

うるま市産業基盤整備計画基本計画

令和2年3月

沖縄県うるま市

<目次>

第1章 基本計画の概要	1
1-1 基本計画の概要	1
(1) これまでの経緯	1
1-2 分野別ゾーニング及び各地区の方向性再整理	3
(1) うるま市産業基盤整備計画基本構想における分野別ゾーニング及び方向性	3
(2) 近年新たに策定した関連計画等	10
(3) 各地区の方向性再整理	17
第2章 石川地区 交流人口拡大拠点の創出	19
2-1 対象地区の現況把握	19
(1) 対象地区の概要	19
(2) 用途地域等	23
2-2 上位・関連計画における位置づけ	24
(1) 第2次うるま市総合計画（平成29年3月）	24
(2) うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和元年度改訂）	25
(3) うるま市国土利用計画（平成21年3月：令和元年度～2年度に改訂予定）	25
(4) 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（平成29年6月）	26
(5) うるま市都市計画マスタープラン（平成22年3月：令和4年度に改訂予定）	26
(6) うるま市公共施設等マネジメント計画（平成26年3月）	27
(7) 第2次うるま市観光振興ビジョン（平成29年3月）	28
(8) うるま市産業振興計画における位置づけ	29
(9) うるま市産業基盤整備計画基本構想における位置づけ	31
2-3 既存公共施設等の老朽化の状況	33
2-4 石川地区をめぐる外部環境	35
(1) 民間事業者へのヒアリング調査	35
(2) 沖縄県内の動向	38
2-5 石川地区に関する関係者の意向	41
(1) 石川地区に関する住民の意向	41
(2) 石川地区に関する庁内関係課の意向	45
2-6 石川地区 産業基盤整備方針	46
(1) 産業基盤整備方針	46
(2) コンセプト	48
(3) 誘致を図る機能	48
(4) ゾーニング	51
(5) 想定される事業手法	52
(6) 事業スケジュール	55
(7) 概算事業費	56
(8) 整備計画イメージ図	60

第3章 仲嶺地区 新たな産業団地の造成	62
3-1. 対象地区の現況把握	62
(1) 対象地区の概要	62
(2) 用途地域等	67
3-2. 上位・関連計画における位置づけ	69
(1) 第2次うるま市総合計画（平成29年3月）	69
(2) うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和元年度に改訂）	70
(3) うるま市国土利用計画（平成21年3月：令和元年度～2年度に改訂予定） ..	71
(4) 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（平成29年6月）	72
(5) うるま市都市計画マスタープラン（平成22年3月：令和4年度に改訂予定） ..	72
(6) うるま市産業振興計画における位置づけ	73
(7) うるま市産業基盤整備計画基本構想における位置づけ	75
3-3. 仲嶺地区をめぐる外部環境	77
3-4. 仲嶺地区に関する市内・地区の状況	78
(1) 仲嶺地区に関する住民の意向	78
(2) 仲嶺地区に関する事業者・周辺企業等の意向	79
(3) 仲嶺地区に関する金融機関・団体等の意向	80
(4) 仲嶺地区に関する庁内関係課の意向	81
3-5. 仲嶺地区 産業基盤整備方針	82
(1) 産業基盤整備方針	82
(2) コンセプト	84
(3) 誘致を図る機能	84
(4) ゾーニング	87
(5) 想定される事業手法	88
(6) 事業スケジュール	91
(7) 概算事業費	92
(8) 費用対効果	95
(9) 整備計画イメージ図	97
第4章 事業化に向けて	99
4-1. 企業誘致手法	99
(1) 石川地区	99
(2) 仲嶺地区	100
4-2. 事業化に向けた課題	101
(1) 石川地区	101
(2) 仲嶺地区	102

第1章 基本計画の概要

1-1. 基本計画の概要

(1) これまでの経緯

本市は、企業誘致、雇用創出事業等のより効率的かつ効果の高い産業振興計画を策定することを目的として、平成29年3月に産業振興の基本方針となる「うるま市産業振興計画」を策定した。うるま市産業振興計画では、取り組むべき3つの基本方針を定めるとともに、基本施策として「経済波及効果の高い産業の集積」及び「産業基盤の強化」の推進を位置付けている。

この産業振興計画で位置づけられた「経済波及効果の高い産業の集積」及び「産業基盤の強化」の着実な推進のために、市内の土地利用等現況の把握を行い、各産業施策分野における重点誘導エリアの検討を行うとともに、現在重点的に企業誘致に取り組んでいる中城湾港新港地区の現況及び経済波及効果の高い「製造業」、「物流関連産業」及び「観光業」における新たな産業集積地の可能性についての調査・検討結果を構想としてまとめたものが、平成31年3月に策定された「うるま市産業基盤整備計画基本構想」である。

この産業基盤整備計画基本構想の策定にあたっては、①農地の保全・確保・集積を図る重点エリアの位置づけ、②中心市街地の位置づけ、③滞在型観光空間の創出、④誘致可能用地の確保等、各産業施策分野における集積性のメリットが生じるよう産業空間の考え方を整理するとともに、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（ゾーニング）を検討し、各産業集積地が有機的に連携し市域内に好循環をもたらすよう施策の方向性を策定している。

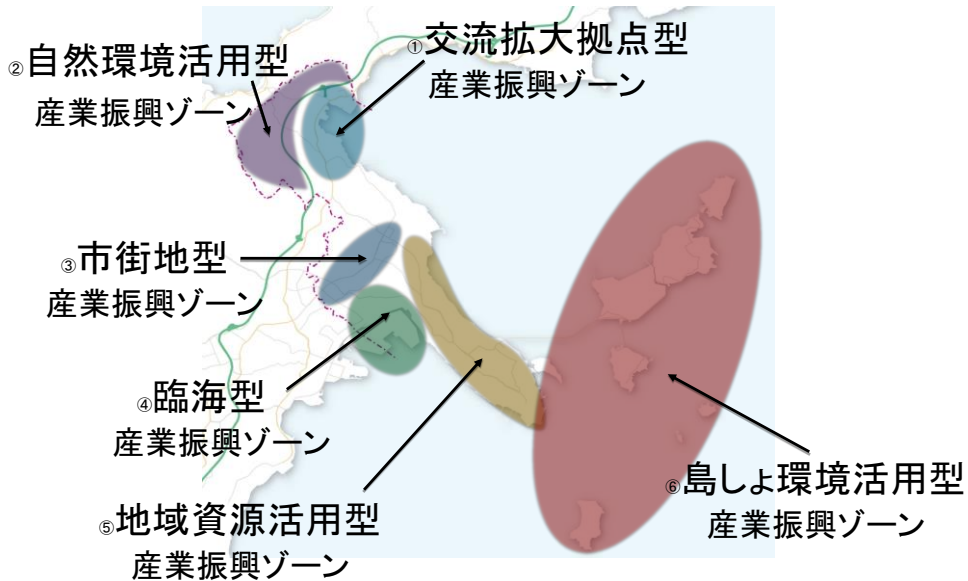


図 1-1 分野別ゾーニングと産業施策

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

(2) うるま市産業基盤整備計画基本計画の概要

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

本計画では、基本構想の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（案）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うものである。

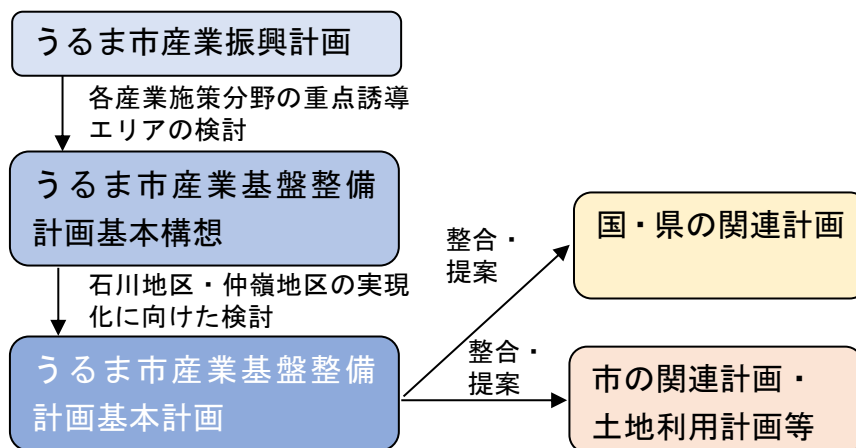


図 1-2 うるま市産業基盤整備計画基本計画の位置づけ

1-2. 分野別ゾーニング及び各地区の方向性再整理

ここでは、うるま市産業基盤整備計画基本構想において定められた分野別ゾーニング及び方向性について、構想策定以降の変化も踏まえ、各地区の方向性について再整理を行う。

(1) うるま市産業基盤整備計画基本構想における分野別ゾーニング及び方向性

基本構想では、旧石川の中心市街地を中心としたコンパクトシティを「①交流拡大拠点型産業振興ゾーン」とし、恩納村等の観光地である近隣町村と接する山間の地域を「②自然環境活用型産業振興ゾーン」、さらにうるま市の経済・行政の中心エリアを「③市街地型産業振興ゾーン」とし、製造業や複合商業施設の集積が進む臨海部を「④臨海型産業振興ゾーン」としている。また農水産業が盛んであり、観光資源の豊富な半島部・島しょ部をそれぞれ「⑤地域資源活用型産業振興ゾーン」と「⑥島しょ環境活用型産業振興ゾーン」に設定している。

基本構想において位置づけられた以上の6つの分野別ゾーニング及び方向性の内容について整理する。

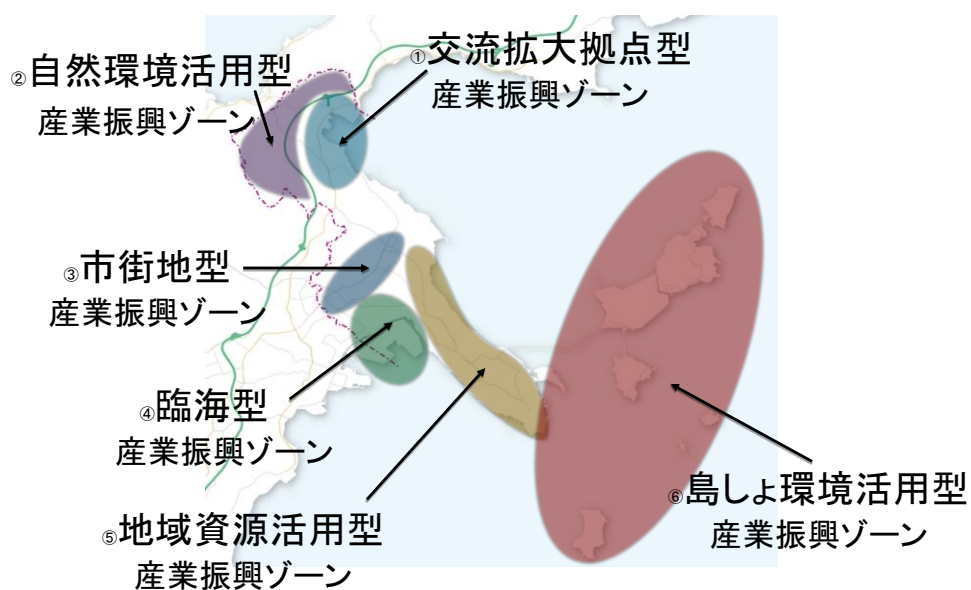


図 1-3 分野別ゾーニングと産業施策（再掲）

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

① 交流拡大拠点型産業振興ゾーン

交流拡大拠点型産業振興ゾーンの特徴と課題、及び施策の方向性は以下のとおりである。

表 1-1 交流拡大拠点型産業振興ゾーンの特徴と課題

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ○都市的土地利用がなされているコンパクトシティ ○充実した商業機能 ○西海岸、石川 I C からの近接性 ○盛んな水産業 ○重工業、情報通信産業の集積地 	<ul style="list-style-type: none"> ○商業系用途地域の低利用（容積率が低く、高度利用がなされていない） ○石川庁舎周辺のにぎわいの創出の必要性（石川庁舎の廃止後、現在に至るまで利活用がなされていない）

【施策の方向性】

- 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位置づけたうえ、石川庁舎周辺については、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、本市の交流人口を増進する産業の集積を図る。
- 石川ビーチから港湾施設までのエリアについては、マリーナ機能を検討するとともに、回遊型の親水空間を整備し、直売所等の漁業機能との連携を図るとともに、ビーチを保全するなど、一体型のウォーターフロント開発を推進する。
- 東恩名地区、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。



図 1-4 交流拡大拠点型産業振興ゾーンの施策の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

② 自然環境活用型産業振興ゾーン

自然環境活用型産業振興ゾーンの特徴と課題、及び施策の方向性は以下のとおりである。

表 1-2 自然環境活用型産業振興ゾーンの特徴と課題

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ○拠点産地認定の作物を多く生産 ○自然環境を活かした観光産業 ○科学技術大学院大学との近接性 	<ul style="list-style-type: none"> ○耕作放棄地（優良農地が点在しており、農地の集積が課題） ○畜舎の点在（周辺には住宅も増加しており、臭いに対する対策も必要）

【施策の方向性】

- 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。



図 1-5 自然環境活用型産業振興ゾーンの施策の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

③ 市街地型産業振興ゾーン

市街地型産業振興ゾーンの特徴と課題、及び施策の方向性は以下のとおりである。

表 1-3 市街地型産業振興ゾーンの特徴と課題

特 徴	課 題
○都市的土地利用 ・県道 75 号線沿線は商業系用途地域が指定され、商業の集積地となっている ・安慶名地区・みどり町地区を中心に複合中心拠点と位置づけられている	○土地・空間の低利用 ・県道 75 号線沿線は土地の高度利用が進んでいない ・安慶名地区においては、空き地等の低利用の土地が存在する

【施策の方向性】

- 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。



図 1-6 市街地型産業振興ゾーンの施策の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

④ 臨海型産業振興ゾーン

臨海型産業振興ゾーンの特徴と課題、及び施策の方向性は以下のとおりである。

表 1-4 臨海型産業振興ゾーンの特徴と課題

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ○中城湾港新港地区工業団地（国際物流拠点集積地域、産業支援港湾としての位置づけ） ○広域商業拠点と位置づけられる県道 85 号線、33 号線沿線 ○県道 85 号線、33 号線以北の都市近郊型の農業土地利用 	<ul style="list-style-type: none"> ○中城湾港新港地区の分譲可能用地の減少 ○中城湾港新港地区の市内波及効果のさらなる向上 ○県道 85・33 号線沿線の商業施設立地可能用地の減少 ○農業利用地の住農混在と低利用

【施策の方向性】

- 県内有数の産業支援機能を有する中城湾港新港地区を核に、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能とが有機的に連携した臨海型産業の集積を目指す。
- 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、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。



1-7 臨海型産業振興ゾーンの施策の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

⑤ 地域資源活用型産業振興ゾーン

地域資源活用型産業振興ゾーンの特徴と課題、及び施策の方向性は以下のとおりである。

表 1-5 地域資源活用型産業振興ゾーンの特徴と課題

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ○与勝地下ダムと優良農地 ○観光施設としての勝連城跡（世界遺産：勝連城跡周辺文化観光拠点整備事業を実施中） 	<ul style="list-style-type: none"> ○耕作放棄地が増加している（担い手農家への農地集積等農地の有効活用が求められる） ○観光と農業との連携

【施策の方向性】

- 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。



図 1-8 地域資源活用型産業振興ゾーンの施策の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

⑥ 島しょ環境活用型産業振興ゾーン

島しょ環境活用型産業振興ゾーンの特徴と課題、及び施策の方向性は以下のとおりである。

表 1-6 島しょ環境活用型産業振興ゾーンの特徴と課題

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ○大規模な農業基盤整備事業済エリア ○市内でも有数のリゾート観光資源を豊富に有する ○もずく養殖中心地 ○市内最大の工業専用地域があり、石油備蓄などに利用 	<ul style="list-style-type: none"> ○浜比嘉・津堅島を中心に耕作放棄地が増加 ○農業振興地域においては、崖地等の条件不利地域が多く存在する ○平安座島の工業専用地域においては精製機能減少等による遊休地が存在 ○島しょ地域内の学校統廃合に伴う跡地活用可能性の検討

【施策の方向性】

- 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。



図 1-9 島しょ環境活用型産業振興ゾーンの施策の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

(2) 近年新たに策定した関連計画等

うるま市において近年新たに策定した関連計画としては、「うるま市交通基本計画」、「石川 I C 周辺整備実現可能性調査」、「うるま市スポーツ推進計画」、「石川体育館機能強化計画」、「具志川総合体育館等建替基本構想」がある。

① うるま市交通基本計画（平成 31 年 3 月）

【計画策定の目的】

2 市 2 町が合併した本市は、地域の各拠点を結ぶ道路・公共交通ネットワークが十分とは言えない状況にあり、そのため、将来の人口動向やまちづくりの状況を見据えて、うるま市として目指すべき方向性や目標を策定し、交通状況改善の総合的な取り組みを計画的に進める必要がある。

本市総合計画や都市計画マスタープランで掲げる将来像実現のため、地域拠点間を結ぶ交通ネットワークの強化、観光資源を活かせるような観光周遊ネットワークの構築、物流円滑化と交通負荷軽減に向けた産業に資するネットワークの構築などの課題を解決するため、交通まちづくりの観点から上位計画として「うるま市交通基本計画」を策定する。

【目標と基本方針】

■目標 1 新時代に向けた地域活力を創出する交通

基本方針 I 体系的な道路網の構築

基本方針 II 戦略的な物流の円滑化を図る交通環境の構築

■目標 2 安全・安心で住みやすいまちの交通

基本方針 III 利便性の高い公共交通サービス等の構築

基本方針 IV 災害時等の迅速な移動を実現させる交通体系の構築

■目標 3 美しい自然環境や景観を活かし、人を呼寄せまちの交通

基本方針 V 魅力があり、使いやすい道路交通空間の創出

【将来道路ネットワーク】

- 中城湾港新港地区から那覇方面への円滑な移動の実現を目指す。
- はしご道路のトラフィック機能を強化・補完し、国道 329 号の渋滞緩和に寄与する国道バイパスの整備を推進する。
- 地域活性化の推進という観点と沖縄北 IC の渋滞解消を目的とし、県道沖縄石川（75 号）線と県道 8 号線、沖縄自動車道を結ぶ交通の拠点となり、IC アクセス 10 分圏域拡大、利便性の向上に資する「うるま IC（仮称）」の整備を推進する。
- 観光拠点や産業が集積している勝連半島・島しょ地域とハシゴ道路ネットワークをつなぐ東西方向の「中部東道路（仮称）」として高規格道路の整備を推進する。

