} + 382,157 \text{ 万円} = 1,217,759 \text{ 万円} \approx \text{約 } 122 \text{ 億円}$$

なお、市有地部分は用地取得費は掛からないが、産業用地として売却する際には用地費も含めて売却することとなり、市有地 1,208,072 ㎡の用地費は 2,899,373 万円となる。また、私有地部分を用地取得する際に、借地人が土地の価値を上げるような有益な費用を支出していた場合には、有益費の支払いが必要になる可能性があり、今後、詳細な調査が必要である。

■ 収入

産業用地の整備に掛かる支出（用地費と事業費）を産業用地の売却により回収とした場合、産業用地の分譲価格は、1 ㎡あたり約 3.7 万円/㎡となる。

$$(1,217,759 \text{ 万円} + 2,899,373 \text{ 万円}) \div 114.04 \text{ ha} = 3.6103 \text{ 万円/㎡} \approx \text{約 } 3.7 \text{ 万円/㎡ (切り上げ)}$$

産業用地の概算事業費	835,602 万円	産業用地の分譲・売却費
対象地のうち私有地の用地取得費		
約 2.4 万円/㎡×16.0 ha =	382,157 万円	
対象地のうち市有地の用地費		
約 2.4 万円/㎡×120.8 ha =	2,899,373 万円	約 3.7 万円/㎡×114.04ha = 4,219,480 万円
支出		収入

この分譲価格は、中城湾港新港地区より高く、小那覇工場適地より安い価格である。

表 沖縄県工場適地における分譲価格

工場適地名	市町村名	全体面積 (ha) (未立地分)	主な 地目	用水	推定価格 (円/㎡)	主たる 土地所有者
屋部工場適地	名護市	13.0 (10.4)	原野	工業用水	15,100	個人 (農業)
中城湾港新港 地区工業団地	うるま市 沖縄市	192.6 (6.9)	埋立地	工業用水	26,700	沖縄県
中城村工場適地	中城村	33.8 (1.6)	宅地	工業用水	35,500	個人 (非農業)
小那覇工場適地	西原町	78.6 (2.3)	畑	工業用水	65,600	個人 (非農業)
津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.4)	宅地	工業用水	73,400	個人 (非農業)
糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.0)	埋立地	工業用水	31,900	開発公社

沖縄県資料（沖縄県企業立地ガイド 2024 - 2025）を基に作成

(6) 費用対効果（経済波及効果）

本事業による経済波及効果として、石川山城区域に進出した企業による製造品出荷額及び粗付加価値額を試算する。

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 となっている。中城湾港新港地区における雇用者数は、令和5年時点で7,411人となっている。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40人/haとなる。

$$7,411 \text{ 人} \div 185.7 \text{ ha} = 39.93 \text{ 人/ha} \approx \text{約 } 40 \text{ 人/ha}$$

これを基に、モデルプランの産業用地114.04haにおける従業者数を算出すると4562人となる。

$$40 \text{ 人/ha} \times 114.04 \text{ ha} = 4561.6 \text{ 人} \approx 4562 \text{ 人 (切り上げ)}$$

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%

資料：「2025-2026 沖縄県企業立地ガイド」（沖縄県）を基に作成

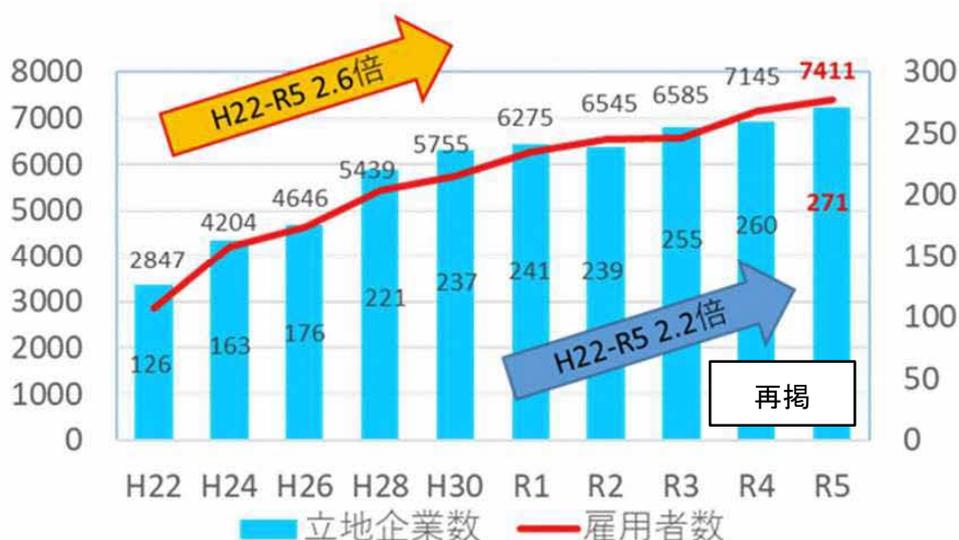


図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

※ 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を含む
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

工業統計の実績値を基に、従業員1人あたりの製造品出荷額を算出すると約1,712万円、粗付加価値額は約707万円、原材料使用額が959万円、現金給与総額は303万円となる。

従業者4562人分の製造品出荷額は約781.1億円、粗付加価値額は約322.6億円、原材料使用額は約437.3億円、現金給与総額は約138.1億円となる。

表 うるま市の従業者4人以上の事業所に関する統計表
(事業所数、従業者数、現金給与総額、原材料使用額等、製造品出荷額等及び粗付加価値額)

産業分類	年次	事業所数	従業者数	現金給与総額	原材料使用額等	製造品出荷額等	粗付加価値額
		計	(人)	(万円)	(万円)	(万円)	(万円)
00 製造業計	2019	139	3,515	1,064,356	3,369,933	6,018,695	2,485,441
09 食料品製造業	2019	37	1,262	298,364	902,287	1,500,940	560,495
10 飲料・たばこ・飼料製造業	2019	9	187	54,161	132,534	323,209	160,389
11 繊維工業	2019	5	95	24,714	41,667	90,447	45,042
12 木材・木製品製造業(家具を除く)	2019	3	28	9,468	87,686	109,883	20,458
13 家具・装備品製造業	2019	3	28	7,539	17,101	30,174	12,048
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	2019	1	77	X	X	X	X
15 印刷・同関連業	2019	5	73	19,587	39,176	90,885	47,761
16 化学工業	2019	4	109	33,252	51,586	146,887	89,289
18 プラスチック製品製造業(別掲を除く)	2019	12	198	59,780	172,225	373,276	193,517
21 窯業・土石製品製造業	2019	12	270	102,760	331,205	562,173	213,365
22 鉄鋼業	2019	1	173	X	X	X	X
24 金属製品製造業	2019	17	283	109,205	497,849	770,067	252,002
25 はん用機械器具製造業	2019	5	84	29,625	87,523	163,148	82,354
26 生産用機械器具製造業	2019	12	290	95,519	196,723	505,229	293,063
27 業務用機械器具製造業	2019	3	88	28,182	172,914	281,443	104,303
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	2019	1	65	X	X	X	X
29 電気機械器具製造業	2019	2	80	X	X	X	X
31 輸送用機械器具製造業	2019	3	48	20,727	17,122	48,440	28,865
32 その他の製造業	2019	4	77	19,355	20,732	79,569	54,228

資料：「2020年 工業統計調査結果(市町村別 従業者4人以上の事業所)」(経済産業省)

対象地に立地する企業による税金について試算する。

固定資産税は、下式により求められる。

$$\text{固定資産税} : \text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

固定資産税路線価は公示地価の約7割とされていることから、前段で試算した土地分譲価格に0.7を掛けたものを固定資産税の課税標準額と想定する。

モデルプランの産業用地 114.04ha における固定資産税は、約 64,820 万円となる。

$$\text{土地分譲価格 } 5.8 \text{ 万円/m}^2 \times 0.7 \times \text{標準税率 } 1.4\% \times 114.04\text{ha} = \text{約 } 64,820 \text{ 万円}$$

法人税は、下式により求められる。ここでは、仮に粗付加価値額から現金給与総額を引いたものが課税所得と仮定して試算する。

$$\begin{aligned} \text{法人税} &= \text{課税所得 (益金 - 損金)} \times \text{税率 } 23.2\% \\ &\approx (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{税率 } 23.2\% \end{aligned}$$

法人住民税のうち法人税割額は、下式により求められ、法人が国に納めた法人税額に一定税率を乗じた額が法人税割の税額となる。

$$\begin{aligned} \text{法人住民税} &= \text{法人税額} \times \text{市町村税率 } 6.0\% \\ &\approx (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% \end{aligned}$$

モデルプランの産業用地 114.04ha における法人住民税 (法人税割額) は、約 25,682 万円となる。

$$(\text{粗付加価値額 } 322.6 \text{ 億円} - \text{現金給与総額 } 138.1 \text{ 億円}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% = \text{約 } 25,682 \text{ 万円}$$

対象地に立地する企業による税金 (固定資産税 + 法人住民税) は、単年で約 90,502 万円となり、評価対象期間を 50 年とすると、50 年分の総額は約 452.51 億円となる。

(※土地区画整理事業の費用便益分析マニュアルにおける評価期間は換地処分後 50 年目までとされている。)

表 (参考) 企業法人からの特別徴収税額の推移



出典：第2次うるま市産業振興計画

◇ 観光施設が立地した場合の試算 ◇

なお、前頁までは製造業を想定した場合の試算であり、石川山城区域の方向性である自然環境を活用し、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））とした場合の事業規模について想定を行う。

その場合は、前段で検討したような、市側で産業用地を造成して分譲する形ではなく、市用地を民間事業者売却し、民間事業者における事業内容に応じて区域全体を一体的に活用することが想定される。その場合は、市の支出は基本的になく（必要となる上水道・下水道・道路等の整備を除く）、土地の売却価格が市の収入となる。

対象地における固定資産税路線価は、9,880円/㎡～16,710円/㎡となっており、以降の計算では最高値の16,710円/㎡を用いる。固定資産税路線価は公示地価の約7割とされていることから、0.7で割り戻すと、対象地の地価は約2.4万円/㎡となる。

$$16,710 \text{ 円/㎡} \div 0.7 = 23,871 \text{ 円/㎡} \approx \text{約 } 2.4 \text{ 万円/㎡}$$

対象地全体を用地の売却価格は、約328億円となる。

$$\text{約 } 2.4 \text{ 万円/㎡} \times 136.74 \text{ ha} = 3,281,760 \text{ 万円} \approx \text{約 } 328 \text{ 億円}$$

沖縄本島北部の嵐山ゴルフ場跡地において開業予定のテーマパークでは、パーク面積約60ha、敷地総面積約120haにおいて、総事業費700億円以上とされている。

公表されている試算結果によると、初年度の経済効果は、建設効果を含むと約6,582億円、雇用創出は7万人、粗付加価値額は約1,770億円になると推定されている。

自然史博物館について、沖縄県では、日本学術会議提言「マスタープラン2017」に掲載されている規模を考慮して経済波及効果を推計しており、総務省の「平成23年（2011年）産業連関表による経済波及効果簡易計算ツール」による経済波及効果の推計結果は下記とされている。

建設費や設備購入等の初期投資による経済波及効果：約870億円

（うち、建設費等 約823億円、設備・備品購入等 約47億円）

運営費による経済波及効果（年間）：約112億円

参考文献：

- ・沖縄県 国立自然史博物館の誘致 設立による効果

<https://www.pref.okinawa.jp/kurashikankyo/shizenseibutsu/1004827/1004829.html>

5-6. 検討対象地域 ⑤与那城平安座区域

(1) 誘致すべき業種・機能

与那城平安座では、陸続きの離島であり、現在もエネルギー関連施設が集積しており工業専用地域であることを活かし、水素・アンモニア等の次世代エネルギーの生成・受入・貯蔵拠点など、前章における戦略4に定める機能・業種の誘致を図るものとする。

戦略4

第4章の各戦略からの再掲

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

赤字：重点機能

⇒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

(2) 土地利用計画・産業基盤整備の方針

与那城平安座区域の現況及び誘致すべき業種・機能を踏まえ、土地利用計画・産業基盤整備の方針を以下とする。

表 土地利用計画・産業基盤整備の方針

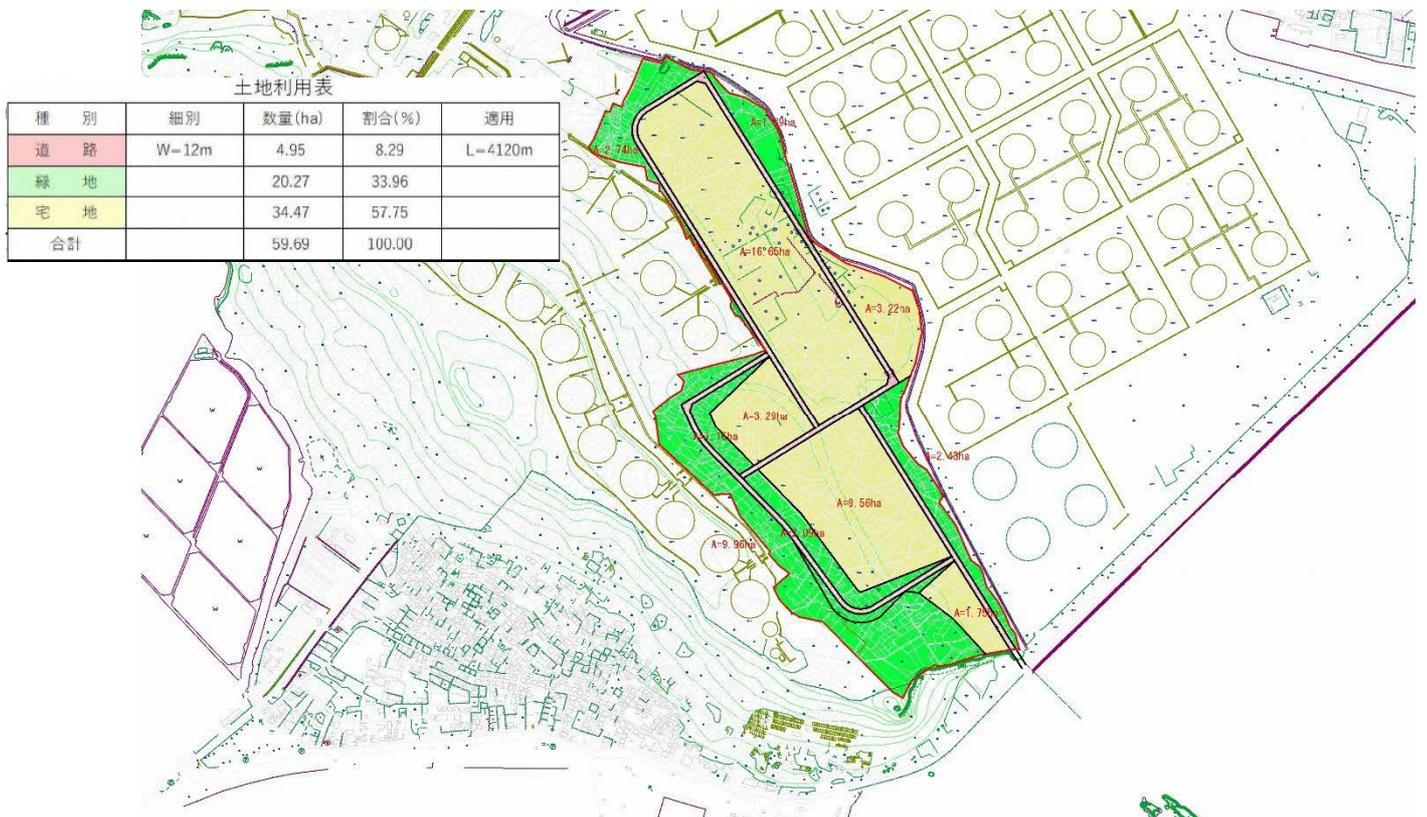
項目	方針（案）
産業用地	<ul style="list-style-type: none"> ・個別の産業用地に区分するのではなく、対象地全体において一体的な土地利用を図り、水素・アンモニアの拠点の導入設備に応じて必要な造成を行うことを想定する。 ・区域全体の土地利用と現状標高を踏まえ、極力まとまった平地を確保する。
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・産業団地内の区画道路の幅員は、12m（両側歩道）とする。 ・主要動線は、対象地から南側に道路を確保し、主要地方道伊計平良川線に接続する。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積の3%以上の公園を設ける。 （※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人口について1人当り3㎡以上であり、かつ、施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならないとされている。）
緑地・ 緩衝帯	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の規模を踏まえて、緩衝帯の幅員は20mとする。 ・緩衝帯は、工場立地法も踏まえ、産業用地（民地）内の確保を誘導する。 （※開発区域が25ha以上の場合の緩衝帯幅員は20m） ※環境アセスメント制度の対応も踏まえ、極力既存の樹木等を活かすことを想定。
排水（污水）	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道事業計画区域外であるため、区域内に浄化槽を設置し、雨水排水と合わせて放流するものとする。
排水（雨水） 調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水の放流先は、金武湾または中城湾港（水面）とする。 （※直接放流を想定しており、調整池は不要と想定されるが、調整池の要否については今後各管理者と協議を行い決定する。）
上水道	<ul style="list-style-type: none"> ・—（対象地付近に上水道がない。）
工業用水	<ul style="list-style-type: none"> ・—（対象地付近に工業用水管路はない。）
送電線	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地内には存在しない。

(3) ゾーニング・モデルプラン

土地利用計画・基盤整備計画の方針を踏まえたゾーニング及びモデルプランを下図に示す。



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

(4) 整備イメージ図

前述の土地利用のゾーニング及びモデルプラン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、あくまで想定イメージとして図示した。



図 整備イメージ図

(5) 概算事業費・事業収支

前項の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する。
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。

表 概算事業費

【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	16 m 道路	m		130	0	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定
		12 m 道路	m	4,120	110	453,200	※令和6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6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6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6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				457,200	
	緑地整備費	m ²	202,700	10	2,027,000	※令和6年度 土木工事積算標準単価を基に設定	
	水路整備費	m			0	※令和6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			0	※単価は他事例を参考に設定	
計					2,484,200		
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	
				30,000	0	業務施設 ※単価は他事例を参考	
				2,000	0	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					0		
法2条2項該当事項		m	4,120	70	288,400	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		0.3	0	※なしと想定	
	掘削	m ³	344,700	0.5	172,350	※土壌汚染対策を想定 ※宅地面積×1m分と想定	
	盛土(路体)	m ³	344,700	1	344,700	※土壌汚染対策を想定 ※宅地面積×1m分と想定	
	不足土	m ³	344,700	1.5	517,050	※土壌汚染対策を想定 ※宅地面積×1m分と想定	
	計				1,034,100		
整地費	m ²	344,700	2	689,400	※令和6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	—			4,496,100			
間接工事費計	—			4,496,100	直接工事費の100%		
工事費計	—			8,992,200			
調査設計	—			899,220	上記工事費計の10%		
工事費計	—			9,891,420			
事務費	—			989,142	工事費の10%		
合計				10,880,562	面積当たり単価 ¥18,228		