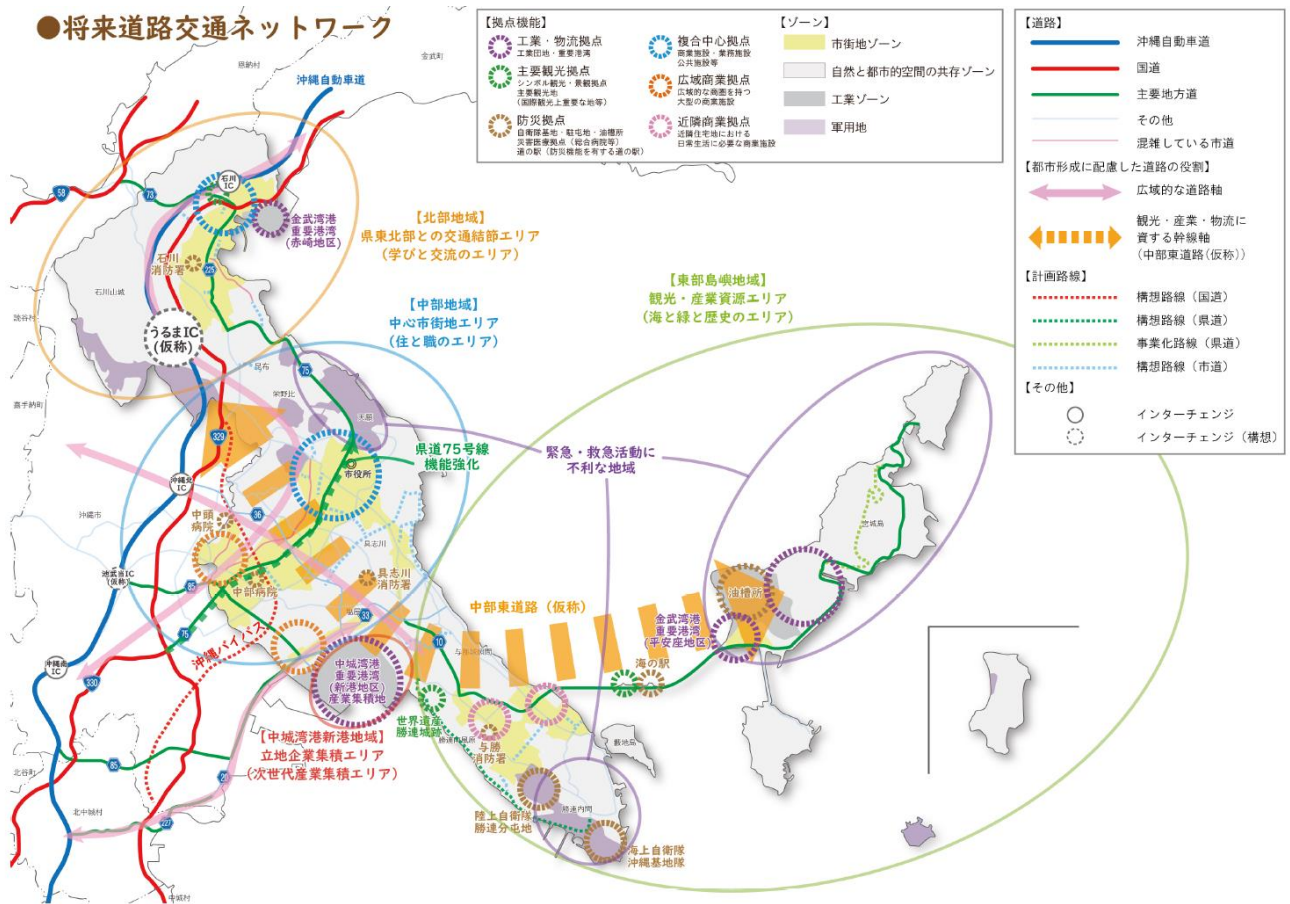


図 1-11 将来道路ネットワーク

出典：うるま市交通基本計画

② 石川 IC 周辺整備実現可能性調査

【計画策定の目的】

沖縄県が策定した「沖縄科学技術大学院大学周辺整備基本計画（平成 19 年 8 月）」では、沖縄科学技術大学院大学へのアクセス性を高めるため、高速バスと地域内交通を連動させる新たな交通システムの構築が必要であり、先導プロジェクトの一つとして沖縄自動車道石川 IC に「交通センター地区」を整備する計画が位置づけられた。

石川 IC 周辺整備実現可能性調査では、近年の観光動向や観光ニーズを把握し、同地区への必要な機能・施設や概略イメージ、経済効果等を検証し、実現可能な事業の方向性を示すことを目的とする。

【整備の基本コンセプト】

- 移動の利便性・快適性を高める交通結節点
 - ・各種交通機関の連携を図ることで、大学院大学研究者だけではなく、地域住民及び観光客等の移動の利便性・快適性を高める。
- 来訪者と地域住民の交流の場
 - ・来訪者と地域住民の交流の機会を創出する。
- 既存機能及び施設等を活用した沖縄らしい魅力あふれるまちづくり
 - ・都市的な効率性・利便性を享受でき、沖縄らしい快適な居住環境を提供する。

【石川 IC 周辺整備のイメージ】

- 石川 IC 周辺整備（石川道の駅等）と石川イベント公園機能強化を計画。

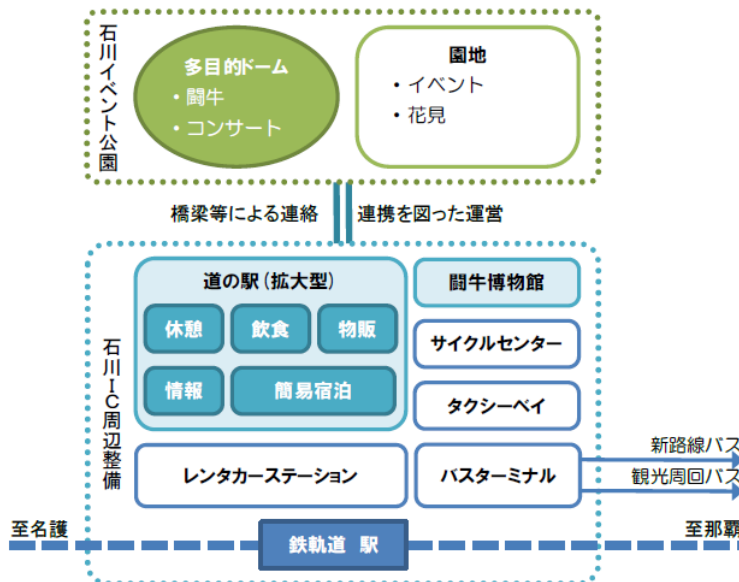


図 1-12 石川 IC 周辺整備のイメージ



図 1-13 計画地の位置

出典：石川 IC 周辺整備実現可能性調査

③ うるま市スポーツ推進計画（平成 31 年 3 月）

【計画策定の目的】

本市における生涯・競技スポーツ及びスポーツを通じた地域活性化を総合的かつ計画的に推進していくための指針となる「うるま市スポーツ推進計画」を策定する。

【現状と課題】

- スポーツを通じた産業振興についても「うるま市産業振興計画」などに盛り込まれているが、具体的な取り組みにまでは至っていない。
- 社会体育施設が老朽化しており、スポーツコンベンションのさらなる拡大のためには改修などが必要不可欠。同時に、ソフト面も含めた受け入れ体制の検討も必要。
- スポーツの産業化にあたっては、その他の産業などとの連携融合が重要であるが、スポーツを核とした産業間連携といった取り組みはまだ行われていない。

【基本理念】

スポーツを通じた健康増進と地域活性化の実現

【基本方針と基本施策】

表 1-7 基本方針と基本施策

基本方針	基本施策
基本方針1 スポーツ活動を通じた 市民の健康づくりの推進	○成人のスポーツ活動の充実、強化 ○障がい者のスポーツの推進 ○高齢者の健康増進に向けたスポーツ活動の充実 ○スポーツ団体活動の活性化
基本方針2 子どものスポーツ機会の拡充	○幼児期からの体力づくり支援 ○学校体育活動の充実 ○地域との連携による子どものスポーツ活動の活性化
基本方針3 地域活性化に向けた 取り組みの推進	○競技スポーツの振興 ○スポーツ関連産業の振興 ○スポーツコンベンションの推進
基本方針4 スポーツ環境基盤の整備	○スポーツ施設の老朽化対策・整備 ○公園・道路等の整備

④ 石川体育館機能強化計画（平成 31 年 3 月）

【計画策定の目的】

老朽化が進む市内体育施設の内、石川体育館は、比較的建築年数が新しく、高速道路が近いといった交通の優位性、体育館内に利活用を考えられるスペースがあることから機能強化によるスポーツコンベンション誘致の可能性があると考えられる。

しかし、石川体育館の現状は、一般利用客は数多くいるものの利用頻度の低い空間スペースや老朽化が進む器具・機材が多くあり、施設機能を最大限に発揮できていない状況であり、アリーナを活用したスポーツキャンプ・合宿等の実績はない。

効率的かつ効果的に機能強化を図り、スポーツコンベンションの誘致や生涯スポーツ・スポーツ振興及び競技力向上、利用満足度向上を目指すため「石川体育館機能強化計画」を策定する。

【機能強化コンセプト】

機能と魅力がコンパクトに整理された体育館

石川体育館の機能を強化し、活性化を図るには「市内および周辺にある他の体育施設ではなく、あえて石川体育館を選ぶ理由」あるいは「石川体育館でなければならない理由」が必要である。そのためには、競技や練習をするうえで他にはない機能を持たせる策と、それ以外の付帯的な魅力を持たせるという、2つの取り組みが求められる。

- 機能強化と特定の競技や用途への重点化により、学生チームをはじめとした合宿を行う団体や、大会を開催する競技団体にとっての魅力が向上する。
- そうした利用は地元への経済効果や、ハイレベルな選手やプレーを間近に見る機会を得る市民への効果などが期待されるスポーツコンベンションの推進につながる。
- どのような人でも気軽に体育館を訪れ、楽しく利用できるようにするためには、さまざまなタイプの人々にとっての快適性や利便性を向上させる必要がある。
- そうした取り組みは一般利用者の満足度を高めて利用を促進するだけでなく、合宿や大会を行う団体にも歓迎されるため、石川体育館の稼働率を向上させることにつながる。

【機能強化計画】

- 施設の安全に関わるもの
 - ・避難扉、避難経路の修繕
- 改修や導入が必須のもの
 - ・バトミントン、卓球、剣道場、柔道場、アリーナ等の改修や機能強化を計画

⑤ 具志川総合体育館等建替基本構想（平成 31 年 3 月）

【計画策定の目的】

具志川総合運動公園に位置する具志川総合体育館及び総合グラウンドは、整備後 30 年以上が経過し、施設の老朽化が進むとともに、耐震性能も十分でないことから、利用者の安全性・利便性を確保するため、再整備が必要な状況にある。

一方で、平成 17 年に 4 市町が合併したことに伴い建設当時と比較して利用者の範囲が拡大しており、同施設に求められる役割も変化している。

このような状況を踏まえて、市民の幅広いニーズに対応し、市民スポーツや健康づくりを推進するとともに、スポーツを通じた交流を推進し、質の高い公共サービスの提供を図ることを目的として、具志川総合体育館等建替基本構想を策定する。

【施設整備に向けたコンセプト】

スポーツを楽しむ・健康市民になる場所づくり

【基本方針】

- 市民スポーツの推進を図る施設
- 市民の健康づくりの推進、継続的な運動機会を提供する施設
- 地域の活性化に資する施設
- 安心安全なまちづくりに繋がる施設

【施設整備方針 スポーツ施設としての機能向上】

- 体育館
 - ・市民がバレー、バスケット、バドミントン、卓球等の多様な屋内型スポーツに親しめる体育館（アリーナ）を整備する。
 - ・多世代の健康づくりを促進できるトレーニング室、スタジオ等の運動施設を整備する。
 - ・市民のスポーツ大会等に対応できる観客席を備えたアリーナを整備する。
 - ・多世代が利用しやすい施設として、バリアフリー、ユニバーサルデザインを導入する
 - ・市民が利用し易い施設として更衣室、トイレ、休憩スペース等の機能向上を図る。
 - ・高い駐車場需要に配慮し、出来るだけ駐車スペースを確保する。
- グラウンド
 - ・市民が屋外型のスポーツを楽しめる施設として十分な機能を備えたグラウンドとして改修する。
 - ・インフィールドの人工芝化、全天候トラックの改修など雨天後の利用もしやすい施設として機能向上を図る。
 - ・再整備する体育館との機能分担を検討し、必要な更衣室、トイレ等を備えたクラブハウスを整備する。
 - ・クラブハウスは、屋根のある屋外休憩スペースを確保し、屋上は、観覧席を整備する。

(3) 各地区の方向性再整理

前述した近年新たに策定した関連計画等を踏まえ、各地区の方向性を再整理したものを表 1-8 の下線部分に示す。

表 1-8 各地区の方向性再整理

分野別ゾーニング	各地区の方向性
<p>交流拡大型 産業振興ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石川庁舎周辺について、石川ビーチ～港湾施設までのエリアを交流人口拡大の拠点として、滞在型の観光空間を創出し、本市の交流人口拡大を増進する産業の集積を図る。 ・石川ビーチから港湾施設までのエリアについて、マリナー機能を検討するとともに、回遊型の親水空間を整備し、直売所等の漁業機能との連携を図るとともに、ビーチを保全するなど、一体型のウォーターフロント開発を推進する。 ・東恩納地区、石川 IC 近接地においては産業の新たな誘導場所として検討を行う。 <p><u>⇒石川体育館の機能強化を中心とした、スポーツ関連産業の振興、スポーツコンベンションを推進する。</u></p> <p><u>⇒石川 IC 周辺整備と連携及び役割分担をしながら、移動の利便性・快適性を高める交通結節点、来訪者と地域住民の交流の場の整備を図る。</u></p>
<p>自然環境活用型 産業振興ゾーン</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>市街地型産業 振興ゾーン</p>	<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。
<p>臨海型産業振興 ゾーン</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。 <p><u>⇒うるま IC（仮称）及び中部東道路（仮称）の整備による高速道路へのアクセス向上と、県道 33 号線沿道における商業集積を踏まえ、うるま市の次代の産業を牽引し、うるま市で働く魅力を発信する産業集積エリアの整備を推進する。</u></p>
<p>地域資源活用型産 業振興ゾーン</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>島しょ環境 活用型産業振興 ゾーン</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。 <p><u>⇒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。</u></p>

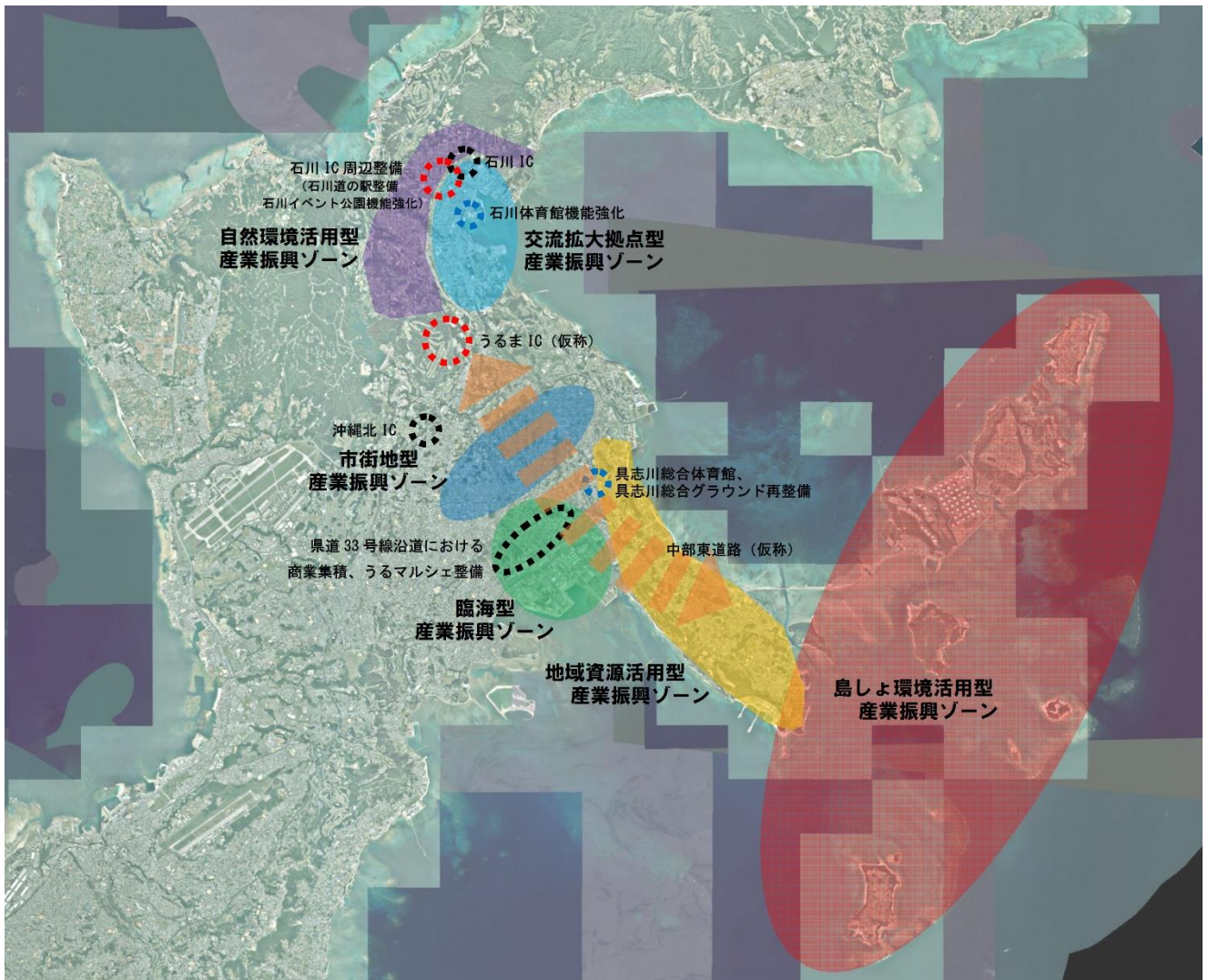


図 1-14 各地区の方向性再整理

航空写真出典：NTT 空間情報データ

第2章 石川地区 交流人口拡大拠点の創出

2-1. 対象地区の現況把握

(1) 対象地区の概要

① 対象地区の敷地特性

対象地区は、うるま市石川石崎に位置し、海に面した約 18.1ha の整形な土地である。旧石川市の中心地であり、石川庁舎、石川会館、石川保健相談センター、石川体育館、石川屋内運動場等の公共施設が集積している。石川公園には石川庭球場、石川野球場があり、石川ビーチに隣接している。港湾区域の埠頭用地は一部が県の土地であり、区域内には石川漁業協同組合があり、石川漁協の魚屋さん、石川市漁業婦人直売店がある。

表 2-1 対象地区

所在地	うるま市石川石崎
敷地面積	総面積 約 18.1ha ・A 石川庁舎、石川会館、石川保健相談センター等の公共施設の敷地：33,512 m ² ・B 石川公園：101,745 m ² ・C 埠頭用地：約 4.6ha

※A・Bの面積はうるま市公共施設等総合管理計画参照（石川ビーチは含まない）

※Cの面積は金武湾港湾計画図参照



図 2-1 対象地区

地図出典：NTT 空間情報データ

《対象地の現状》

●石川公園



●庁舎等の公共施設



●ふ頭



●ビーチ



●背後地の市街地



令和2年2月撮影

② 土地条件

対象地区に係る土地条件は以下の通りである。

表 2-2 対象地区の土地条件

防災	<ul style="list-style-type: none"> 対象地には、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は無く、石川川浸水想定も無し。（土砂・洪水ハザードマップ） 対象地は、海拔 0m～5m の地域に位置し、津波による浸水が想定されている。（津波ハザードマップ、沖縄県津波浸水想定図） 対象地は、最大震度6強と想定され、（揺れやすさマップ）、建物全壊率は 5%以上 10%未満と予測されている。（建物全壊率予測マップ） 石川地区の西側に石川ダムがあるが、ダム決壊時の対象地の浸水は無い。
地盤	<ul style="list-style-type: none"> 埋立地
地下埋設物	<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財は無し。（沖縄県地図情報システム 遺跡分布図）



図 2-2 想定津波の最大浸水深

出典：うるま市津波・高潮ハザードマップ



図 2-3 建物全壊率予測

出典：うるま市建物全壊率予測マップ

③ 地価

対象地の地価は以下の通りである。

表 2-3 対象地の地価の状況

地価	<ul style="list-style-type: none"> 路線価 倍率地域 固定資産税評価額に乗ずる倍率等 1.1 倍（石川、宅地） 公示地価 58,500 円/m² <p>（調査基準日：令和元年7月1日、調査地点：石川白浜 1-3-7） ※公示地価を基にした土地価格は、A：約 19.6 億円、B：約 59.5 億円、C：約 26.9 億円</p>
----	--

④ 立地条件・交通アクセス

対象地区は、沖縄自動車道石川 I C から約 1 km の距離に位置し、さらに東側に並行する線形で国道 329 号石川バイパスが通っている。

表 2-4 立地条件・交通アクセスの状況

自動車・道路	<ul style="list-style-type: none"> ・沖縄自動車道 石川 IC から約 1km、約 3分。 ・沖縄自動車道 24 時間交通量 29,639 台。 (平成 27 年道路交通センサス、沖縄北 IC～石川 IC) ・国道 329 号石川バイパス 24 時間交通量：20,803 台。 (平成 27 年道路交通センサス、国道 329 号 うるま市石川伊波) ・対象地内を貫く都市計画道路補 65-① (市) (仮) 白浜線が短期整備路線となっている。(うるま市道路整備プログラム)
バス	<ul style="list-style-type: none"> ・石川インターチェンジバス停から約 1km、徒歩約 13 分。 ・石川市場前バス停、琉映前バス停から徒歩約 5 分。(県道 255 号線上) ・公共施設間連絡バス 具志川石川線 石川庁舎停留所。



図 2-4 沖縄自動車道、国道 329 号の交通量

地図出典：出典：NTT 空間情報

(2) 用途地域等

対象地区は、都市計画法の第2種住居地域に指定されており、南側は都市計画公園4・4・石1号石川公園となっている。また、港湾法による港湾計画では、都市機能用地、緑地、埠頭用地に指定されている。

表 2-5 対象地区の法規制等

用途地域	・A・B：第2種住居地域	・C：準工業地域（一部）	
建ぺい率	60%	容積率	200%
建築可能 建築面積	・A：20,107㎡ ・B：61,047㎡ ・C：約27,600㎡	建築可能 延床面積	・A：67,024㎡ ・B：203,490㎡ ・C：約92,000㎡
都市公園 法	・B：都市公園	港湾法	・港湾計画 A：主に都市機能用地、 B：主に緑地、C：埠頭用地

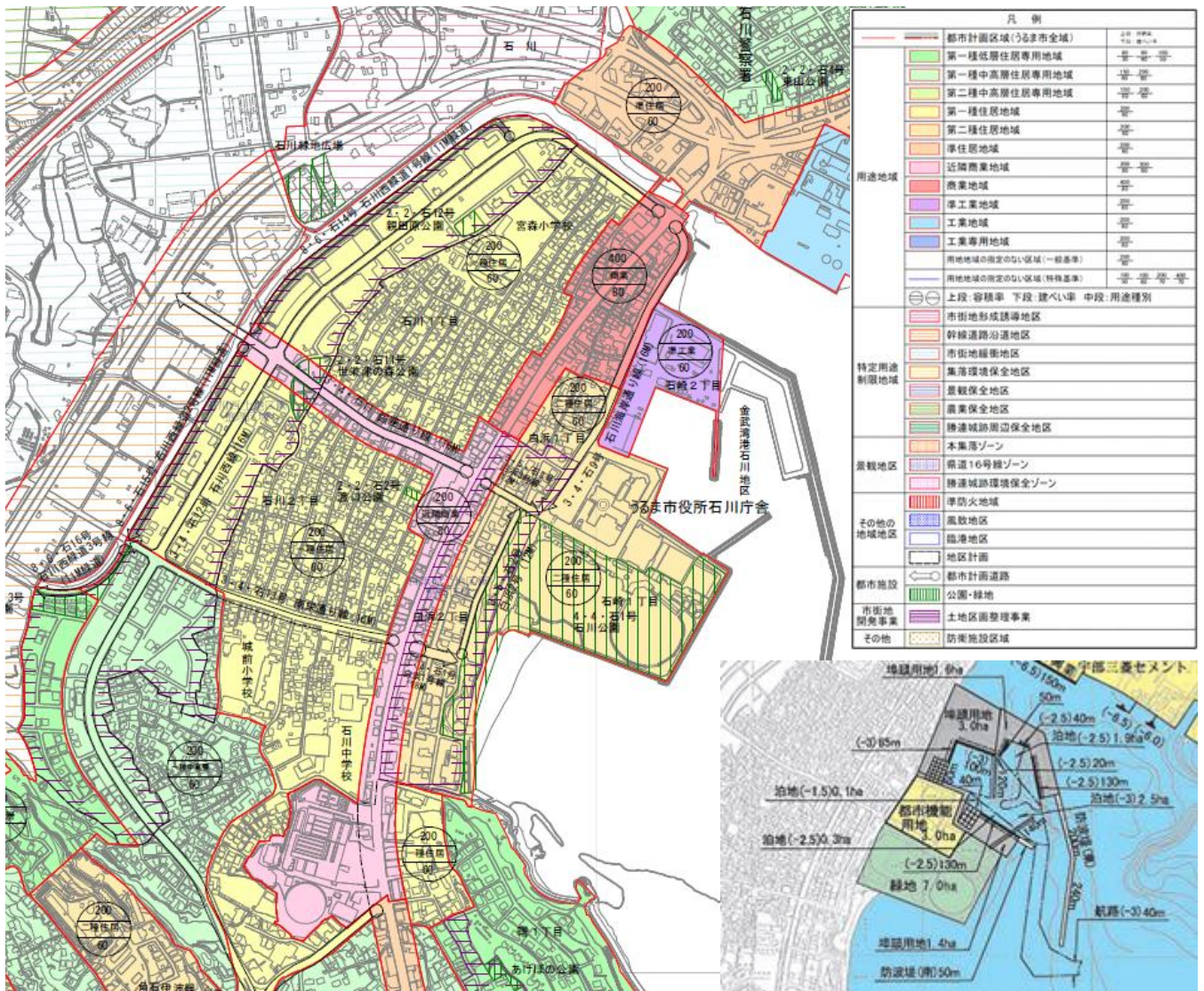


図 2-5 用途地域の指定状況

出典：うるま市都市計画図（石川地域）

図 2-6 港湾計画土地利用区分

出典：金武湾港港湾計画図

2-2. 上位・関連計画における位置づけ

上位・関連計画における石川地区の位置づけを以下に整理する。

(1) 第2次うるま市総合計画（平成29年3月）

第2次うるま市総合計画は、2017年度～2026年度の10年間を計画期間とした基本構想と2017年度～2021年度の5年間を計画期間とした前期基本計画から構成される。前期基本計画の各種施策の中で、石川地区に関連する施策として、以下が位置づけられている。

表 2-6 石川地区に関連する施策と内容

施策	位置づけと内容
基本目標 6-8 公共施設マネジメント の推進（庁舎・学校の跡 利用の推進）	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の跡利用については、民間発意による跡利用や行政として必要な機能を検討しながら、市及び地域にとって有益な跡利用を推進します。（目標値 平成 33 年度に庁舎跡地・跡施設の活用状況 3 箇所） ・公共施設の跡利用に際しては、地域住民の意向と行財政の有効性を勘案しながら、民間活力の導入も視野に入れ、地域振興及び地域福祉の向上などの活用を図る必要があります。
基本目標 3-3 観光（観光振興の取り 組み推進）	<ul style="list-style-type: none"> ・観光資源、観光拠点と連携して宿泊施設の誘致や滞在施設の民間での整備を促進します。 ・各種スポーツの合宿地としての環境整備やイベント等の開催を誘致し、スポーツツーリズムの推進に向けて協議会の立ち上げなどに取り組みます。
基本目標 3-3 観光（観光資源の整備・ 充実）	<ul style="list-style-type: none"> ・あやはし館や石川多目的イベント公園（通称：石川ドーム）などの既存観光資源の充実や、新たな観光施設の拠点整備についても取り組みます。
基本目標 5-6 生涯スポーツ・スポー ツ振興	<ul style="list-style-type: none"> ・石川屋内運動場（中略）といった社会体育施設が充実しており、各種スポーツ教室や大会の開催の拠点施設として活用されています。 ・今後は、適切な維持管理を行うとともに、機能の重複した施設の集約化や異なる機能の複合化など、今後のあり方についても検討します。
基本目標 5-7 芸術・文化	<ul style="list-style-type: none"> ・芸術・文化の活動拠点として3つの公共文化ホールがあり、石川会館の稼働率は20%となっています。 ・しかし、これらの施設は、施設や設備の老朽化が進行しており、整備の更新を求める要望もあることから、今後、公共施設マネジメント計画の方向性を踏まえ、管理方法や施設のあり方等について検討する必要があります。

出典：第2次うるま市総合計画

(2) うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和元年度改訂）

石川地区に関連するものとしては、基本施策「1-3 観光関連産業の活性化」が挙げられ、施策の基本的方向及び具体的施策が以下のように定められている。

【基本的方向】

- うるま市の歴史・文化、自然、食材等の豊富な資源を活かしたうるま市ブランドを確立し、観光資源としての魅力をさらに磨きます。また、うるま市の観光の核となるエリアや施設等について、滞留・滞在時間の延長につながる施設整備や既存施設の修繕などを行うとともに、うるま市が整備したうるま Wi-Fi を活用した誘客の拡大や地域経済の活性化につなげます。
- また、本島東海岸地域への大型MICE施設の整備やクルーズ船の寄港に伴う海外からの誘客については、東海岸に隣接する周辺市町村と連携し、うるま市の特性を活かした観光ルートの確立やデジタルを活用したプロモーションを図り、さらなる観光関連産業の活性化につなげます。

【具体的施策】

- 地域ブランドの確立支援（商品開発プロモーション事業、島アートプロジェクト事業等）
- 誘客拡大の情報発信と環境整備（メディア活用による戦略的観光誘客促進事業、めんそーれうるま！キャンプ・合宿事業、クルーズ船寄港誘致促進事業、多目的ドーム周辺機能強化整備事業、石川 IC 周辺広域観光拠点施設整備事業等）

(3) うるま市国土利用計画（平成 21 年 3 月：令和元年度～2 年度に改訂予定）

石川地区に関連するものとして、以下が位置づけられている。

- 大規模集客施設や大型リゾート施設については、周辺の土地利用との調整を図るとともに、都市構造への広域的な影響や地域の合意形成、地域の自然環境や景観との調和を踏まえた適正な立地を誘導します。
- 文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設などの公用・公共施設については、市民生活上重要な機能を有するものであることから、ニーズの多様化などに対応した施設水準の向上及び充実を図ります。
- ビーチ、ゴルフ場、キャンプ場などのレクリエーション用地については、観光の振興、市民の価値観の多様化や自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、自然環境の保全を図りつつ、計画的な整備と有効利用を進めます。
- 沿岸域については、漁業、海上交通、レクリエーションなど各種利用への多様な期待があることから、自然的、地域的特性、経済的、社会的動向を踏まえ、海域と陸域の一体性に配慮しつつ、長期的な視点に立った総合的な利用を図ります。
- 石川地域：沖縄科学技術大学院大学の開学に伴う周辺整備として、物流・交流拠点の創出や東恩納土地区画整理事業の事業化検討が行われています。

(4) 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(平成 29 年 6 月)

中部広域都市計画区域は、沖縄市、うるま市、嘉手納町、北谷町及び読谷村の全域を対象として、おおむね 20 年後の目指すべき姿を明確にするものである。

【広域的位置づけ】

国際色あふれる地域特性をいかすとともに、それぞれを核として交流・連携する魅力ある都市を目指し、次のような広域的位置付けが設定されている。

異文化交流都市圏・「チャンプルー」(多機能で個性的なまち)

【将来都市構造】

石川地区は、中部広域都市計画区域の将来都市構造において、「都市拠点」に位置づけられ、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針において、主要用途の配置の方針「商業地」と「工業地」の項で、次のように位置づけられている。

表 2-7 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 (抜粋)

主要用途の配置の方針	内 容
商業地	○石川池原線沿線については、人々が集い賑わう都市の多様な機能が集積した拠点、北部地域との結節点であり、今後も中心的役割を担う拠点として位置づけ、機能維持・強化を図る。
工業地	○石川の埋立地については、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。

(5) うるま市都市計画マスタープラン (平成 22 年 3 月：令和 4 年度に改訂予定)

うるま市都市計画マスタープランにおいて、石川地区は次のように位置づけられている。

- 石川地域旧市街地及び石川 IC 周辺は、那覇空港を経由して来訪する観光客や周辺自治体と、本市の各地域とをつなぐ交通結節点として位置づけるとともに、交通結節点のポテンシャルを活用した商業施設や業務施設が複合的に集積し、多様な都市的活動や交流が行われる活力と賑わいの中心拠点として「複合中心拠点」に位置づけられている。
- 石川多目的ドーム周辺は、うるまらしい伝統・文化や景観に優れた景観づくりを行う「シンボル観光・景観拠点」に位置づけられている。
- 石川庁舎周辺は広域避難場所に位置づけられている。
- 対象地一帯が津波・高潮災害危険箇所となっている。
- 石川公園は都市公園・緑地の位置づけにある。
- 石川ビーチは景観保全の位置づけにある。

(6) うるま市公共施設等マネジメント計画（平成 26 年 3 月）

うるま市公共施設等マネジメント計画では、石川庁舎の庁舎跡利用基本構想が定められている。

【周辺公共施設等の再編の方向性】

表 2-8 周辺公共施設等の再編の方向性

施設名	施設毎の方向性	
	短期（概ね 10 年）	中長期
石川保健相談センター	転換（地域福祉活動の拠点としての活用又は石川庁舎跡利用との一体的な活用を検討）	転換後、維持
石川体育館	要検討（石川庁舎の跡利用と併せて有効活用方法の検討）	
石川プール	維持	民間施設の活用を図ることにより処分
石川屋内運動場	要検討（石川庁舎の跡利用と併せて有効活用方法の検討）	
石川庭球場	要検討（石川庁舎の跡利用と併せて有効活用方法の検討）	
石川野球場	要検討（石川庁舎の跡利用と併せて有効活用方法の検討）	
石川会館	要検討（石川庁舎の跡利用と併せて有効活用方法の検討）	建物の老朽化に応じ、集約化により処分

出典：うるま市公共施設等マネジメント計画

【跡利用の方向性（コンセプト）】

『“リトル沖縄うるま市”の玄関口』

自然・文化・歴史・まつりなど沖縄のあらゆる要素が凝縮された“リトル沖縄うるま市”。その玄関口として、市内外から多くのヒト・モノ・情報が集まり、ヒト・モノ・情報が交流することで新たな活動が生まれ、イベントなどで賑わい、経済効果や雇用創出につながるような場を目指す。