■ 支出

対象地の概算事業費は、前頁の試算により 1,088,056 万円とする。

対象地周辺の固定資産税路線価は、6,470 円/㎡となっている。固定資産税路線価は公示地価の約 7割とされていることから、0.7 で割り戻すと、対象地の地価は約 0.92 万円/㎡となる。

$$6,470 \text{ 円/㎡} \div 0.7 = 9,243 \text{ 円/㎡} \approx \text{約 } 0.92 \text{ 万円/㎡}$$

対象地全体を用地買収により用地取得するとした場合には、約 55 億円となる。

$$\text{約 } 0.92 \text{ 万円/㎡} \times 59.69 \text{ ha} = 549,148 \text{ 万円} \approx \text{約 } 55 \text{ 億円}$$

概算事業費と用地取得費の合計を本事業に掛かる支出とすると、約 164 億円となる。

$$1,088,056 \text{ 万円} + 549,148 \text{ 万円} = 1,637,204 \text{ 万円} \approx \text{約 } 164 \text{ 億円}$$

■ 収入

産業用地に掛かる支出（用地費と事業費）を産業用地の分譲・売却により回収するとした場合、産業用地の分譲価格は、1㎡あたり約 4.8 万円/㎡となる。

$$1,637,204 \text{ 万円} \div 34.47 \text{ ha} = 4.7496 \text{ 万円/㎡} \approx \text{約 } 4.8 \text{ 万円/㎡ (切り上げ)}$$

産業用地の概算事業費 1,088,056 万円	産業用地の分譲・売却費 約 4.8 万円/㎡×34.47ha = 1,654,560 万円
対象地の用地取得費 約 0.92 万円/㎡×59.69ha = 549,148 万円	
支出	収入

この分譲価格は、中城湾港新港地区より高く、小那覇工場適地より安い価格である。

表 沖縄県工場適地における分譲価格

工場適地名	市町村名	全体面積 (ha) (未立地分)	主な 地目	用水	推定価格 (円/㎡)	主たる 土地所有者
屋部工場適地	名護市	13.0 (10.4)	原野	工業用水	15,100	個人 (農業)
中城湾港新港 地区工業団地	うるま市 沖縄市	192.6 (6.9)	埋立地	工業用水	26,700	沖縄県
中城村工場適地	中城村	33.8 (1.6)	宅地	工業用水	35,500	個人 (非農業)
小那覇工場適地	西原町	78.6 (2.3)	畑	工業用水	65,600	個人 (非農業)
津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.4)	宅地	工業用水	73,400	個人 (非農業)
糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.0)	埋立地	工業用水	31,900	開発公社

沖縄県資料（沖縄県企業立地ガイド 2024 - 2025）を基に作成

(6) 費用対効果（経済波及効果）

本事業による経済波及効果として、与那城平安座区域に進出した企業による製造品出荷額及び粗付加価値額を試算する。

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 となっている。中城湾港新港地区における雇用者数は、令和5年時点で7,411人となっている。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40人/haとなる。

$$7,411 \text{ 人} \div 185.7 \text{ ha} = 39.93 \text{ 人/ha} \approx \text{約 } 40 \text{ 人/ha}$$

これを基に、モデルプランの産業用地34.47haにおける従業者数を算出すると1379人となる。

$$40 \text{ 人/ha} \times 34.47 \text{ ha} = 1378.8 \text{ 人} \approx 1379 \text{ 人 (切り上げ)}$$

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%

資料：「2025-2026 沖縄県企業立地ガイド」（沖縄県）を基に作成

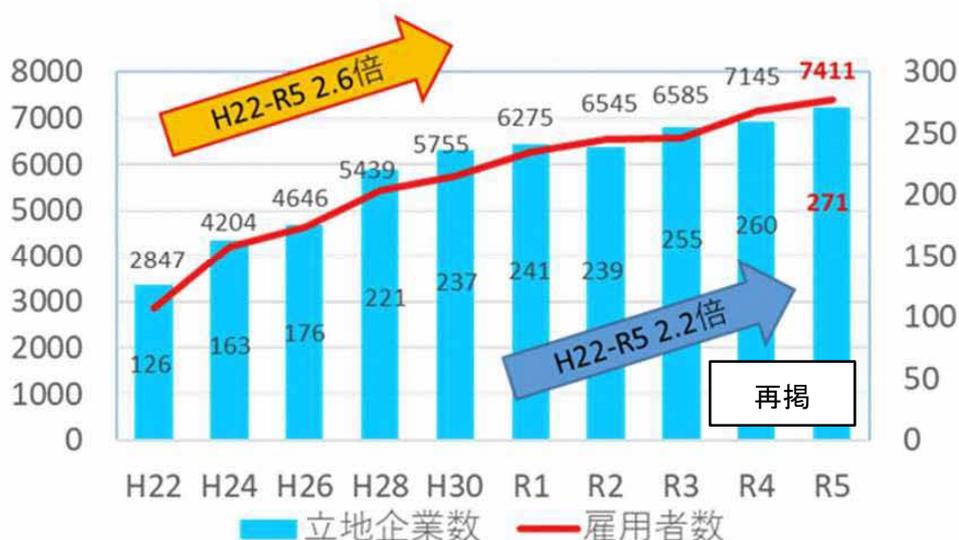


図 中城湾港新港地区における立地企業数・雇用者総数

※ 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を含む
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

■ 製造業の数字を基にした試算

工業統計の実績値を基に、従業員1人あたりの製造品出荷額を算出すると約1,712万円、粗付加価値額は約707万円、原材料使用額が959万円、現金給与総額は303万円となる。

従業者1379人分の製造品出荷額は約236.1億円、粗付加価値額は約97.5億円、原材料使用額は約132.2億円、現金給与総額は約41.8億円となる。

表 うるま市の従業者4人以上の事業所に関する統計表

(事業所数、従業者数、現金給与総額、原材料使用額等、製造品出荷額等及び粗付加価値額)

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)	年次
00 製造業計	2019	139	3,515	1,064,356	3,369,933	6,018,695	2,485,441
09 食料品製造業	2019	37	1,262	298,364	902,287	1,500,940	560,495
10 飲料・たばこ・飼料製造業	2019	9	187	54,161	132,534	323,209	160,389
11 繊維工業	2019	5	95	24,714	41,667	90,447	45,042
12 木材・木製品製造業(家具を除く)	2019	3	28	9,468	87,686	109,883	20,458
13 家具・装備品製造業	2019	3	28	7,539	17,101	30,174	12,048
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	2019	1	77	X	X	X	X
15 印刷・同関連業	2019	5	73	19,587	39,176	90,885	47,761
16 化学工業	2019	4	109	33,252	51,586	146,887	89,289
18 プラスチック製品製造業(別掲を除く)	2019	12	198	59,780	172,225	373,276	193,517
21 窯業・土石製品製造業	2019	12	270	102,760	331,205	562,173	213,365
22 鉄鋼業	2019	1	173	X	X	X	X
24 金属製品製造業	2019	17	283	109,205	497,849	770,067	252,002
25 はん用機械器具製造業	2019	5	84	29,625	87,523	163,148	82,354
26 生産用機械器具製造業	2019	12	290	95,519	196,723	505,229	293,063
27 業務用機械器具製造業	2019	3	88	28,182	172,914	281,443	104,303
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	2019	1	65	X	X	X	X
29 電気機械器具製造業	2019	2	80	X	X	X	X
31 輸送用機械器具製造業	2019	3	48	20,727	17,122	48,440	28,865
32 その他の製造業	2019	4	77	19,355	20,732	79,569	54,228

資料：「2020年 工業統計調査結果（市町村別 従業者4人以上の事業所）」（経済産業省）

対象地に立地する企業による税金について試算する。

固定資産税は、下式により求められる。

$$\text{固定資産税} : \text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

固定資産税路線価は公示地価の約7割とされていることから、前段で試算した土地分譲価格に0.7を掛けたものを固定資産税の課税標準額と想定する。

モデルプランの産業用地 34.47ha における固定資産税は、約 16,215 万円となる。

$$\text{土地分譲価格 } 4.8 \text{ 万円/m}^2 \times 0.7 \times \text{標準税率 } 1.4\% \times 34.47\text{ha} = \text{約 } 16,215 \text{ 万円}$$

法人税は、下式により求められる。ここでは、仮に粗付加価値額から現金給与総額を引いたものが課税所得と仮定して試算する。

$$\text{法人税} = \text{課税所得 (益金 - 損金)} \times \text{税率 } 23.2\%$$

$$\ni (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{税率 } 23.2\%$$

法人住民税のうち法人税割額は、下式により求められ、法人が国に納めた法人税額に一定税率を乗じた額が法人税割の税額となる。

$$\text{法人住民税} = \text{法人税額} \times \text{市町村税率 } 6.0\%$$

$$\ni (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\%$$

モデルプランの産業用地 34.47ha における法人住民税（法人税割額）は、約 7,753 万円となる。

$$(\text{粗付加価値額 } 97.5 \text{ 億円} - \text{現金給与総額 } 41.8 \text{ 億円}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% = \text{約 } 7,753 \text{ 万円}$$

対象地に立地する企業による税金（固定資産税+法人住民税）は、単年で約 23,968 万円となり、評価対象期間を 50 年とすると、50 年分の総額は約 119.84 億円となる。