【導入する機能と施設】

多くのヒト・モノ・情報を集めるための「集客機能」、うるまのいろいろなコトが分かる「情報発信機能」、ヒト・モノ・情報が交流する「交流空間」を導入する。

(7) 第2次うるま市観光振興ビジョン（平成29年3月）

各基本施策・重点プロジェクトにおいて、石川地区に関しては、以下のように位置づけられている。

表 2-9 観光振興ビジョンの各施策における石川地区の位置づけ

基本方針	基本施策
2.2 観光拠点の魅力創出と機能強化	<ul style="list-style-type: none"> • 石川 IC 周辺整備の推進。多くの観光客が通過する石川 IC 周辺の活用を図るため、石川 IC 周辺の可能性調査を実施し、整備方針を検討。 • スポーツツーリズムの展開に向けて、関連施設の整備、老朽化対策を推進。
3.2 滞在型観光地への転換	<ul style="list-style-type: none"> • 宿泊施設の確保に向けて、石川少年自然の家など既存施設を活用。 • 石川地域、島しょ地域などの魅力や地域特性を活かした滞在型のコンテンツづくり。 • マリンスポーツ、サイクリング、車いすマラソン等のスポーツツーリズムを推進。 • 世界遺産勝連城跡や石川多目的ドーム等のユニークベニューを活用した MICE の商品企画・プロモーション活動を推進。
3.3 通年型観光の推進	<ul style="list-style-type: none"> • 石川多目的ドームで開催される闘牛大会、龍神の宴、エイサーまつりなど、魅力ある既存イベントの継続開催、充実。 • 石川多目的ドーム等の既存施設を活用した新規イベントの開催。
4.3 広域連携の構築	<ul style="list-style-type: none"> • 東海岸ルート形成における広域連携の推進 • 恩納村エリアからの誘客連携
5.1 受入体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> • 集客力のある観光拠点を中心に観光案内所の設置を検討。
重点プロジェクト 伝統のうるま「闘牛文化活性化プロジェクト」	<ul style="list-style-type: none"> • 闘牛大会の誘客活動展開、旧庁舎駐車場を活用したイベント開催。

(8) うるま市産業振興計画における位置づけ

【目指すべき目標】

うるま市産業振興計画では、「目指すべき目標」として以下の数値目標を掲げている。

2021 年度において一人あたり市民所得 218 万円を目指す	
※一人あたり市民所得	：168 万円（2013 年度） → 218 万円（2021 年度） 29.7%（50 万円）の増加
※市内純生産	：1,670 億円（2013 年度） → 2,115 億円（2021 年度） 26.7%（445 億円）の増加

【取り組むべき3つの基本方針と基本施策】

目指すべき目標である「2021 年度において一人あたり市民所得 218 万円を目指す」の達成に向けて、取り組むべき3つの基本方針と基本施策は以下のとおりである。

表 2-10 取り組むべき3つの基本方針と基本施策

基本方針	基本施策
基本方針① 産業振興支援を通して企業の収益力向上を目指す	○経済波及効果の高い産業の集積 ○域外から資金を流入させることのできる産業の振興 ○既存企業の経営の高度化
基本方針② 職場環境の改善を通して就業者数の増加を目指す	○職場環境整備に向けた働きかけ ○就業希望者と市内事業者のマッチング ○新たな就業スタイルの提供
基本方針③ 企業が操業しやすく、市民が働きたくなるような社会環境の整備	○産業基盤の強化 ○福祉サービスの充実強化 ○勤労観、職業観の醸成

【石川地区の産業振興の位置づけ】

上記の基本施策の中で、石川地区に位置づけられる施策としては「域外から資金を流入させることのできる産業の振興」が該当し、その主な取組と内容は以下のとおりである。

表 2-11 主な取組と内容

主な取組	内 容
観光産業の充実強化	<p>○2017年度からスタートする「第2次うるま市観光振興ビジョン」に盛り込まれた施策を確実に実施し、観光産業の振興を図る。</p> <p>○観光消費による域外からの資金を確実に流入させるためには、宿泊施設の充実や観光サービス業の成長がカギとなることから、うるま市商工会、うるま市観光物産協会と連携した取り組みを行う。</p>
農水産業の振興 6次産業化の推進	<p>○6次産業化を積極的に推進し付加価値を高めるなどの取り組みが必要である。</p> <p>○滞在型観光による域内消費と併せ、整備中の「うるま市農水産業振興戦略拠点施設」や給食センターとの連携、地元の特産品を活用した商品開発、ならびに加工食品の製造などにより、農水産業全体を押し上げていく必要がある。</p>
GDP600兆円実現に向けた新たな有望成長市場の創出	<p>○国は「日本再興戦略2016」において、名目GDP600兆円に向け新たな有望市場の創出に向けた取り組みを推進しており、第4次産業革命の実現、世界最先端の健康立国、スポーツの成長産業化、攻めの農林水産業の展開と輸出力の強化、観光立国の実現などを進めている。</p> <p>○本市においても、既存施設や地域資源を活用しつつ観光農業、スポーツコンベンション事業といった新たな有望市場の創出に向け、取り組みを推進する。</p>

(9) うるま市産業基盤整備計画基本構想における位置づけ

交流拡大型産業振興ゾーンにおける産業集積地候補地には、「東恩納地区 (17ha)」と「石川庁舎 (1.24ha)」が位置づけられている。



図 2-7 交流拡大型産業振興ゾーンにおける産業集積候補地

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

【石川地区の産業振興の方向性】

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



図 2-8 施策の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

表 2-12 各プロジェクトのロードマップ

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

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想



図 2-9 ①交流人口拡大拠点の創出 検討項目案

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

2-3. 既存公共施設等の老朽化の状況

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



表 2-13 石川地区の公共施設等の老朽化の状況

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

出典：うるま市公共施設等総合管理計画

2-4. 石川地区をめぐる外部環境

民間事業者及び関係機関へのヒアリング調査や沖縄県の動向調査等から、石川地区を取り巻く外部環境について整理を行った。

(1) 民間事業者へのヒアリング調査

① ヒアリングの実施概要

目的	観光振興やスポーツ振興等に関する県内外の動向を把握するとともに、民間事業者における石川地区への産業集積のアイデアや可能性について把握することを目的として実施した。
実施時期	2019年10月下旬～2020年1月上旬
対象	12団体（金融、不動産、建設等）
主なヒアリング内容	・観光振興やスポーツ振興等の県内外の動向 ・石川地区の魅力づくりの方向性 ・石川地区の導入機能のアイデア ・事業者へのご意見 等

② ヒアリングの結果

石川地区の魅力づくりの方向性
<ul style="list-style-type: none">● 西海岸とは異なる視点での特色づくり、人を呼べるコンテンツが必要である。● 全体のコンセプトを決めた上で、導入機能を決めていくとよい。● うるま市民・地域のためになるというコンセプトはぶれてはいけない。（8割は市民のため、2割はビジネス）● うるま市内で多数の公共施設があり、それぞれの利活用の検討状況を見ていると、同じようなものになっている。棲み分けや特色づくりが必要。● 住民・観光客がともに楽しめるというコンセプトは難しい。● ある程度の落としどころを決めて、行政としてコンセプトを示すべき。（それが示せないなら、本気でよいものを作る気がない証拠）● お金をかけずに、今ある施設を活かすことを前提とした整備・活用が望ましい。● 地域住民が集まる場、多様な世代が気軽に体を動かせる生涯スポーツの場といったイメージがよい。● 旧市街地等の商業機能（商店等）を壊すような商業施設の整備は避け、ここにしかない施設、雰囲気を出すべき。

石川地区の導入機能のアイデア

<屋内型レクリエーション>

- 沖縄は子沢山で子ども向けの施設は需要が高い。屋外での体験は好まないため、屋内で過ごせる施設か屋根があると良い。沖縄県内初であると、集客力が高くなる。
- スパジウムジャポン、大江戸温泉物語のような温浴施設は可能性を感じる。オーシャンビューの露天風呂は流行るかもしれない。夜景もある。全天候型の施設でスパジャポ程度の規模があれば、那覇からでも人が来ると思う。

<スポーツ・レクリエーション>

- ファミリー層をターゲットとしたスポーツ・レクリエーションが良い。
- カジュアルスポーツとして、海中道路や橋を使ったナイトランなどリラックスするためのスポーツが良い。東海岸は日の出が見えるため、朝日を浴びながらの体験が可能。
- 多様な世代が気軽に体を動かせる生涯スポーツの場といったイメージがよい。(フットサル等)
- 公園は人工芝のフットサルコートにしてはどうか。那覇新都心公園、浦添市などの人工芝のフットサルコートは、照明も明るくきれいで人が集まっている。コート数が充実していれば大会にも使え、需要があるだろう。
- マッスルモンスター、アイランドイルミナなども面白い。

<港湾の活用>

- 港湾については、マリーナとして活用するのが良いのではないかと。ヨットを持っている富裕層を呼び出すことができる。
- 海産物提供+マリーナは需要があるのではないかと。
- 石川港湾の船溜まりを活かし、魚料理を食べさせる場があるとよい。
- 漁港を活かしたフィッシャーマンズワーフのようなイメージもよい。

<海・ビーチの活用>

- 遊び・レクリエーションの場として海・ビーチを活用する。
- マーラン船を走らせてクルージングをしてみたいという話は出ている。平安座島、伊計島、浜比嘉島、津堅島などの島々をクルーズする。ディナークルーズなども良いと思う。
- 海の資源を滞在に活用することが大切。海にラグーンをつくっても面白い。

<宿泊>

- アウトドア系の宿泊施設(グランピングなど)は興味深い。
- 「旅籠屋」のような宿泊施設も可能性がある。
- 西海岸とは異なる客層を狙うのであれば、ロッジ、バンガロー、コテージなどの宿泊施設と、BBQなどを合わせるとよい。
- 宿泊施設の整備は検討すべき。ただし、ターゲットを明確にする必要がある。

- 家族や団体で利用できるものがよい。3世代の家族旅行や、沖縄市等のスポーツ施設を利用した合宿の需要がある。
- 宿泊よりも、人を呼び込み賑わいを生み出す施設をつくる方が優先。
- 観光の視点では、この場所に泊まってもらう必要がある。宿泊しないとお金が落ちない。
- 早朝から活動する仕組みがあれば宿泊してもらえる。そのために自然を味方につける。

<文化・教育>

- 昔ながらの沖縄の風景やお店等を、ディープな沖縄として魅力を磨く。石川地区の飲み屋街や火力発電所の夜のライトアップも観光資源としては魅力がある。
- 戦後復興の地としての博物館があってもよい。文化と海があれば、修学旅行生向けのコンテンツとなる。
- 沖縄の人をターゲットとしたツーリズムを作るとよい。観光気分に来てもらう。エデュケーションピクニックをやってもよい。

<交通・その他>

- スパジャポのような施設を整備する場合は、駐車場が不足する恐れがある。石川公園内を含めた駐車場整備も併せて検討する必要がある。
- 交通拠点となるようなバスターミナルを整備すべきである。
- 石川庁舎については仕切りを入れてレンタルスペースとして貸し出すのがよいのではないか。
- 30階建てなど沖縄一のタワーを建てるのもよい。沖縄中が見渡せる。ランドマークにもなる。

事業手法へのご意見

- 土地は更地の方が活用しやすい。
- 民間事業者の立場としては、定期借地より売却の方が取り組みやすい。
- 市民のためというコンセプトのもと、できるだけ制約はなくし、全世界から民間の知恵を募るべき。
- グラウンドなどの運動施設はなくしてしまった方が、良いアイデアが出るかもしれない。民間としては更地にして売ってもらった方がやりやすい。
- 石川庁舎や体育館等の既存の公共施設は、開発する立場の民間としてはなくした方が考えやすい。
- 定期借地か売却かを考えると、売ってしまった方が良い。その際にはしっかりした縛りが必要である。
- 敷地規模が大きいため、参入してくれる事業者がいるかどうか疑問がある。
- 例えばソフトバンクに話を投げこんで、ソフトバンクに開発を全て担っていただくことも考えられるのではないか。

(2) 沖縄県内の動向

スポーツコンベンションや教育旅行、近隣の観光地やレクリエーション・アウトドア施設等の視点から、沖縄県内の動向を整理した。

① スポーツコンベンションの動向

- 沖縄県では、スポーツコンベンションの拡大発展による地域活性化に向けて、全県一丸となった誘致受入が進められている。
- 沖縄県全体のスポーツコンベンションの開催実績の推移をみると、件数・参加者数とも着実に増加傾向にある。
- キャンプ合宿の開催会場を市町村別で見ると、沖縄市（80件）で最も多く、次いで国頭村（47件）となっており、各自治体での取り組み成果が数字に表れている。以下、読谷村（31件）、石垣市（25件）、名護市（24件）、南風原町（21件）、那覇市（15件）、糸満市（13件）、西原町（13件）、嘉手納町（13件）の順となっている。
- うるま市のキャンプ合宿・自主トレ件数は10件であるが、傾向としては増加傾向にある。

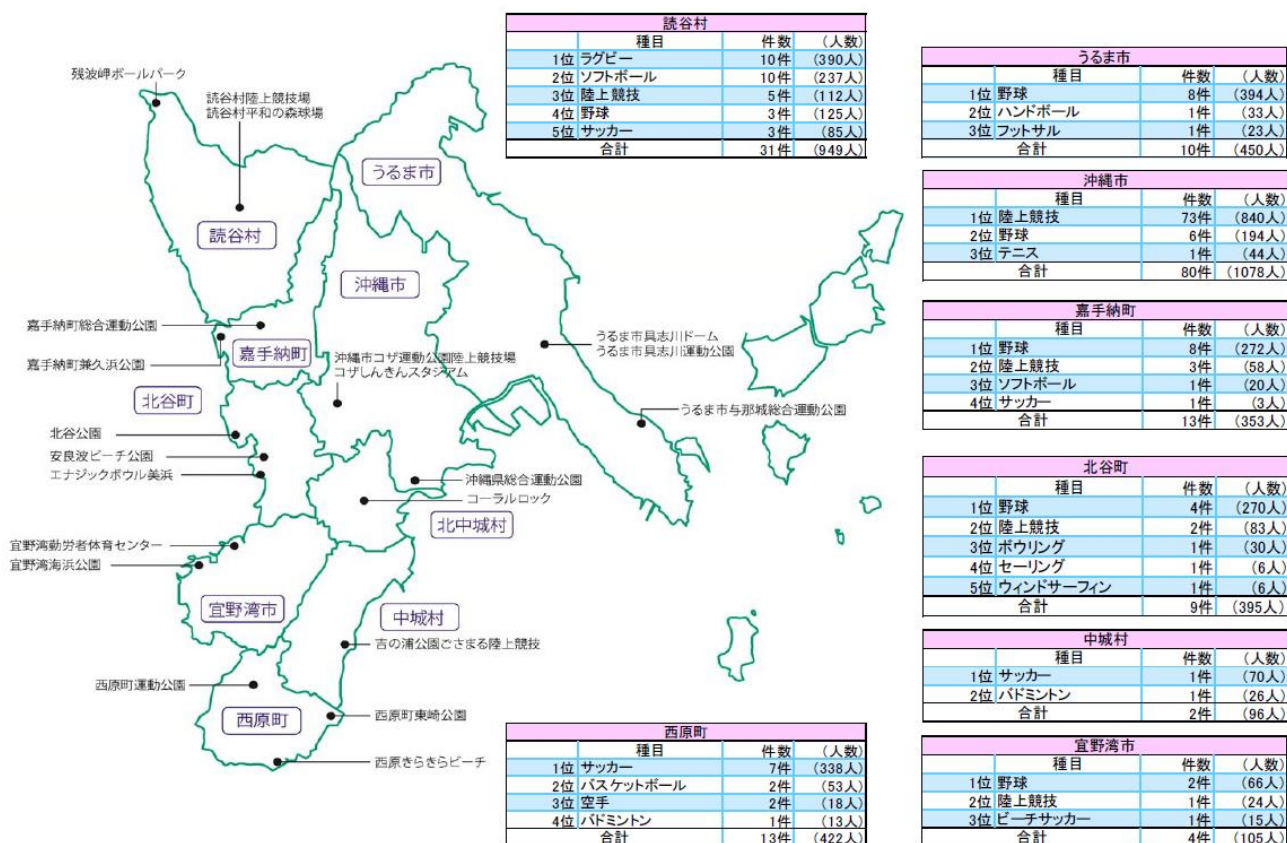


図 2-10 市町村別 キャンプ合宿・自主トレ 受入上位実績(中部圏域)

出典：沖縄県スポーツコンベンション開催実績一覧【平成29年度版】

② 近隣の観光地

- 対象地周辺におけるリゾートホテルの立地状況は以下の通りであり、車で15分程度の場所に位置する恩納村などの西海岸には、リゾートホテルを中心に多くの宿泊施設が集積している。



図 2-11 うるま市周辺のリゾートホテル

出典：沖縄観光情報 WEB サイト沖縄物語を基に作図

③ 教育旅行

- 沖縄県全体で見ると、修学旅行の入込数は40～45万人で推移している。少子化により学校数や生徒数が減少する中、平成25年以降も横ばいで推移しており、平成30年は2,455校、429,224人の入込数となっている。
- うるま市は、平成30年に115校（県全体の2.4%）の修学旅行を受け入れており、県内の自治体では11番目に受入れ校数が多い。

④ 集客施設

うるま市における大規模小売店舗の立地状況は以下の図に示すとおりであり、対象地区周辺にはイオンタウン石川、ダイレックス石川店、ホームセンタータバタ石川、サンエー石川ショッピングタウンがある。

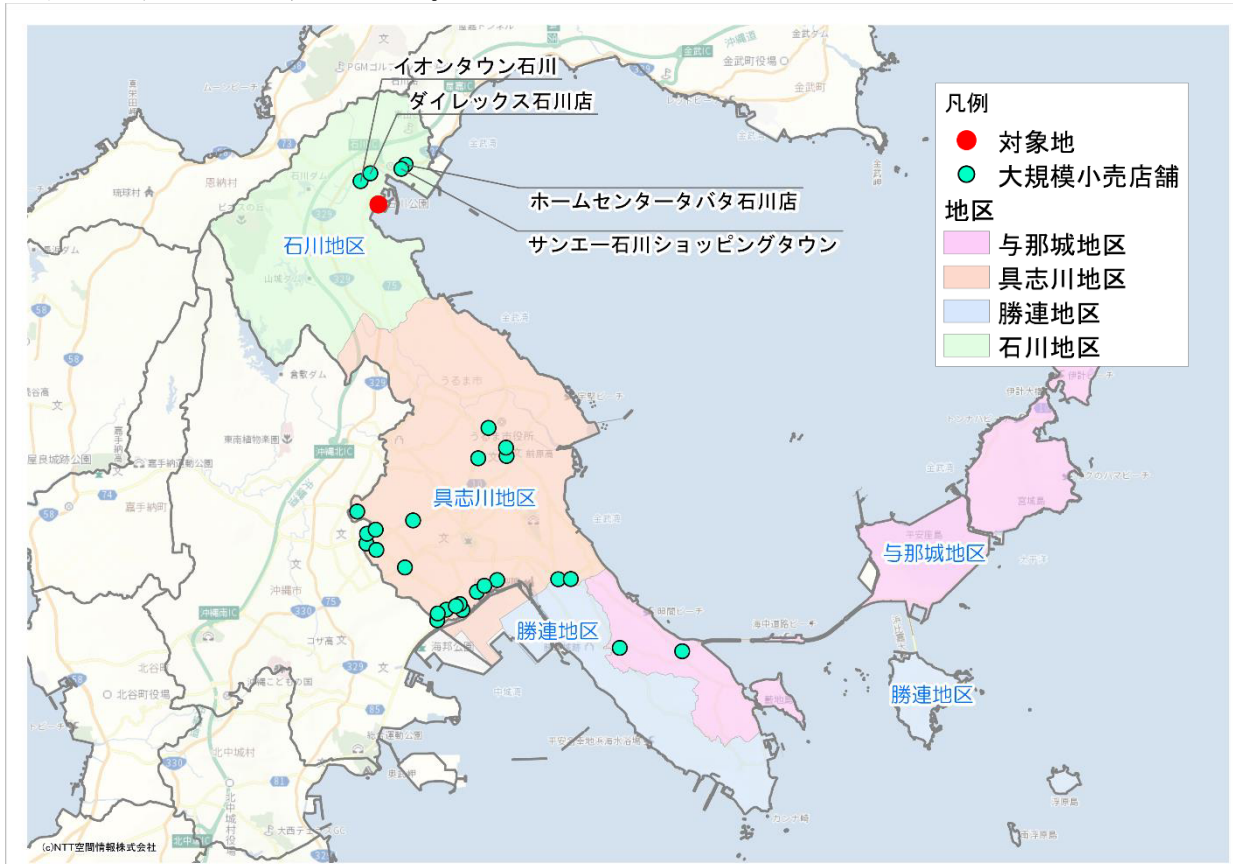


図 2-12 うるま市における大規模小売店舗の立地状況

⑤ レクリエーション・アウトドア

グランピング等のアウトドア施設が全国的に人気であり、県内でも沖縄市のオートキャンプ場、瀬長島のグランピング&キャンプ施設などが人気である。

⑥ マリーナ

沖縄本島には、6箇所のマリーナ（公共3施設、民間3施設）と2つのフィッシャリーナが整備されている。うるま市に最も近いマリーナは、沖縄市泡瀬にある民間マリーナの沖縄マリーナである。

2-5. 石川地区に関する関係者の意向

(1) 石川地区に関する住民の意向

石川地区住民アンケート調査結果の概要を以下に整理する。

① 実施概要

アンケート実施概要は以下の通りである。

表 2-14 アンケート実施概要

調査の目的	石川地区の産業集積の方向性について、石川地区の住民の意向を把握することを目的として実施した。
調査票の配布地域	石川1丁目、石川2丁目、石川曙1丁目、石川曙2丁目 石川白浜1丁目、石川白浜2丁目、石川赤崎1丁目 石川赤崎2丁目、石川東山本町1丁目
実施時期	2019年12月～2020年1月上旬
実施方法	対象地域において全戸ポスティングにより配布し、郵送により回収した。
配布・回収数	配布数3094、回収数407（回収率13%）

② 実施結果

【回答者の年代】

- 回答者の年代は60代以上が約半数を占めた。

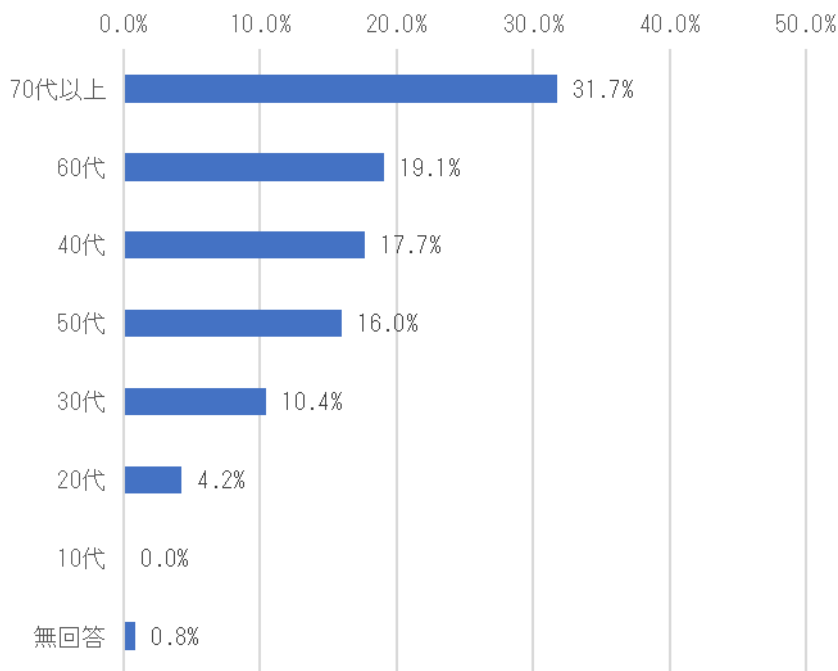


図 2-13 回答者の年代

【石川地区の居住年数】

- 回答者の石川地区における居住年数は、20年以上が半数以上を占めた。

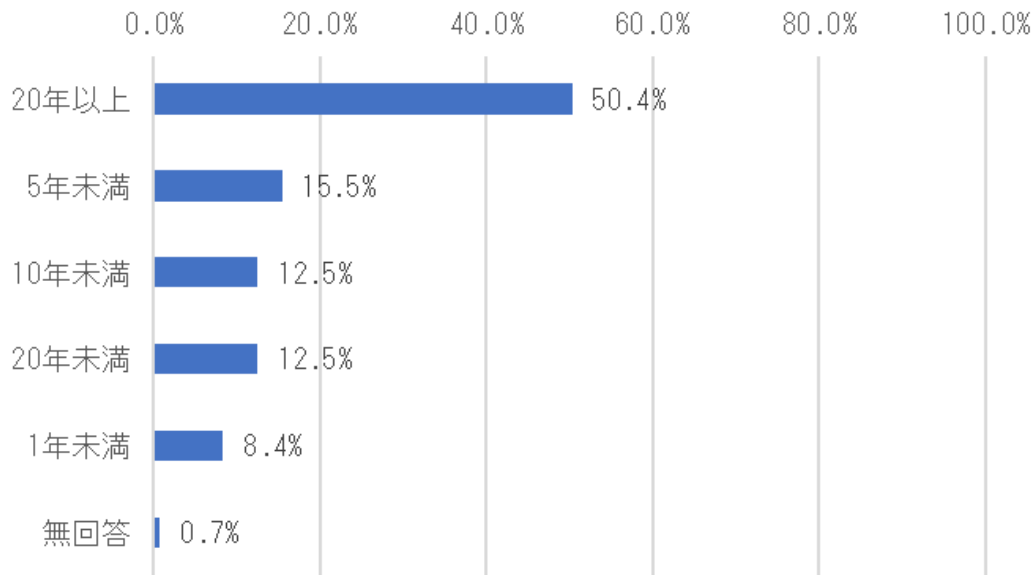


図 2-14 石川地区の居住年数

【石川地区への居住理由】

- 石川地区への居住理由について尋ねたところ、「生まれてからずっと住んでいる」(26.3%)や「通勤や通学が便利(職場・学校が多い)」(20.1%)という回答が多くなっている。

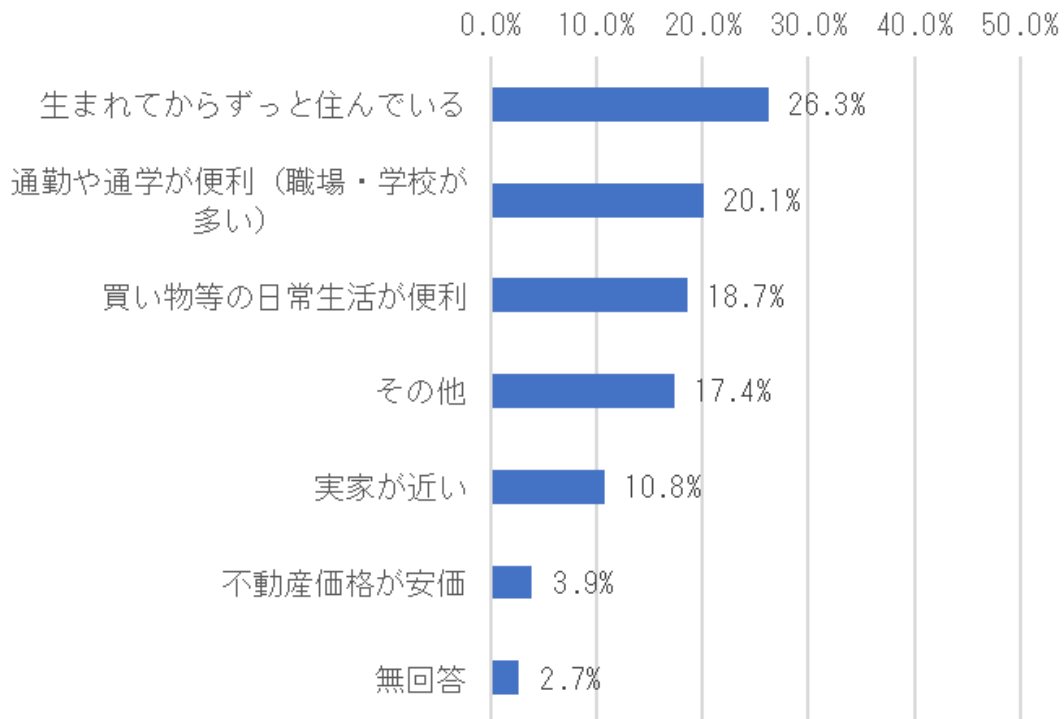


図 2-15 石川地区への居住理由

【住環境の向上について】複数回答

- 地区の住環境の維持向上のために必要と思われることについて尋ねたところ、「安全な歩行空間の確保」(50.1%)や「公園・緑地の確保」(47.7%)、「道路拡幅などの交通性の向上」(37.1%)等が望まれていた。

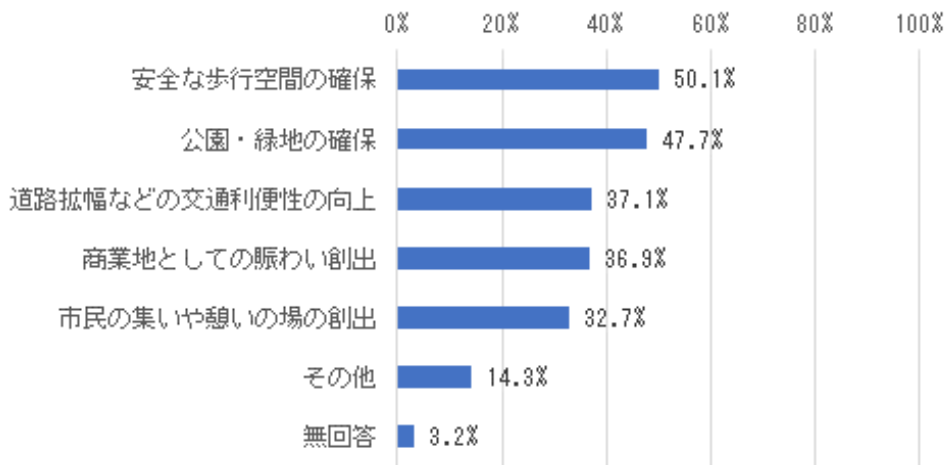


図 2-16 住環境の向上について

【拠点形成の方向性】複数回答（3つまで）

- 石川地区の拠点形成の方向性について尋ねたところ、「市民生活が便利になる生活利便施設が集積する拠点」(51.1%)、「市民の集いや憩いの場となる拠点」(37.1%)、「市民生活が便利になる商業施設(小売店・飲食店等)が集積する拠点」(32.0%)、「市民の健康づくりを資する拠点」(31.7%)などが望まれている。

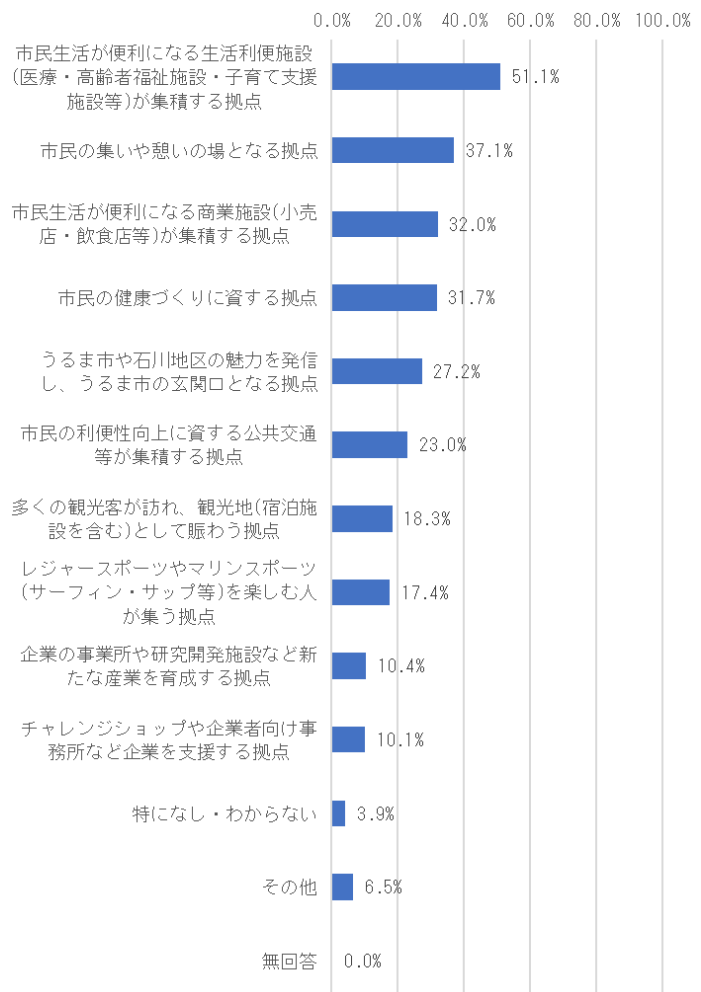


図 2-17 拠点形成の方向性について

【拠点形成の方向性の選択理由】複数回答（3つまで）

- 上記の拠点形成の方向性を選択することで、どのような拠点形成の効果が得られると思うかを尋ねたところ、「市民生活の向上につながるから」（63.8%）、「地域活性化につながるから」（63.2%）という回答が多くなっている。

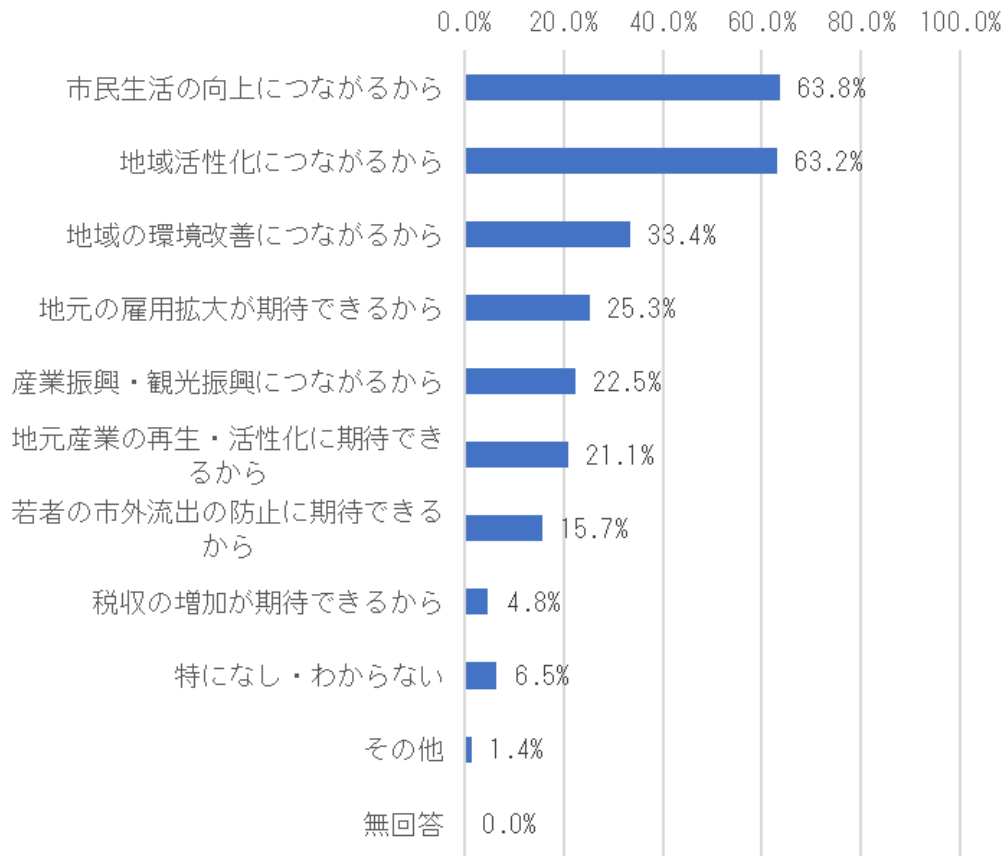


図 2-18 拠点形成の方向性の選択理由

(2) 石川地区に関する庁内関係課の意向

- 全般として、民間事業者ヒアリングを踏まえた対象地の敷地を更地にする案に対して、条件次第ではあるものの、概ね可能との意向である。
- ただし、石川庁舎や石川体育館、石川野球場などは、現在の利用者との合意形成や、現在の機能を維持するための代替地の確保などの課題がある。