(※土地区画整理事業の費用便益分析マニュアルにおける評価期間は換地処分後 50 年目までとされている。)

表 (参考) 企業法人からの特別徴収税額の推移



出典：第2次うるま市産業振興計画

■ エネルギー産業の数字を基にした試算

経済構造実態調査・国勢調査の実績値を基に、全国の「電気業」の従業員1人あたりの売上金額を算出すると約1.58億円、付加価値額は約2,053万円、給与総額は約753万円となる。(都道府県単位の「電気業」の売上金額は非公表)

haあたりの従業者数について、中城バイオマス発電所と同程度と仮定し、6.4人/ha(「視察調査報告書<経済労働委員会>令和2年第7回沖縄県議会(11月定例会)」(沖縄県議会)にて、敷地面積約2.80haに対して従業員が18名より)とした場合、221人となる。

$$6.4 \text{ 人/ha} \times 34.47 \text{ ha} = 220.61 \text{ 人} \approx 221 \text{ 人 (切り上げ)}$$

従業者221人分の販売額は約349.18億円、付加価値額は約45.37億円、給与総額は約16.64億円となる。

表 全国における電気業の売上金額等

産業分類 (中分類)	売上 (百万円)	付加価値額 (百万円)	給与総額
電気業	21,951,542	2,852,508	1,046,076

資料：「2020年経済構造実態調査」(経済産業省)を基に作成

表 全国における電気業の就業者数

産業分類 (中分類)	全国の 就業者数
電気業	138,930人

資料：「令和2年国勢調査」(総務省統計局)を基に作成

表 1人あたりの売上金額等

産業分類 (中分類)	1人あたりの 売上金額 (百万円)	1人あたりの 付加価値額 (百万円)	1人あたりの 給与総額 (百万円)
電気業	158.00	20.53	7.53

対象地に立地する企業による税金について試算する。

固定資産税は、下式により求められる。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

固定資産税路線価は公示地価の約7割とされていることから、前段で試算した土地分譲価格に0.7を掛けたものを固定資産税の課税標準額と想定する。

モデルプランの産業用地 34.47ha における固定資産税は、約 16,215 万円となる。

$$\text{土地分譲価格 } 4.8 \text{ 万円/m}^2 \times 0.7 \times \text{標準税率 } 1.4\% \times 34.47\text{ha} = \text{約 } 16,215 \text{ 万円}$$

法人税は、下式により求められる。ここでは、仮に粗付加価値額から現金給与総額を引いたものが課税所得と仮定して試算する。

$$\text{法人税} = \text{課税所得 (益金 - 損金)} \times \text{税率 } 23.2\%$$

$$\niq (\text{粗付加価値額} - \text{現金給与総額}) \times \text{税率 } 23.2\%$$

法人住民税のうち法人税割額は、下式により求められ、法人が国に納めた法人税額に一定税率を乗じた額が法人税割の税額となる。

$$\text{法人住民税} = \text{法人税額} \times \text{市町村税率 } 6.0\%$$

$$\niq (\text{付加価値額} - \text{与総額}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\%$$

モデルプランの産業用地 34.47ha における法人住民税（法人税割額）は、約 3,999 万円となる。

$$(\text{粗付加価値額 } 45.37 \text{ 億円} - \text{現金給与総額 } 16.64 \text{ 億円}) \times \text{法人税率 } 23.2\% \times \text{市町村税率 } 6.0\% = \text{約 } 3,999 \text{ 万円}$$

対象地に立地する企業による税金（固定資産税＋法人住民税）は、単年で約 20,214 万円となり、評価対象期間を 50 年とすると、50 年分の総額は約 101.07 億円となる。

(※土地区画整理事業の費用便益分析マニュアルにおける評価期間は換地処分後 50 年目までとされている。)

表 (参考) 企業法人からの特別徴収税額の推移



出典：第2次うるま市産業振興計画

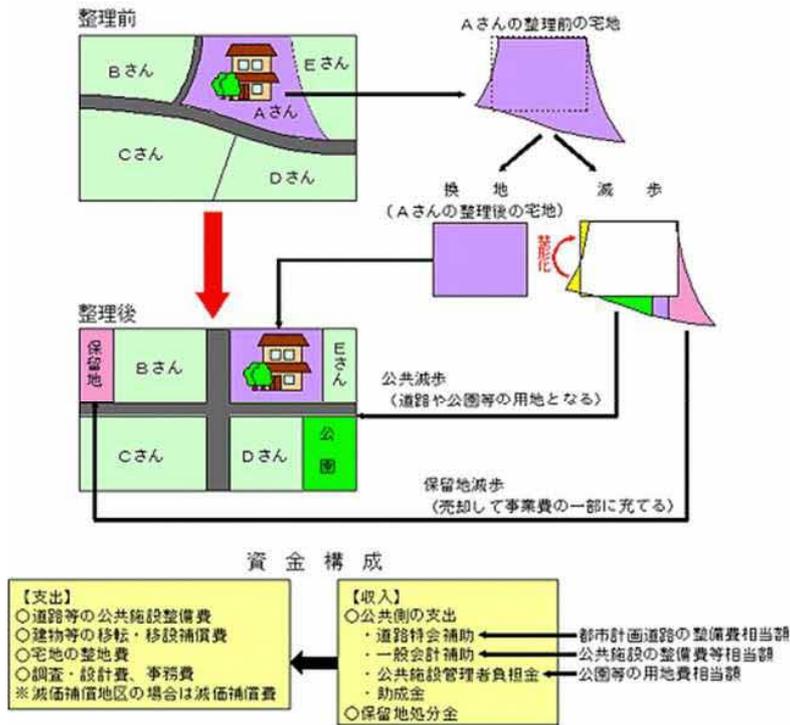
5-7. 事業スキーム

(1) 想定される事業手法

都市計画手法としては、開発行為及び土地区画整理事業のいずれかが想定される。

表 想定される都市計画手法

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。 ・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



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、道路特区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：「土地区画整理事業とは」(国土交通省)

(https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000020.html)

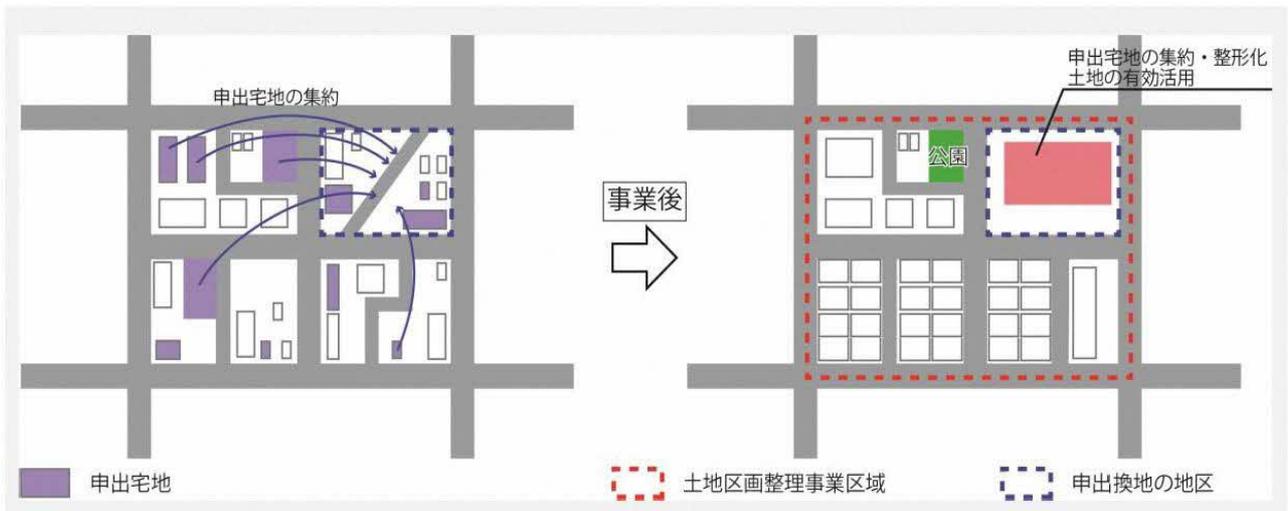


図 集約換地・申出換地のイメージ

官民連携手法としては、主に以下の4つの手法が想定される。

表 官民連携手法としての事業手法・スキーム

事業手法	公共単独による整備手法	公民連携による整備手法 (事業化パートナー方式)	公民連携による整備手法 (PFI手法)	公民連携による整備手法 (民間主導による整備)
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 公共によるコントロールがしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> －（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。） 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> うるま市 仲嶺・上江洲地区 福岡県篠栗町 篠栗北地区 	<ul style="list-style-type: none"> 愛知県岡崎市 	<ul style="list-style-type: none"> 熊本県玉名市 千葉県千葉市

(2) 事業スケジュール

土地区画整理事業・事業化パートナー方式を想定した際の事業スケジュールを以下に示す。なお、下図は円滑に進んだ場合の想定であり、合意形成や関係機関との協議状況、工事規模等によって前後する。