表 2-15 庁内関係課の意向

施設	意向
全般	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地を更地にする案に対して、条件次第ではあるものの、概ね可能との意向。 ・ただし、石川庁舎や石川体育館、石川野球場などは、現在の利用者との合意形成や、現在の機能を維持するための代替地の確保などの課題がある。
石川庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・軍用地地主会から利用させてほしいとの要望がある。 ・移転に際しては関係者との合意形成に時間を要する。
石川保健相談センター	<ul style="list-style-type: none"> ・機能が別の場所に移せるのであれば、移転することは可能。
石川会館	<ul style="list-style-type: none"> ・設備更新するのに3億円程度かかる。本計画で方針を示してもらえるとよい。
スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・施設等を取り壊して更地にし、新たな整備を行う必要があると方針決定した場合はそれに従う。 ・新たな整備を行う際は、地域住民が気軽に安価で利用できる健康増進施設などが必要。 ・体育館については、成人式や大会等の利用があるため、代替場所が必要。具志川総合体育館の建て替え計画等を整備後に進めることが望ましい。
石川屋内運動場	<ul style="list-style-type: none"> ・石川屋内運動場は、令和元年3月までに解体予定である。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・民間を誘致するためには、市が責任をもって公園の魅力づくりに取り組むことも必要。

2-6. 石川地区 産業基盤整備方針

(1) 産業基盤整備方針

ここでは、これまでの検討結果を踏まえて、石川地区の産業基盤整備方針を以下のとおり設定する。

歴史や文化・自然の魅力があふれる「うるま」を楽しむ集客・交流拠点

<考え方・ポイント>

- 沖縄県の中部に位置し、石川 IC から近接する立地を活かし、那覇方面や西海岸、北部など広域から来訪者を受け入れる「うるま市の玄関口」としての魅力を高め、集客を促進する。
- 沖縄戦後復興の地としての歴史、石川中心市街地の繁華街の夜の賑わい、発電所等の夜の景観、闘牛のまちの魅力、豊かな自然などの魅力ある資源を活かし、これらの資源との連携を強化することで、石川地区を拠点とする交流や周遊観光を促進し、うるま市全体の活性化につなげる。
- 市民ニーズ（住民アンケート）に対応し、市民が日常的にスポーツやレクリエーションを通じて憩い集いながら健康づくりもできる拠点を形成するとともに、北谷町、沖縄市、金武町等の周辺の観光拠点と連携しながら、うるま市や石川地区の地域資源を活かした屋内外の多様なレクリエーションを楽しめる拠点を形成し、広域から県民や観光客の誘客を図る。

【ゾーン形成と交流拡大のイメージ】

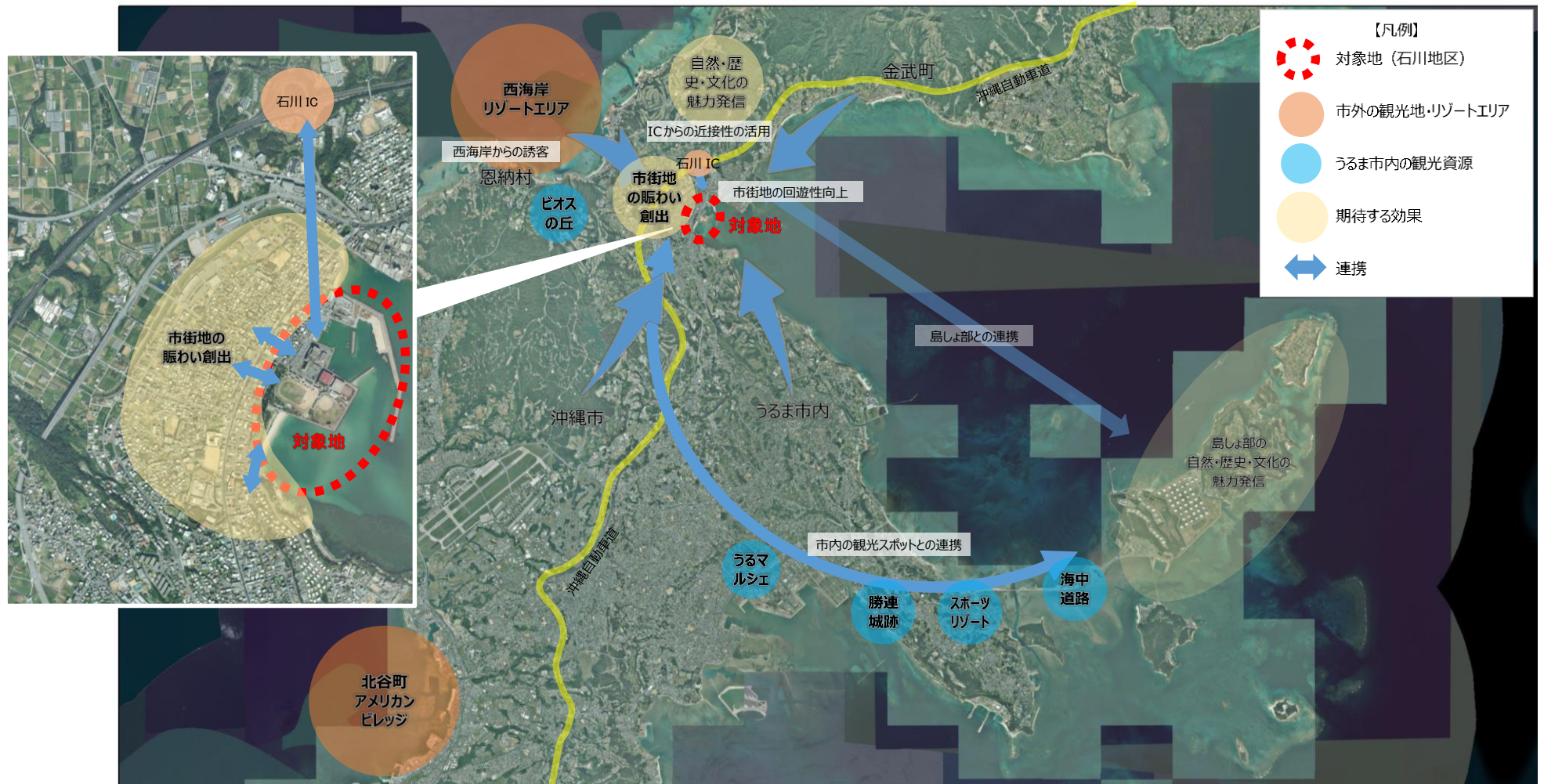


図 2-19 ゾーン形成と交流拡大のイメージ

(2) コンセプト

うるま市産業基盤整備計画基本構想において、石川庁舎周辺については、石川ビーチから港湾施設までのエリアを交流人口拡大の拠点として、滞在型の観光空間を創出し、本市の交流人口拡大を増進する産業の集積を図る位置づけがなされている。

また、石川ビーチから港湾施設までのエリアについては、マリーナ機能を検討するとともに、回遊型の親水空間を整備し、直売所等の漁業機能との連携を図りながらビーチを保全するなど、一体型のウォーターフロント開発を推進する位置づけがなされている。

以上のうるま市産業基盤整備計画基本構想における位置づけと、これまで検討してきた石川地区をめぐる外部環境等を踏まえ、石川地区を交流人口拡大の拠点とするための整備コンセプト及び主なターゲットを、以下のように設定する。

**『朝日が昇る東海岸で、大人も子どもも元気になれる、
陸と海のレクリエーション拠点』**

ターゲット：市民・県民・観光客のファミリー層

(3) 誘致を図る機能

石川地区を拠点とする交流や周遊観光を促進し、石川中心市街地の繁華街の賑わい創出につなげるため、整備コンセプトの下に3つのテーマを定め、それぞれのテーマに沿った導入機能を選定する。

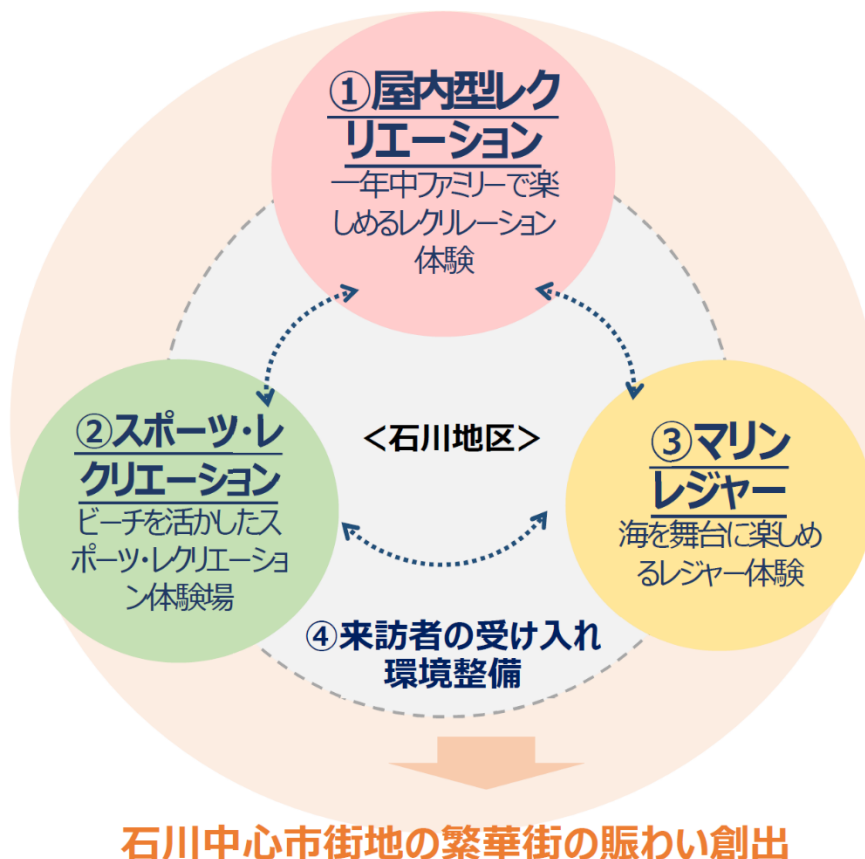


図 2-20 石川地区を拠点とする交流や周遊観光を促進する3つのテーマ

前述した3つのテーマに沿った導入機能及び施設整備のイメージを以下に示す。

表 2-16 導入機能

テーマ	導入機能	事例・イメージ ※番号は次頁の事例に対応
①屋内型レクリエーション	温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> ● スパジウムジャポン（東京都東久留米市）① ● 東京お台場 大江戸温泉物語（東京都江東区） ● スパリゾートハワイアンズ（福島県いわき市）
	屋内型スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> ● ノボルト（福岡県福岡市）② ● グリーンアロートランポリンパーク（千葉県袖ヶ浦市）③
②スポーツ・レクリエーション	屋外型スポーツ施設	<ul style="list-style-type: none"> ● サッカー、フットサル、野球 ● グラウンドゴルフ、ディスクゴルフ等
	日常的な健康づくりの場	<ul style="list-style-type: none"> ● パークヨガ ● 散歩路等
	マリンスポーツ	<ul style="list-style-type: none"> ● SUP、シーカヤック等
	グランピング場	<ul style="list-style-type: none"> ● LOGOS LAND（京都府城陽市）④ ● 泊まれる公園「INN THE PARK」（静岡県沼津市）⑤
③ マリンレジャー	マリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ● 北谷町フィッシャリーナ ● ボートパーク広島⑥
	乗船場	<ul style="list-style-type: none"> ● 島しょ部への渡船場 ● 伝統漁船「サバニ」体験のための船乗り場等
	便益施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 売店、食堂、ショップ、トイレ等
④来訪者の受け入れ環境整備	宿泊	<ul style="list-style-type: none"> ● ファミリーロッジ旅籠屋
	交通結節機能	<ul style="list-style-type: none"> ● バスターミナル ● 駐車場

■導入機能のイメージ（事例）

表 2-17 導入機能のイメージ（事例）

施設名	概要
①スパジウムジャポン（東京都東久留米市）	○関東最大級・名水天然温泉・岩盤浴施設。温泉の他、フードコートやカフェ、リラクゼーション、テラスのあるラウンジに3万冊のコミックが用意されている。
②ノボルト（福岡県福岡市）	○国内最大級の屋内型スポーツアスレチック施設。コンセプトは、グループでスポーツアスレチックを体験することを通じ、アクティブなコミュニケーションを生む「共遊」エンターテインメント施設。 ○家族の仲をもっと深める！ことができる“新しい遊び場”を提供する。
③グリーンアロートランポリンパーク（千葉県袖ヶ浦市）	○トランポリン、ロープコース、クライミングの3種類のスポーツアスレチックとキッズエリア、カフェエリアを併設。 ○ファミリーからカップルや仲間と、気軽に運動を思いっきり楽しめるスタイルの施設。
④ LOGOS LAND（京都府城陽市）	○鴻ノ巣山運動公園内の宿泊施設のリノベーション。市とアウトドアブランドのLOGOSのコラボレーション。 ○「外で、食べて、遊んで、泊まる。」をコンセプトとしており、テント泊を室内で体験できる画期的なホテルやBBQテラス、温浴施設、アスレチックなどがある。
⑤ 泊まれる公園「INN THE PARK」（静岡県沼津市）	○泊まれる公園「INN THE PARK」は、静岡県沼津市で30年以上にわたり愛されてきた「少年自然の家」を、現代的にリノベーションした、まったく新しいタイプの複合宿泊施設。 ○森の中に浮かぶ球体型のテントやドーム型のテント、ファミリー利用向けの宿泊棟などがある。
⑥ボートパーク広島（広島県広島市）	○PFI法に基づき、民間事業者によるプレジャーボートの係留施設の整備運営が行われている事例。 ○レンタルボートや水上タクシー、クルージングなどのマリンスポーツや渡し船・遊漁船の乗船が楽しめるとともに、レストランや美容院、小売店なども併設されている。

(4) ゾーニング

石川地区のゾーニング案は以下に示すとおりであり、石川庁舎とその周辺を「屋内型レクリエーションゾーン」、石川公園及び石川ビーチと海域を「スポーツ・レクリエーションのゾーン」、船溜まり及び石川プールを含む地区を「マリンレジャーのゾーン」、石川庁舎の西側後背地を「来訪者を受け入れる環境整備のゾーン」とする。



図 2-21 石川地区のゾーニング案

(5) 想定される事業手法

石川地区の拠点整備に対する基本的な考え方は、以下のとおりである。

【基本的な考え方】

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



図 2-22 対象地の概況

活用が想定される事業手法について、対象地別に整理すると以下の通りである。

表 2-18 対象地別の事業手法

対象地	想定される手法例	概 要
公園 (民設民営 の場合)	PFI (PFI 法)	<ul style="list-style-type: none"> 民間に施設等の設計・建設・運営・資金調達を一体的に委ねる。 民間の資金、経営能力等を活用した効率的・効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。 都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用事例が多い。
	Park-PFI (都市公園法)	<ul style="list-style-type: none"> 飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する方式。
庁舎等公共 施設用地	定期借地方式 (借地借家法)	<ul style="list-style-type: none"> 市有地を定期借地権により民間事業者に貸し付け、民間事業者が自らの資金調達によって建物を整備する方式。 事業期間終了後は更地返還が原則。
	土地譲渡方式	<ul style="list-style-type: none"> 市有地を民間事業者に売却する方式。
ふ頭用地	PFI (PFI 法)	<p>(公園と同様)</p> <ul style="list-style-type: none"> 港湾施設における PFI・指定管理者の事例は、全国に多数ある。

次に、事業手法の組み合わせイメージ (例) を示す。事業手法の導入可能性については、次年度以降に詳細を検討する。

表 2-19 事業手法の組み合わせイメージ (例)

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

(参考) 公有地の処分方法と選定方式 (条件付けの方法)

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

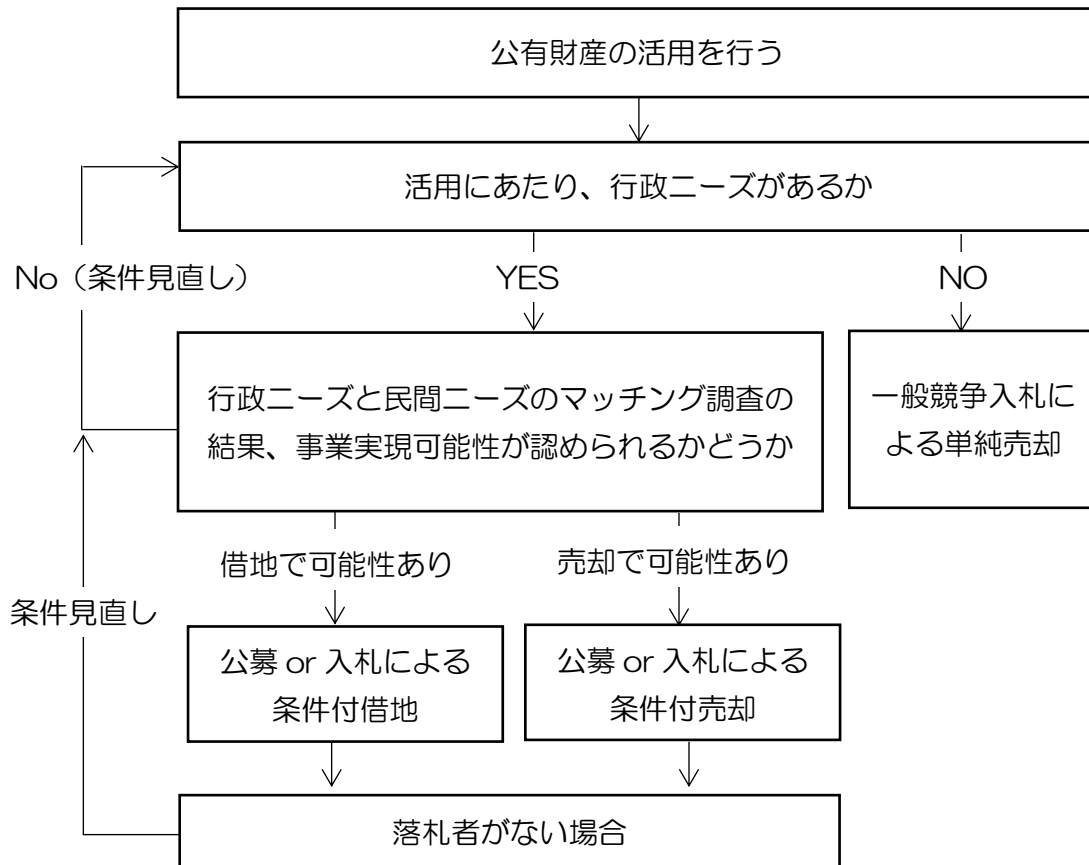


図 2-23 公有地利活用のフロー

(6) 事業スケジュール

- 定期借地方式及びPFIを想定した際のロードマップは以下の通りである。
※最短の場合を想定したスケジュールであり、住民合意形成、庁内合意形成、公共施設の利用・契約状況等により前後する。
- 令和2年度は、基本計画を受けて、住民合意形成を進めると同時に、庁内関係課の合意形成を進める。
- 令和3年度は、民間活力導入の可能性調査を実施し、効果の高い事業手法や官民役割分担を明確にする。
- 令和4年度は、民間にゆだねる公有地や施設について事業者の公募・選定手続きを経て、民間事業者との事業契約を締結する。
- 令和6～8年度の設計・建設を経て、令和8年度の供用開始を目指す。