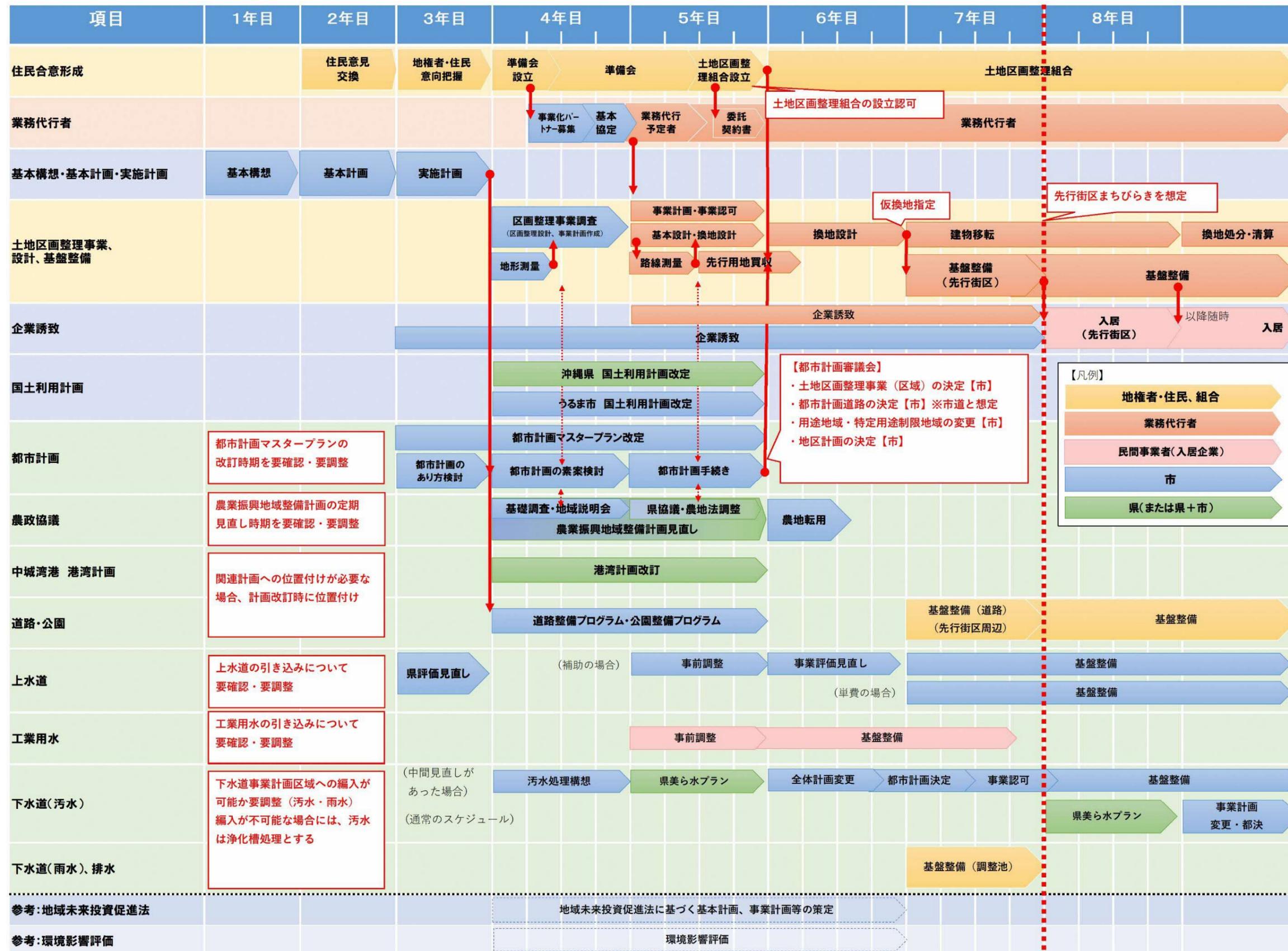


図 土地区画整理事業による整備を想定したロードマップ

第6章 事業化に向けて

6-1. 優先的に整備すべき区域

(1) 評価項目・視点・基準

A～C（立地条件・周辺インフラ）の評価に加え、D（地権者合意形成、法規制等）等の観点を中心に、次年度以降優先的に検討及び事業化を進めるべき区域を検討した。

表 評価の項目・視点・基準

評価項目	評価の視点・考え方	評価基準（配点）		
		◎	○	△
A 用地の特徴	まとまった一団の土地で、大規模な造成（切土・盛土）をせずに産業用地を確保できるか	◎（3点） まとまった一団の土地で、大規模な造成（切土・盛土）をせずに産業用地を確保できる。	○（2点） まとまった一団の土地であるが、産業用地の確保には大規模な造成（切土・盛土）が必要になる。	△（1点） まとまった一団の土地が確保できず、大規模な造成（切土・盛土）が必要になる。
B 用排水、電力設備の状況	上水道、工業用水、下水道、雨水排水等のインフラが対象地に引き込み・接続をしやすいか	◎（3点） 上水道及び工業用水が引き込み可能であり、下水道事業計画区域内に位置する。	○（2点） 上水道及び工業用水が引き込み可能であるが、下水道事業計画区域外に位置する。	△（1点） 上水道は引き込み可能であるが、工業用地は引き込みが困難であり、下水道事業計画区域外に位置する。
C 道路交通の状況	中城湾港または沖縄自動車道のICにアクセスしやすく、原材料や製品の搬入・搬出がしやすいか	◎（3点） 中城湾港新港地区及び沖縄自動車道ICの両方にアクセスしやすい。	○（2点） 中城湾港新港地区または沖縄自動車道ICのいずれかにアクセスしやすい。	△（1点） 中城湾港新港地区、沖縄自動車道ICのいずれからも遠くアクセスしづらい。
評価（立地条件・周辺インフラ）	A～Cの観点から、産業用地としての適地を評価			
D その他（地権者合意形成・法規制等）	地権者数 周辺の土地利用を踏まえた配慮 農振法、森林法等の法規制の状況 農業基盤整備の有無 埋蔵文化財包蔵地の有無 土壌汚染対策の要否			

(2) 評価の結果

評価の結果、検討対象地域の「①勝連南風原区域」、「②前原区域」、「③国道 329 号沿道区域」の3か所は、産業用地としての評価が高くなった。また、これらの区域については、事業者からの開発に関する意向も見受けられた。そうしたことを受けて、今後この中から「優先的に整備すべき区域」の検討を進める。

一方、「④石川山城区域」、「⑤与那城平安座区域」については、産業用地としての評価が低くなったことに加え、区域全体を活用して単独の事業者により事業化する可能性もあると考えられた。そうしたことを受けて、これらの区域については市が産業用地として整備していく必要性は高くないと考えられる。今後は、戦略に合致するような事業展開に向け、気運の醸成、事業者の検討等を進める。

表 各検討対象地域の評価結果

		①勝連南風原区域	②前原区域	③国道329号沿道	④石川山城区域	⑤与那城平安産区域	
評価の視点・考え方							
A 用地の特徴	開発面積	産業用地としての活用が見込まれるまとまった一団の土地があるか 面積 約70ha (702,342m ² /国土地理院計測)	面積 約46.3ha (463,310m ² /国土地理院計測)	面積 約68.4ha (684,642m ² /国土地理院計測)	面積 約122.3ha (1,223,000m ² /国土地理院計測)	面積 約220.4ha (2,204,000m ² /国土地理院計測)	
	土地利用	対象地内は現状で土地利用がされていない低未利用地であるか 対地内は現状で土地利用がされていない低未利用地であるか	ほとんどが農地で、県道16号を挟んで住宅地に隣接。南風原ふれあいパーク(近隣)がある。 北側の東西幹線道路沿いに耕作放棄地・雑種地が広がる。	北西へ向かう沖縄環状線沿いに広く山林が分布。沖縄市を挟んで畑・原野・荒地がある。 北側に住宅用地と一部、商業用地、工業用地が点在する。	ほとんどが畑となっており、北東側の国道329号沿いに商業用地、公共用地、文教厚生用地がある。 西側の一部に山林があるほか、区域内に石川緑地広場(都市緑地)がある。	ゴルフ場用地	頂上部は工業用地(石油備蓄基地)であり、南西の低平地に商業用地及び公共空地がある。
B 用水排水、電力設備の状況	勾配	平坦地が多く大規模な造成(切土・盛土)をせずに産業用地を確保できるか 基本、平坦地(3度未満)	8~15度未満 (11.8度)	基本、平坦地(一部、山際が20.2度 ※標高の最高点から最も急勾配の地点を計測)	3~8度未満 (3.3度)	8~15度 (13.7度) ※製油所跡地の遊休地部分は3度未満	
	【評価】	まとまった一団の土地で、現状が低未利用地で、大規模な造成(切土・盛土)をせずに産業用地を確保できるか ◎(3点)	まとまった一団の土地で、現状は農地または低未利用地となっており、谷間の平坦地は大規模な造成をせずに産業用地を確保できる。 ◎(3点)	まとまった一団の土地で現状は農地または低未利用地となっており、山際を除けば基本的に平坦地のため大規模な造成をせずに産業用地を確保できる。 ◎(3点)	まとまった一団の土地で、現状はゴルフ場となっている。対象地全般にわたり高低差があるため、現状地形を活かした活用をすか大規模な造成が必要となる。 ◎(2点)	まとまった一団の土地で、石油備蓄基地となっている。製油所跡地の遊休地は概ね平坦地となっており、大規模な造成をせずに産業用地を確保できる。 ◎(3点)	
C 道路交通の状況	上水道	上水道の給水区域内にあり、既存の上水道管から対象地に引き込みができるか 上水道の給水区域(φ150,φ75)	上水道の給水区域(φ150,φ75)	上水道の給水区域(φ150,φ75,φ50以下)	上水道の給水区域(φ150,φ75)	上水道の給水区域(対象地外南西側あり(φ150,φ75,φ50以下))	
	工業用水	工業用水が周辺に敷設されており、対象地に引き込みをできそうか(※実際の引き込みの可否については水の使用量も踏まえて管理者と要協議)	中城地域、金武清地域の境界部分にあり、中城地域に指定された場合引き込み不可(県企業局の協議) ※県道8号(φ600)※知念産業まで、対象地北側市道(φ150)※沖縄県鶏卵食品センターまで埋設	中城地域に含まれ、計画水量に対して既に契約水量が上回っており、新たな引き込みは不可 ※対象地内に埋設(北側:石川浄水場~西原西原調整池導水管SPφ1350、南側:中城工業用水配水管DIPφ400)	金武清地域に含まれ、契約水量に余裕がある。北側より引き込み可能 ※赤崎~伊波増圧ポンプ場導水管DIPφ1100が北側(県道73号)に埋設	金武清地域に含まれ、契約水量に余裕がある。引き込み可能であるが、県道6号は埋設物が多く、さらなる管の埋設が難しい場合がある。他のルートになると費用が大きくなる。 ※北側の県道6号にDIPφ1,100が埋設	金武清地域に含まれ、契約水量に余裕がある。海中道路に既存のAOP管があるものの、アスベストが含まれるため新たな利用は不可。勝連南風原まで管を整備することができれば、物理的な引き込みは可能。
	下水道(汚水)	下水道事業計画区域内に位置し、対象地からの下水道(汚水)の接続が可能か(※下水道の接続ができない場合は、各産業用地に浄化槽を設置し、雨水排水と合わせて放流する)	計画区域外(東側に南風原処理区分区が隣接) ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が県道16号に敷設済 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	計画区域外(南側に新前原処理区分区が隣接) ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が対象地南側の道路(前6-158※うるま市認定路線R4.3)に敷設済 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	計画区域外(東側に石川処理区分区が隣接) ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が対象地南側の道路(石川-92※うるま市認定路線R4.3)に敷設済 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	計画区域外 ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が対象地外北東側に敷設 ※下水道敷設状況(R6.9時点)	計画区域外 ※H30うるま市下水道事業計画一般図 管路が南西側に敷設 ※下水道敷設状況(R6.9時点)
	雨水排水	下水道事業計画区域内に位置し、対象地からの雨水排水を雨水幹線に接続可能か 下水道事業計画区域外 西側水面 ※うるま流域関連公共下水道事業計画より	下水道事業計画区域外 西側水面 ※うるま流域関連公共下水道事業計画より	下水道事業計画区域外(対象地南側は一部区域内) 雨水幹線なし(周辺東側下原第3雨水幹線あり) ※うるま流域関連公共下水道事業計画より	下水道事業計画区域外 雨水幹線なし(周辺北東側赤崎第3雨水幹線あり) ※うるま流域関連公共下水道事業計画より	下水道事業計画区域外	与那城地区は公共下水道なし 雨水幹線なし
	調整池	対象地からの雨水排水の放流先の想定を踏まえ、調整池は必要か(※実際の要否は土地利用計画を踏まえ要審査・協議)	西側水面(中城湾港)に直接放流を想定しており、調整池は不要と想定 ※今後、造成計画を踏まえ要審査	※今後、造成計画を踏まえ要審査	※今後、造成計画を踏まえ要審査	※今後、造成計画を踏まえ要審査	海に直接放流を想定しており、調整池は不要と想定 ※今後、造成計画を踏まえ要審査
電力	対象地内に高圧線等の支障物はあるか 既存の電線から引き込み可能か	対象地内に高圧線は無し。(最寄りの132kV架空線路まで約200m) 対象地南東部に沖縄電力と勝連電所あり。	対象地内部に高圧線・鉄塔有り(132kV架空線路、66kV架空線路)	対象地内に高圧線は無し	対象地内南西側に66kV架空線路有り	66kV地中線路が対象地付近に有り	
【評価】	上水道、工業用水、下水道、雨水排水、電気等のインフラが対象地に引き込み・接続しやすいか ◎(2点)	上水道の給水区域内であり、工業用水も周辺まで敷設されており、引込が可能である。下水道事業計画区域外である。 △(1点)	上水道の給水区域内であり、引込が可能である。工業用水は対象地内を通過しているが利用状況を踏まえ引込が不可。下水道事業計画区域外である。 △(1点)	上水道の給水区域内であり、工業用水も周辺まで敷設されており、引込が可能である。下水道事業計画区域外である。 ◎(2点)	上水道の給水区域内であり、工業用水も周辺まで敷設されており、引込が可能である。下水道事業計画区域外である。 ◎(2点)	上水道は引込可能と見込まれる。工業用水も海中道路まで敷設されているものの新たな利用は不可。与那城地区は公共下水道がない。 △(1点)	
D その他(整備に際する課題)	IC(陸路の拠点)からのアクセス	沖縄自動車道の石川ICまたは沖縄北ICからアクセスしやすいか 石川IC(料金所)から約14.0km(車で27分)、直線距離:約11.4km 沖縄北IC(料金所)から約7.7km(車で21分)、直線距離:約6.0km	石川IC(料金所)から約12.8km(車で26分)、直線距離:約3.6km 沖縄北IC(料金所)から約5.1km(車で20分)、直線距離:約4.0km	石川IC(料金所)から約0.6km(車で2分)、直線距離:約0.5km 沖縄北IC(料金所)から約7.6km(車で14分)、直線距離:約5.8km	石川IC(料金所)から約3.2km(車で5分)、直線距離:約2.3km 沖縄北IC(料金所)から約7.2km(車で13分)、直線距離:約4.7km	石川IC(料金所)から約21.4km(車で36分)、直線距離:約14.5km 沖縄北IC(料金所)から約16.4km(車で30分)、直線距離:約12.9km	
	中城湾港東ふ頭(海路の拠点)からのアクセス	中城湾港からアクセスしやすいか 中城湾港東ふ頭まで約2.6km(車で約5分) 直線距離:約1.5km	中城湾港東ふ頭まで約1.5km(車で約4分) 直線距離:約1.1km	中城湾港東ふ頭まで約14.2km(車で約24分) 直線距離:約11.1km	中城湾港東ふ頭まで約14.6km(車で約28分) 直線距離:約10.6km	中城湾港東ふ頭まで約13.0km(車で約19分) 直線距離:約9.4km	
	幹線道路へのアクセス	対象地周辺に対象地からの道路の接続が見込まれる幹線道路は存在するか(産業用地整備に伴う発生集中交通の円滑な処理が可能か) 県道16号まで約1.3km(車で3分) 直線距離:約1.2km	県道16号まで約1.3km(車で3分) 直線距離:約1.2km	主要地方道沖縄環状線(県道85号)まで約0m(車で0分) 直線距離:約0km	国道329号まで約0m(車で0分) 直線距離:約0km	国道329号まで約2.6km(車で5分) 直線距離:約0.8km	県道伊計平良川線まで約0m(車で0分) 直線距離:約0km
【評価】	中城湾港または沖縄自動車道のICにアクセスしやすく、材料や製品の搬入・搬出がしやすいか。 ◎(2点)	中城湾港新港地区に隣接しており、中城湾港にアクセスしやすい。 ◎(2点)	中城湾港新港地区に近く、中城湾港にアクセスしやすい。 ◎(2点)	石川ICに近アクセスしやすい。 ◎(2点)	中城湾港新港地区、石川ICとも遠くアクセスしづらい。 △(1点)	中城湾港新港地区、石川ICとも遠くアクセスしづらい。 △(1点)	
【評価】	A~Cの評価を踏まえ、産業用地として適地を評価。 ◎(7点)	まとまった一団の平坦地であり、中城湾港新港地区に隣接する立地を活かして、新たな産業集積地としての整備を図る。 農振農用地であり、農業基盤整備との土地利用の調整が必要である。 ◎(6点)	まとまった一団の平坦地であり、中城湾港新港地区に近接する立地を活かして、新たな産業集積地としての整備を図る。 周辺商業施設関連の交通による混雑状況を踏まえた交通処理の検討が必要である。 ◎(7点)	まとまった一団の平坦地であり、沖縄本島の中央に位置し、石川ICに近いが、中城湾港からは遠いため、沖縄本島への配送等を担う物流倉庫等の集積地としての整備を図る。 農振農用地であり、農業基盤整備との土地利用の調整が必要である。 ◎(7点)	石川ICや国道329号に出るまでに距離があり、高低差があるため、産業用地としての活用には課題がある。 集積地が少ない市有地であることを活かし、周辺の観光施設・宿泊施設との連携を図り、観光・宿泊等の用途として大規模な土地利用転換を図る。 △(5点)	中城湾港新港地区や高速道路ICまで遠いため、産業用地としての活用には課題がある。 工業専用地域であり、エネルギー関連施設としての利用への地権者の理解がある土地であることを活かし、製油所跡地を活用して、次世代エネルギーの拠点形成に資する産業用地としての活用を図る。 △(5点)	
D その他(整備に際する課題)	地権者の数・区分	地権者数が少なく、円滑な合意形成をしやすいか 対象地内の筆数は1,337筆、地権者数は471人 (モデルプランの範囲内の筆数は170筆、地権者数は92人)	対象地内の筆数は1,842筆、地権者数は869人 (モデルプランの範囲内の筆数は253筆、地権者数は61人)	対象地内の筆数は1,455筆、地権者数は464人 (モデルプランの範囲内の筆数は535筆、地権者数は188人)	対象地内の筆数は262筆、地権者数は33人 大半が市有地だが、一部に民有地も存在	対象地内の筆数は8,012筆、地権者数は944人 (後述のモデルプランの範囲内の筆数は2,082筆、地権者数は599人) 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がある。	
	周辺の土地利用	周辺の土地利用を鑑みて産業用地の整備にあたり配慮は必要か 北側:住宅地、東側:住宅地・山林、南側:住宅地・山林、西側:水面	西側は農地・山林(沖縄市)、南側は住商複合の市街地、北西側は農地・住宅地に隣接	東側は市街地に隣接、南側は山林に隣接、西側と北側は、沖縄自動車道を挟み山林、畑、原野・荒地となっている。	周辺は山林、畑に囲まれ、北側には観光施設(ピオスの丘:自然体験施設用地)が広がる。 西側には宿泊施設(アンサ沖縄リゾートホテル)が隣接している。	南側斜面下に住宅地(平安産の集落地)が集積。東側は広大な工業用地(石油備蓄基地)が広がる。 集落地内には2都市公園(平安産西公園、平安産東公園)がある。	
	既存産業集積との関係	中城湾港と近く連携がしやすいか 中城湾港新港地区まで約170m(車で1分) 直線距離:162m	中城湾港新港地区まで約650m(車で2分) 直線距離:650m	中城湾港新港地区まで約11.5km(車で29分) 直線距離:9.8km	新港地区まで約12.8km(車で約28分) 直線距離:9.6km	中城湾港新港地区まで約9.5km(車で17分) 直線距離:7.8km	
	埋蔵文化財包蔵地	既知の埋蔵文化財包蔵地はあるか(※存在する場合は、所定の手続きにより、調査や記録保存等が必要となる) 指定なし ※うるま市埋蔵文化財マップ	幸崎の構築壕(防空壕) ※うるま市埋蔵文化財マップ	指定なし ※うるま市埋蔵文化財マップ	石原高原のカタツボ、石原高原の塚跡、ナカンテイヤ、クシメイヤ ※うるま市埋蔵文化財マップ	平安産貝塚、平安産西グスク、与佐次遺物散布地、平安産東グスク、平安産東ハタタ遺跡、下与佐次遺物散布地 ※うるま市埋蔵文化財マップ	
	法規制(都市計画法)	都市計画法上の位置付けはあるか 特定用途制限地域(集落環境保全地区)の指定。県道16号沿道に景観地区の指定あり(勝連南風原景観地区)	用途地域の指定のない区域となっており、特定用途制限地域の集落環境保全地区となっている。 主要地方道沖縄環状線(県道85号)に面しているため、一部が幹線道路沿道地区となっている。	特定用途制限地域:市街地形成誘導地区、市街地線画地区、幹線道路沿道地区	特定用途制限地域:景観保全地区(ほぼ全域)、農業保全地区(北部一部)	用途地域:工業専用地域(ほぼ全域) 特定用途制限地域:集落環境保全地区(一部)	
法規制(農振法、森林法等)	農振法、森林法等による位置づけはあるか 農業振興地域内(面積の約8割が農用地区域)	農業振興地域内(中央部の平坦地は農用地区域) 区域内の約3分の1は地域森林計画対象民有林に指定。	農業振興地域(面積の約1/2が農用地区域)	農業振興地域(農用地区域の指定はない) 地域森林計画対象民有林(点在)	農業振興地域(一部)、農用地なし		
農業の基盤整備の状況(ほ場整備・灌漑設備・農道)	農業基盤整備が入っているか ほ場整備、かんがい設備、農道が整備実施済 与勝地下ダム(総貯水量3,968万t)が農業用水を確保/与勝半島全域をカバー	山林以外が農用地区域内 ※農業振興地域から外れた場合も変わりなし 南側の平野部は耕作中であるが、産地内は農的利用なし	農用地区域内農地 ※農業振興地域から外れた場合も変わりなし 半分以上が耕作放棄地。特に国道329-331号以北で、耕作放棄地が多い	農業振興地域内(農地なし)	指定なし・農地なし 南側斜面緑地は地域森林計画対象民有林に指定		