	2018年 (H30年)	2019年 (R1年)	2020年 (R2年)	2021年 (R3年)	2022年 (R4年)	2023年 (R5年)	2024年 (R6年)	2025年 (R7年)	2026年～ (R8年～)
基本構想	基本構想								
基本計画		基本計画							
関係者調整		庁内合意形成	住民合意形成						
事業化調査			可能性調査	事業者公募・選定	契約				
公園							基本・実施設計 解体設計・解体※	建設	供用
庁舎等公共施設用地		石川屋内運動場解体					基本・実施設計 解体設計・解体※2	建設	供用
港湾					港湾計画の変更		基本・実施設計	建設	供用
参考: 具志川体育館再整備※1	基本構想		基本計画	基本計画・実施設計 ※従来手法の場合	建設工事		供用		

※1 関係課ヒアリングの結果から、調整が必要となる可能性がある事業として掲載。

※2 公共施設について民間から解体の提案があった場合

図 2-24 PFIの活用を想定したロードマップ

(7) 概算事業費

ゾーニングをもとにしたモデルプラン（案）を以下の図に示す。なお、マリンレジャーゾーンについては、港湾管理者である県との調整の上で具体化する。

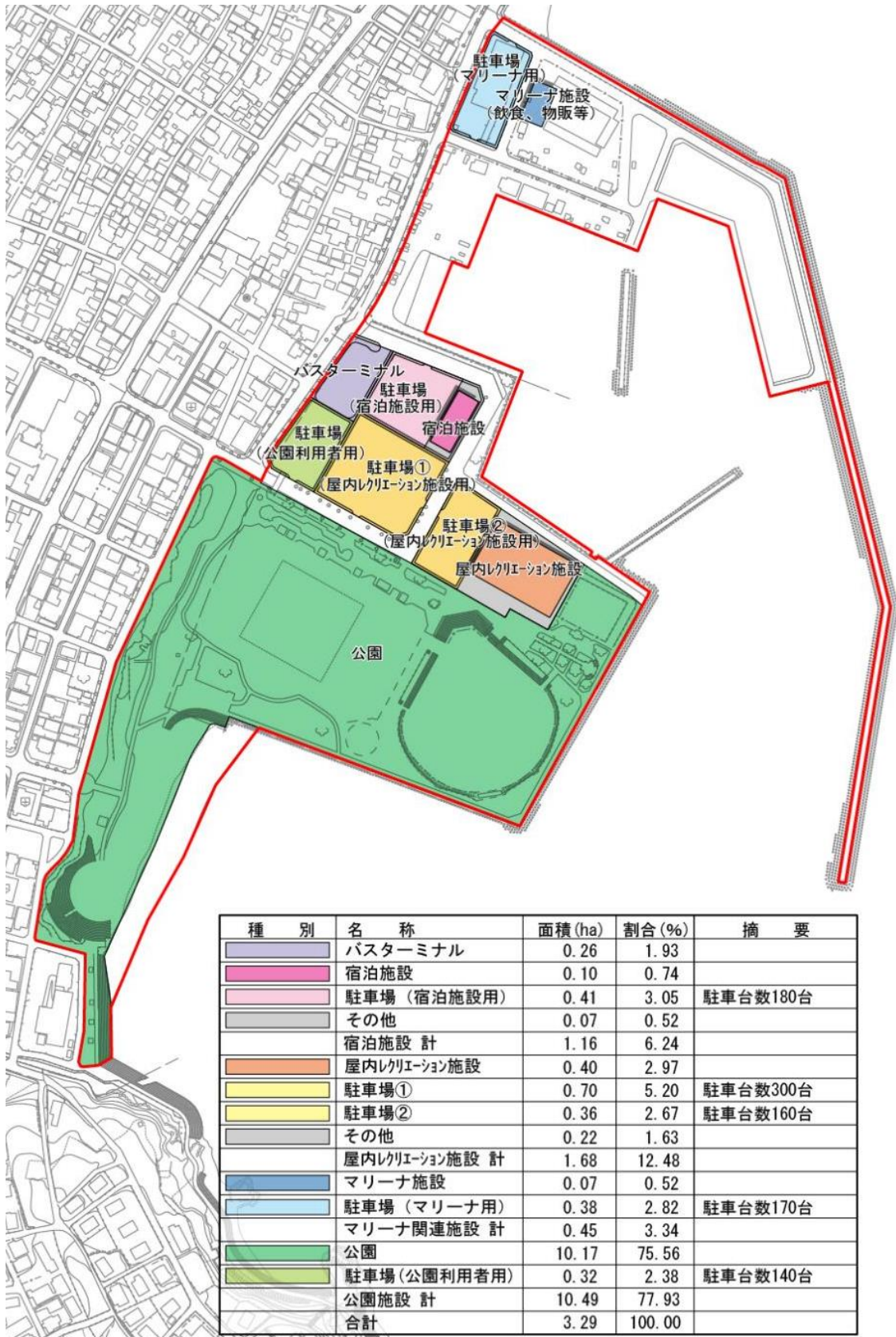


図 2-25 モデルプラン（案）

この場合の主な概算事業費は、既存施設の解体費約 10 億円、建築工事費約 57 億円、公園整備費約 20 億円で、総事業費は約 108 億円と試算される。なお、概算のため実際の事業費とは異なる。

なお、庁舎等公共施設用地部分を民間事業者売却した場合、2.26ha で約 13.2 億円となり、当該用地に民間事業者が整備する施設（宿泊施設、屋内レクリエーション施設等）については民間事業者の負担となる。

表 2-20 概算事業費

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

本事業の費用対効果を試算する。

本事業による石川地区への来訪者数と、来訪者による直接消費額及び経済波及効果を試算する。

石川地区における来訪者数は、類似施設における事例や大店立地法等の指針に基づき算出すると、各施設の合計で年間約 265 万人と試算される。直接消費額は約 30.4 億円、経済波及効果は約 45.6 億円となる。

費用は、前段で算出した概算事業費 108 億円から民間事業者が整備する施設（宿泊施設、屋内レクリエーション施設等）の建築工事費約 52 億を除外し、庁舎等公共施設用地の売却額約 13.2 億を差し引くと、約 42.8 億円になる。

経済波及効果を費用で除した費用対効果は、1.07 となる。

表 2-21 年間来訪者数、直接消費額、経済波及効果の試算

I まとめ

施設	延床面積	年間来訪者数の想定	直接消費額の試算	経済波及効果※
① 屋内レクリエーション施設	8,000 m ²	923,077 人	1,351,385 千円/年	2,027,077 千円/年
② 宿泊施設	5,000 m ²	111,544 人	780,808 千円/年	1,171,212 千円/年
③ 公園	101,745 m ²	1,287,888 人	825,536 千円/年	1,238,305 千円/年
④ マリーナ	1,400 m ²	322,525 人	85,001 千円/年	127,501 千円/年
合計		2,645,034 人	3,042,730 千円/年	4,564,094 千円/年

※県の観光消費の直接効果に対する誘発率1.5と想定（平成 22 年度観光統計実態調査（観光消費による経済波及効果の推計）P64参照）

<https://www.pref.okinawa.jp/site/bunka-sports/kankoseisaku/documents/h21hakyuukoukahoukousyo.pdf>

II 各施設の内訳

① 屋内レクリエーション施設

施設	面積	年間利用者数	単位面積あたりの利用者数	備考
一般的な規模の例	2,600 m ²	300,000 人	115 人/m ²	2600m ² の施設で年間30万人想定
年間利用者数	8,000 m ²	923,077 人		

② 宿泊施設

収容人数	382 人	ラジエントホテル沖縄北谷と同程度と想定
稼働率	80 %	想定
宿泊者数（日）	306 人/日	
宿泊客数（年）	111,544 人/年	

③ 公園

公園利用面積		10.1745 ha	
休日利用者数（日）	426 人/ha※	4,334 人	平成19年度都市公園利用実態調査 P210 地区公園の値
平日利用者数（日）	308 人/ha※	3,134 人	平成19年度都市公園利用実態調査 P210 地区公園の値
休日利用者数（年）		520,120 人	休日120日の想定
平日利用者数（年）		767,768 人	
年間利用者数		1,287,888 人	

④ マリーナ施設

施設利用者数（日）	1,330 人/日	大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき指針により算出
休日利用者数（年）	159,600 人/日	休日120日の想定
平日利用者数（年）	162,925 人/日	平日利用率を休日の1/2と想定
年間利用者数	322,525 人/年	

表 2-22 直接消費額の試算

Ⅲ直接消費額

①屋内レクリエーション施設

年間理利用者数（人）	923,077
------------	---------

項目	客単価（円）	利用率	利用者数（人）	売上	客単価根拠
入館料	700	100.0%	923,077	646,154 千円	スパジアムジャボンの価格から想定。
岩盤浴	500	40.0%	369,231	184,615 千円	スパジアムジャボンの価格から想定。
マッサージ	3200	5.0%	46,154	147,692 千円	日本ユニコム
飲食	1000	30.0%	276,923	276,923 千円	想定
自販機	120	70.0%	646,154	77,538 千円	日本ユニコム
その他（物販等）	200	10.0%	92,308	18,462 千円	日本ユニコム
			消費額	1,351,385 千円	

②宿泊施設

年間理利用者数（人）	111,544
------------	---------

項目	客単価（円）	利用率	利用者数（人）	売上	客単価根拠
宿泊	7000	100.0%	111,544	780,808 千円	想定
			消費額	780,808 千円	

③公園

年間理利用者数（人）	1,287,888
------------	-----------

項目	客単価（円）	利用率	利用者数（人）	売上	客単価根拠
飲食（カフェ）	300	20.0%	257,578	77,273 千円	想定
健康プログラム利用料	500	5.0%	64,394	32,197 千円	想定
グランピング宿泊費	7000	5.0%	64,394	450,761 千円	想定
BBQ利用料	3000	5.0%	64,394	193,183 千円	想定
機材レンタル料	1000	5.0%	64,394	64,394 千円	想定
自販機	120	5.0%	64,394	7,727 千円	想定
			消費額	825,536 千円	

④マリーナ施設

年間理利用者数（人）	322,525
------------	---------

項目	客単価	利用率	利用者数	売上	客単価根拠
飲食	1000	30.0%	96,758	77,273 千円	想定
物販	500	10.0%	32,253	7,727 千円	想定
			消費額	85,001 千円	

(8) 整備計画イメージ図

整備計画のイメージ図（遠景・近景）を以下に示す。



図 2-26 イメージ図（遠景・対象地全体）

※イメージ図はあくまで一例です。



図 2-27 イメージ図 (近景・公園)
※イメージ図はあくまで一例です。

第3章 仲嶺地区 新たな産業団地の造成

3-1. 対象地区の現況把握

(1) 対象地区の概要

① 対象地区の敷地特性

対象地区は、うるま市仲嶺の県道 36 号線に面した約 20.0ha の民有地で、現状の土地利用は主に農地である。

高速道路 IC や中城湾港新港地区等とのアクセスもよく、また周辺には、住宅や公共施設（うるま市民芸術劇場、うるま市生涯学習・文化振興センターゆらてく等）、商業飲食施設が立地している。

表 3-22 対象地区の概要

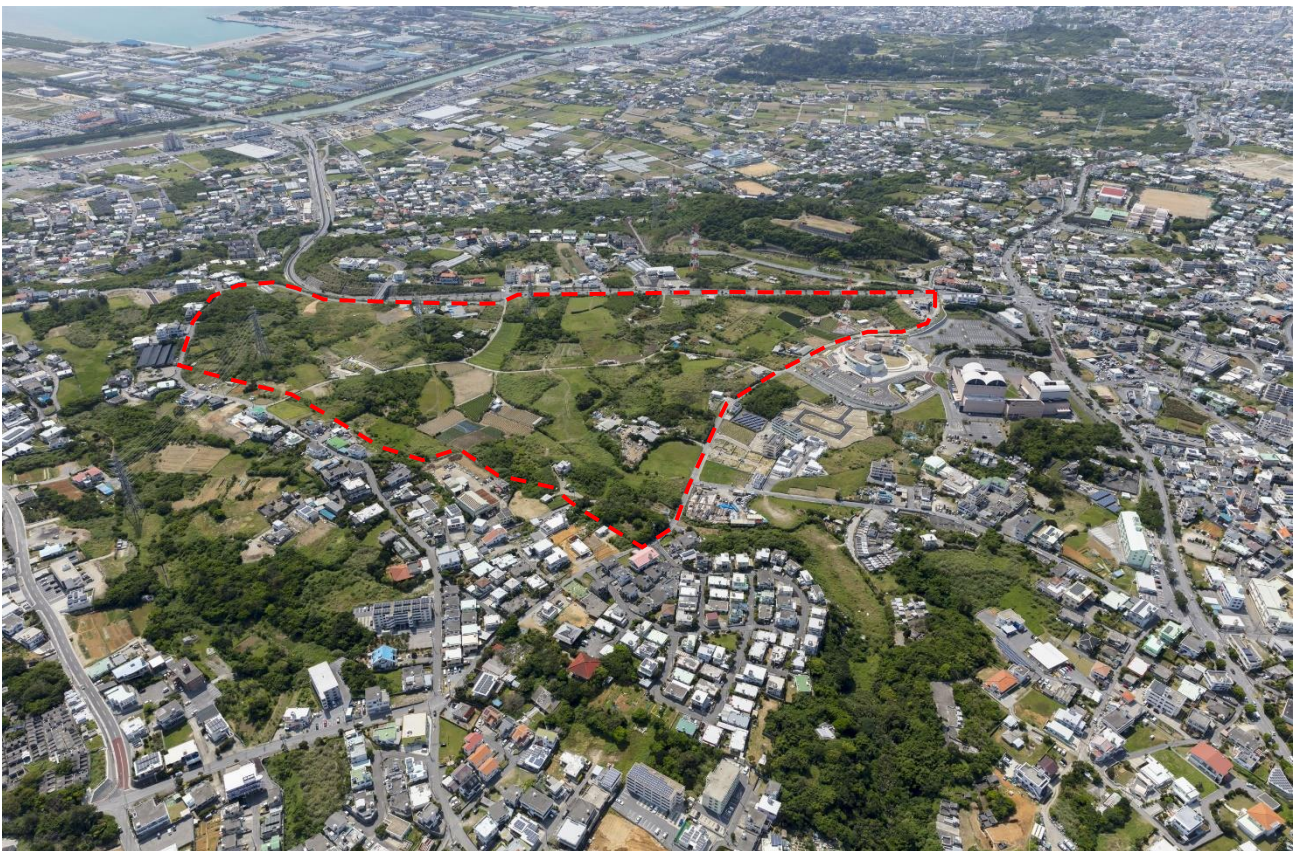
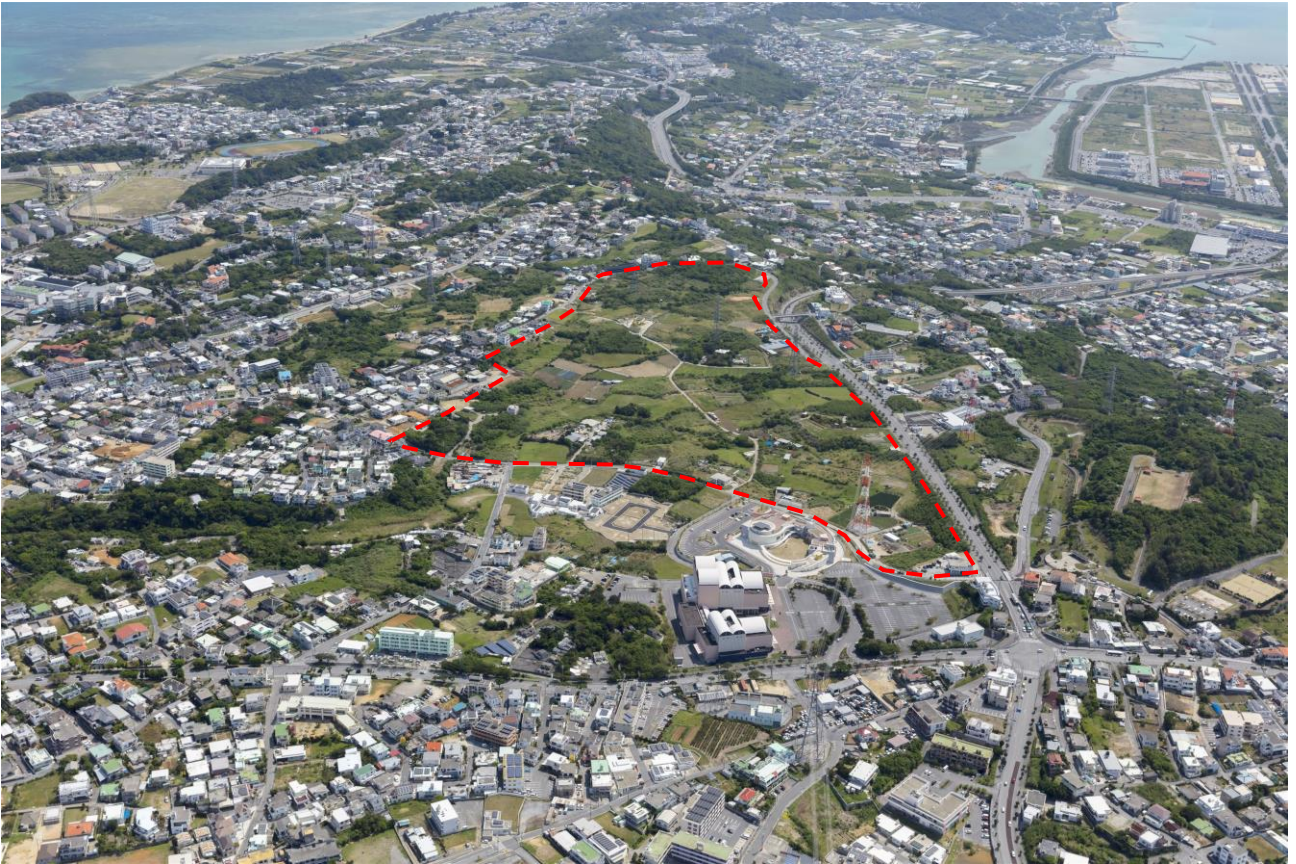
所在地	うるま市仲嶺
敷地面積	民有地：約 20.0ha （地権者 144 名）