© NTT インフラネット, Maxar Technologies. の航空写真を一部加工して作成

6-2. 企業誘致手法

企業誘致に向けて、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、該当する対象業種については、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」についても活用し、企業誘致を図ることが想定される。

国際物流拠点産業集積地域

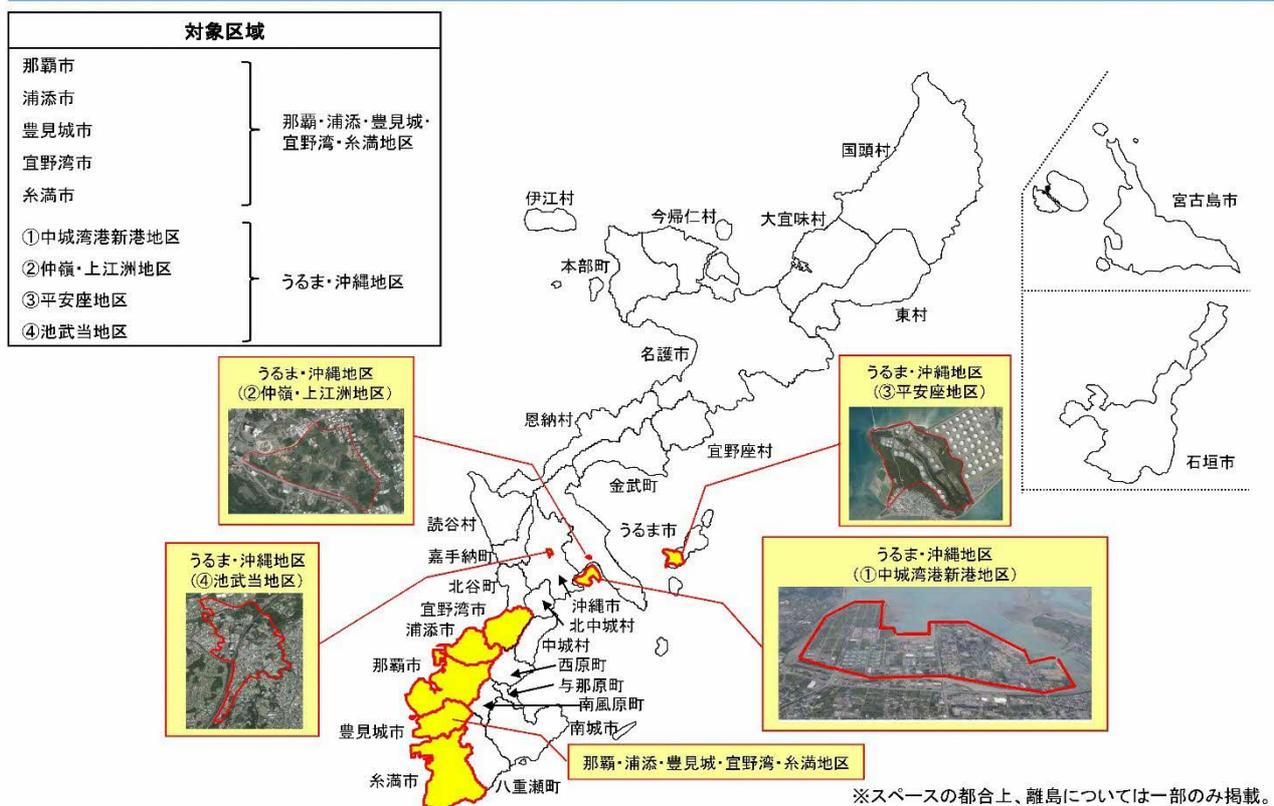


図 国際物流拠点産業集積地域

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>

6-3. 事業化に向けた課題

(1) 地権者との調整

石川山城区域以外については、現状で私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。

(2) 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ってくる。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、農林協議での了承を得ていた。

こうし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。

(3) 造成等を踏まえた事業採算性の検証・精査

ゴルフ場の造成において、先進事例ヒアリングより、以下のような留意点があることを確認した。

- ・ 山をゴルフ場にするとときに造成しているが、かつての盛土の上に更に盛るため、安全性が不明確である。造成工事しながらの確認になる。
- ・ 敷地内の高低差により段々畑になってしまう。平らにするのに、大規模な盛土・切土、擁壁が必要になることもある。
- ・ 造成費用が莫大となり、高い価格で事業者等に売却していく必要が生じる。
- ・ 一般のゴルフプレイヤーとの調整も必要である。

上記を踏まえて、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。

(4) 周辺における交通処理

新たな産業集積においては、周辺における交通処理の問題が発生する。各検討対象区域における主な問題は以下と想定される。

次年度以降、事業の具体化において、交通処理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。

<u>勝連南風原区域</u>	: 北東側に既存の市街地を有し、主要幹線道路によるアクセスが中城湾港新港地区からの一方向となる。中部東道路の整備と併せて、双方向となるよう検討する必要がある。
<u>前原区域</u>	: 主要幹線道路によるアクセスがないほか、周囲に大型商業施設があり、さらなる混雑が想定される。進入道路の整備と併せて周辺における渋滞対策を検討する必要がある。
<u>国道 329 号沿道区域</u>	: 大型商業施設などが整備された場合、石川 IC から右折で進入することとなり、大規模な渋滞が発生する恐れがある。右折レーンの整備・拡充等、渋滞対策を検討する必要がある。また、うるま IC 等の整備を併せて求めていくことが考えられる。
<u>石川山城区域</u>	: 大規模なテーマパーク等が整備された場合、既存の道路では交通を処理しきれない恐れがあり、アクセス道路の整備を検討する必要がある。
<u>与那城平安座区域</u>	: 本島とのアクセスが海中道路のみであり、災害で道路が閉塞した場合のリスク等を考慮する必要がある。中部東道路の整備と併せて、道路の接続について検討を進める必要がある。

(5) 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、先進事例視察を基に、いただいた主な意見・留意事項を以下に示す。

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。

◇有識者からの主な意見・留意事項

- ・ うるま市の場合は、水素を輸入するよりも地産地消を行う方が妥当であると感じる。モビリティ関連企業が母体となり、自治体が音頭を取って地域の協議会を作り、そこに水素に取り組んでいる企業が入り込んで、電力会社にも入ってもらい、地産地消を推進していくという順序になると思う。
- ・ 実証事業を行う会社を中心となり、そこに自治体が入った協議会を立ち上げて普及させていく形になると思う。
- ・ スモールスタートは、様々な地域でおすすめをしている。水素は高額なので、マラソンと同じように、ペースを上げすぎずにゴールにたどり着くことが大事である。少しずつ取組を拡大していき、一喜一憂せずに続けることが大事だと思う。
- ・ モビリティ分野で水素に取り組むとすれば、地域交通やコミュニティバスが自治体として一番動きやすいのではないか。

◇先進事例視察での主な意見・留意事項

- ・ 水素の産業利用については、できるだけ電力化して利用するのがよい。
- ・ 協議会で方向性を伝えながら、個々の事業者とプロジェクトを進めている。
- ・ CN や GX をどういう方向性とすべきかということで、エネルギーに関する全体コンセプトが必要である。水素ありきでなく、色々なものを含めて考えた方がよい。

(6) 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、意見交換会にて主に以下のような議論がなされた。

◇意見交換会における委員からの指摘・意見

- ・ ベトナムの大学に台湾や韓国などのグローバル企業が、採用に乗り出している。沖縄も賃金が上昇している中で、企業を誘致した後の人の採用についても、一気通貫で考える必要がある。
- ・ DX、デジタルリスティングなどを取り入れ、人が少なくても動かせる産業づくりを進め、生産性の高い地域をつくることが求められる。
- ・ 人材育成を進め、さまざまな産業分野を横断できる人材を確保すれば、もっと面白い産業の創出が可能ではないか。金型の人材育成事業からスタートして、ものづくり産業は増えてきた。次の段階に進むには、そのままのかたちで進めるのではなく、色々な知恵を出しながら人材育成の中身をステップアップする必要がある。
- ・ 今はリモートでも仕事ができる環境があるので、沖縄から出てしまった人材を、沖縄に戻りやすいように整えると良い。
- ・ 異業種交流を取り入れた人材育成が大事だと思う。
- ・ IT、バイオ、ものづくりの連携を進めていくことが重要である。
- ・ 半導体装置そのものの製造は、沖縄ではハードルが高い。一方で、沖縄では開発や設計などの工程の可能性は十分にあると思う。ゼロから生み出していくのは難しいので、人材育成のカリキュラムの中で県外から専門人材を呼び、体制の基盤をつくっていく方法もあると思う。

これらの指摘・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。

また産業政策の観点からは、特に以下のような施策展開を検討し、ハード・ソフト両面から産業集積を支援していく必要がある。

- ① 産業集積地周辺に、勤務者の居住地（住環境）を整備
- ② DX化による人手不足の解消とサービス向上
- ③ 大学等高等教育機関との連携・交流による高度人材の確保・育成

第4章 うるま市の産業集積の戦略

4-1. 基本理念

産業集積の戦略検討において、基本理念を以下に定める。

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。

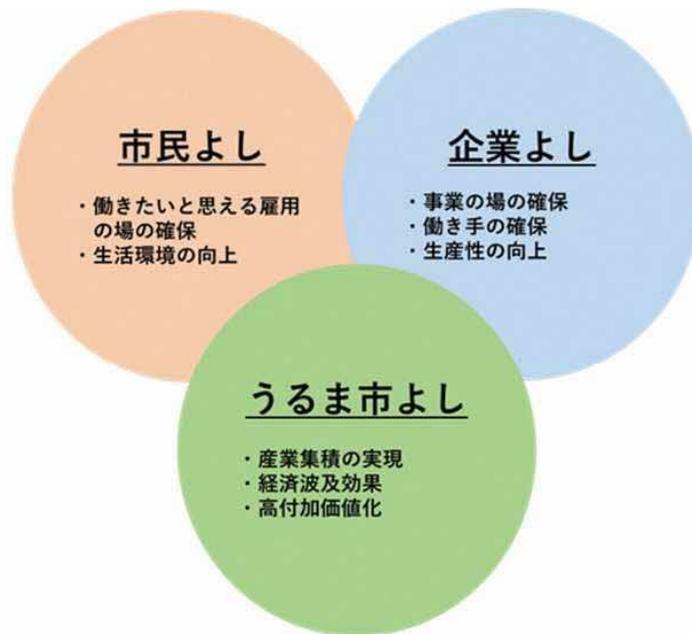
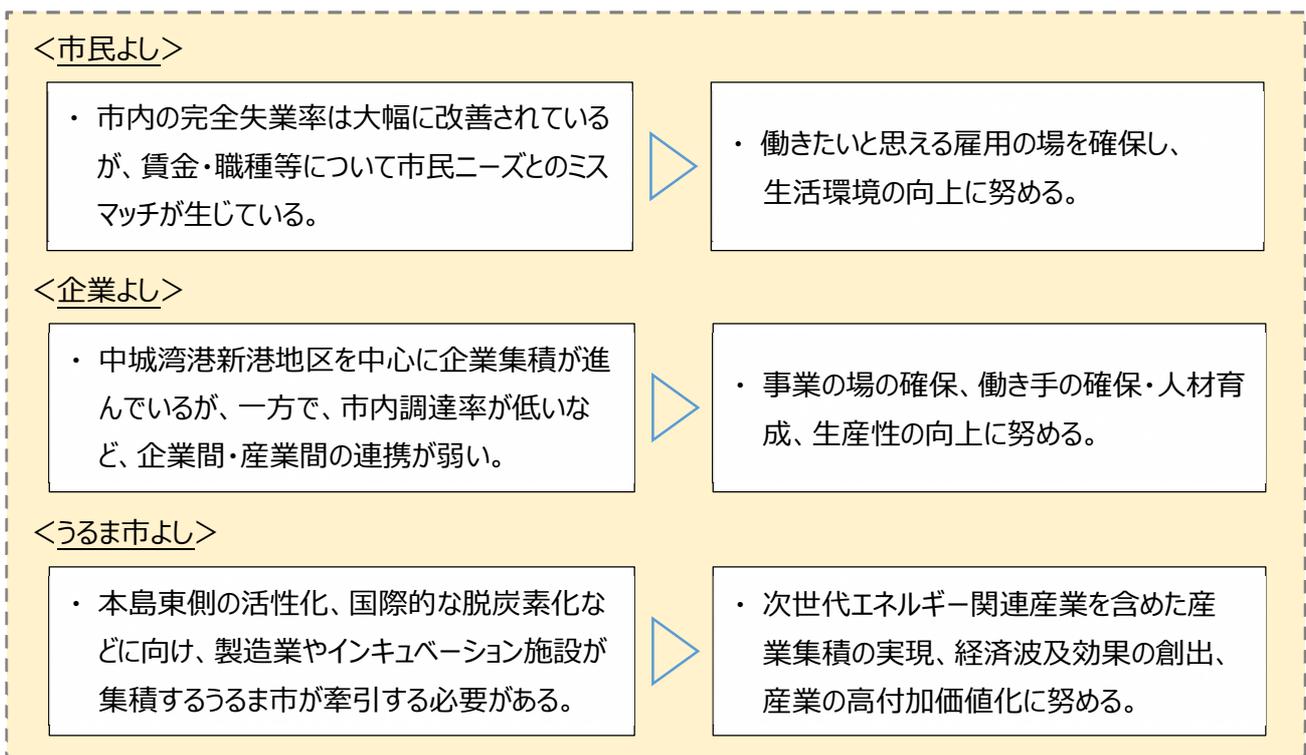


図 産業集積における基本理念



第4章 うるま市の産業集積の戦略

4-1. 基本理念

産業集積の戦略検討において、基本理念を以下に定める。

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。

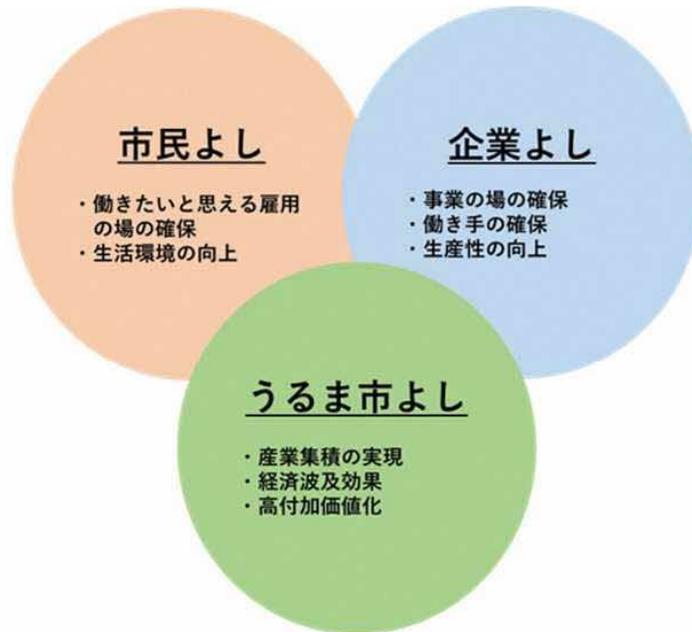


図 産業集積における基本理念