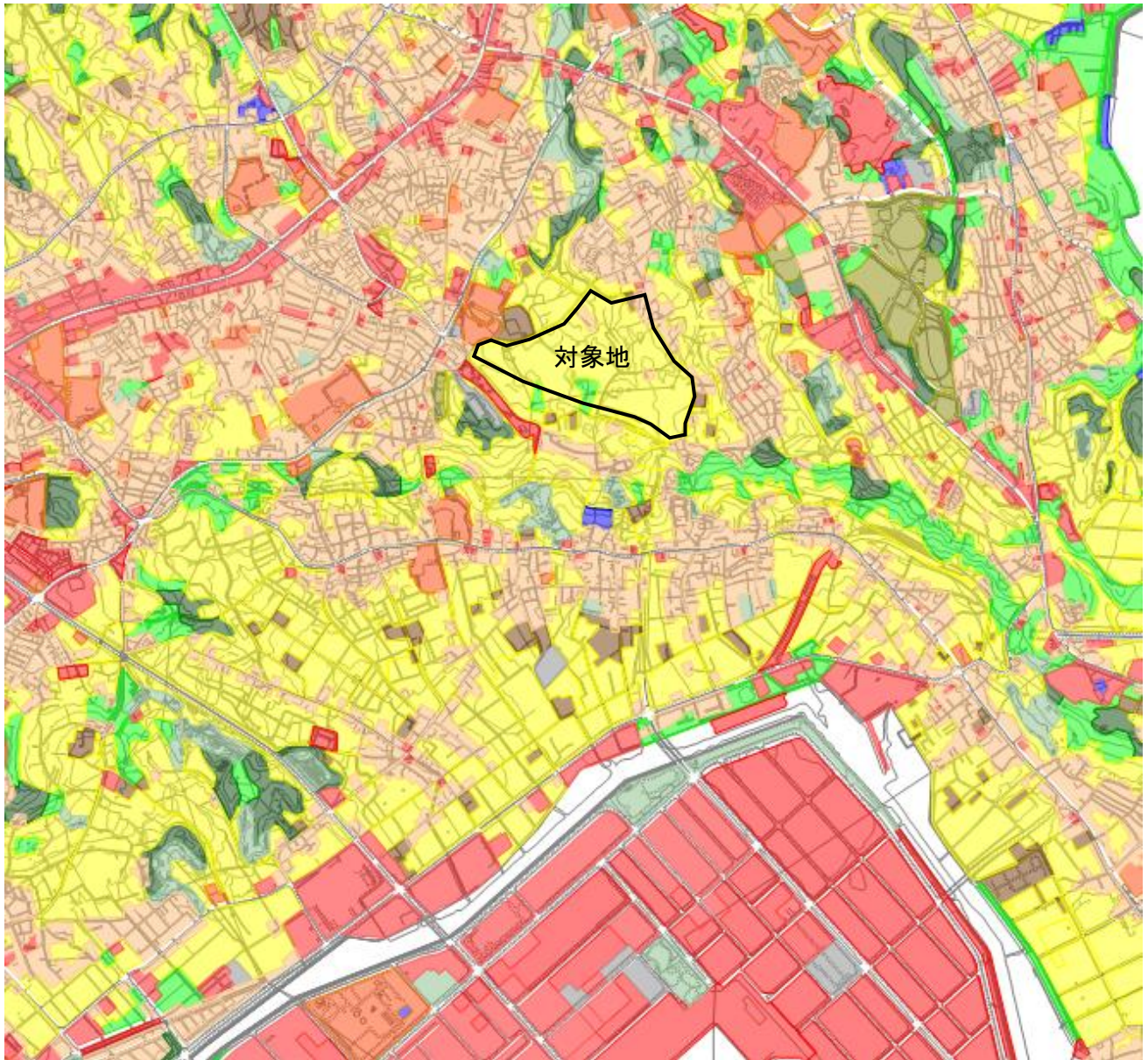
図 3-28 対象地区

出典：沖縄県地図情報システム

《対象地の現状》



平成 30 年 3 月撮影



- | | |
|--------|--------|
| 住宅地域 | 田 |
| 商業業務地区 | サトウキビ畑 |
| 工業地区 | バナナ畑 |
| 公共地区 | その他畑 |
| 公園緑地 | 牧場牧草地 |
| 運動競技施設 | 畜舎温室 |
| 運輸供給施設 | 森林 |
| 防衛施設 | その他林地 |
| 空地等 | 野草地 |
| 水面 | 裸地 |

図 3-29 土地利用現況図

出典：沖縄県地図情報システム

② 地価

対象地の地価は以下の通りである。

表 3-2 地価

地価	<ul style="list-style-type: none">• 路線価 倍率地域 固定資産税評価額に対する倍率等 1.2 倍（仲嶺 その他の地域）• 公示地価 36,000 円/㎡（調査基準日：令和元年7月1日、調査地点：字豊原仲塩屋原 290 番 3） ※公示地価を基にした土地価格は約 72 億円
----	---

③ 立地条件・交通アクセス

対象地区は、沖縄自動車道沖縄北 IC から約 4.2km の距離にあり、中城港湾まで約 4km の距離に位置する。

表 3-3 立地条件・交通アクセスの状況

自動車 道路	<ul style="list-style-type: none">• 沖縄自動車道 沖縄北 IC から約 4.2km、約 7 分。• 中城湾港まで約 4km、約 6 分。• 沖縄自動車道 24 時間交通量 39,241 台。 （平成 27 年道路交通センサス、沖縄南 IC～沖縄北 IC）• 県道 36 号線 24 時間交通量：5,268 台。 （平成 27 年道路交通センサス、県道 36 号線 うるま市兼箇段）• 対象地の南側に接する都市計画道路補 大田豊原線（うるま市道路整備プログラム）→廃止予定
バス	<ul style="list-style-type: none">• 沖縄北インターチェンジバス停から約 4.2km、徒歩約 55 分。• うるま市民芸術劇場前バス停から徒歩約 3 分。 （具志川環状線上）



図 3-3 沖縄自動車道、県道 36 号線の交通量

出典：平成 27 年度道路交通センサス

(2) 用途地域等

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

表 3-4 対象地区の法規制等

敷地面積	民有地：約 20.0ha （地権者 144 名）		
都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> ・非線引き白地地域 ・特定用途制限地域の集落環境保全地区に指定されている 		
建ぺい率	60%	容積率	200%
建築可能 建築面積	約 120,000 m ²	建築可能 延床面積	約 400,000 m ²
農振法	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地は農業振興地域の農用地区域に指定されている 		

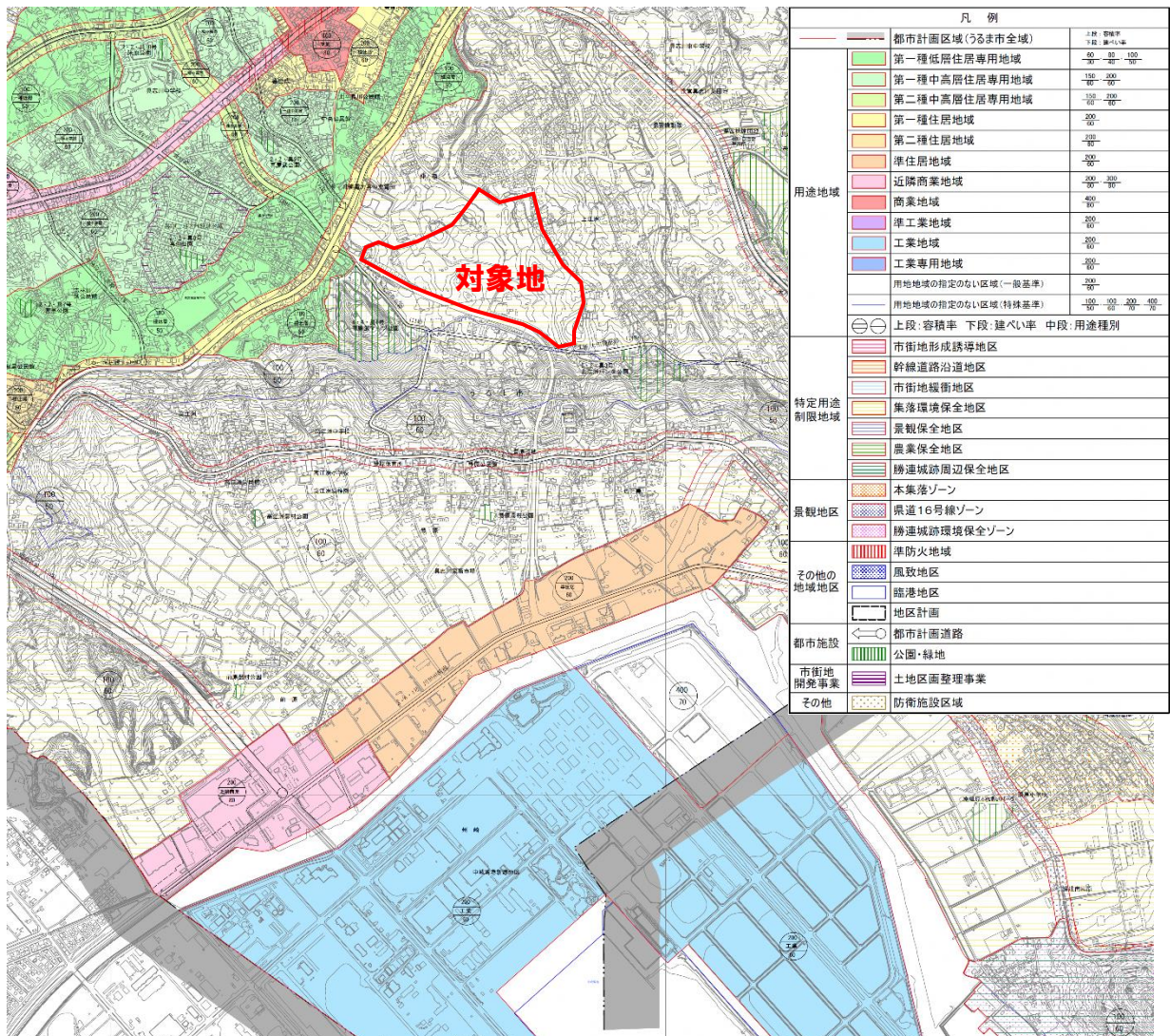


図 3-4 用途地域等の指定状況

出典：うるま市都市計画図（具志川地区）

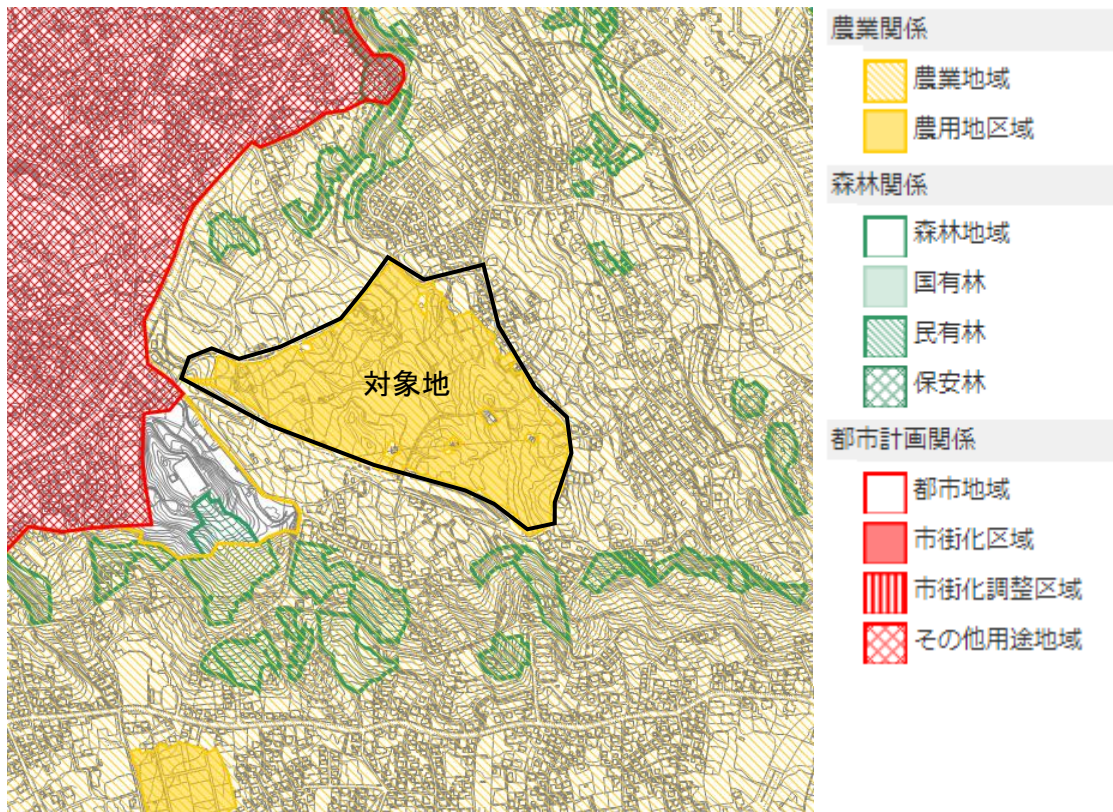


図 3-5 農業・森林関係の法規制状況図

出典：沖縄県地図情報システム

3-2. 上位・関連計画における位置づけ

上位・関連計画における仲嶺地区の位置づけや関連する施策等を以下に整理する。

(1) 第2次うるま市総合計画（平成29年3月）

前期基本計画の各種施策の中で、仲嶺地区に関連する施策として、以下が位置づけられている。

表 3-5 仲嶺地区に関連する施策と内容

施策	位置づけと内容
基本目標 3-2 商工業（地場産業の振興）	<ul style="list-style-type: none"> うるま市の特産品等を活用した商品開発への支援や商品の PR を実施するなど、観光業・農林水産業等と連携した地場産業の振興を図ります。 立地企業や既存企業、研究開発機関等との連携を強化し、ビジネスマッチングなど市内企業の活性化に努めます。
基本目標 3-4 雇用促進・就業支援	<ul style="list-style-type: none"> うるま市産業振興計画を策定し、企業誘致や雇用拡大に向けた各種施策を推進します。
基本目標 3-5 企業立地（成長産業の育成・支援）	<ul style="list-style-type: none"> 中城湾港新港地区に立地する企業を対象とし、物流に関する各種支援事業を実施します。 製造関連産業の活性化のため、国・県と連携して物流機能の拡充を図ります。 市内の研究開発型ベンチャー企業等を対象に、商品開発等の研究開発のための支援を実施します。
基本目標 3-5 企業立地（企業誘致の推進）	<ul style="list-style-type: none"> 企業誘致推進員を配置し、企業情報を収集するとともに、本県へ進出を検討している企業に対し、企業誘致の働きかけを行います。 固定資産税の減免、雇用奨励金の支給及び融資の優遇措置などの支援策の充実を図ります。 企業立地サポートセンターにおける立地企業を対象とした相談窓口の設置など、立地企業のフォローアップ並びに環境整備等を図ります。
基本目標 3-5 企業立地（人材の確保・育成）	<ul style="list-style-type: none"> エンジニア、IT技術者、物流関連従事者等の各種研修を行い、企業の必要とする人材を育成します。 I・U・Jターン人材のマッチングや、立地企業への人材紹介などのできる支援体制を構築し、効果的な人材確保を支援します。 IT事業支援センター、舞天館、じんぶん館等の産業振興拠点施設を活用し、入居企業就業者の働きやすい環境の整備を実施します。

出典：第2次うるま市総合計画

(2) うるま市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和元年度に改訂）

仲嶺地区に関連するものとしては、基本施策「1-1 商工業の活性化支援」と「2-2 企業の地方拠点化と就労拡大」が挙げられ、次のように施策の基本的方向及び具体的施策が定められている。

【1-1 商工業の活性化支援 基本的方向】

- 本市の地域特性を活かし、企業誘致の推進や成長産業の活性化を図り地域で安心して働くことができる環境を整えるとともに、必要な人材の育成・確保を図ります。
- 特に、島しょ地域においては、学校跡地等の遊休施設や遊休地等を活用した企業誘致を推進します。
- 将来的には周辺市町村と連携し広域化することにより、求職者の選択肢を増やし、より効率的かつ魅力的な雇用の場の創出を図ります。
- EVの促進等によるエネルギー利用の効率化など、環境にも配慮しながら産業と技術革新の基盤を整備します。

【具体的施策】

- 成長産業の育成・支援（企業集積・定着促進事業、国際物流トライアル推進事業、中城湾港新港地区物流拠点化支援事業、EV（電気自動車）普及促進事業、うるま市研究開発支援事業、地域経済循環創造事業交付事業）
- 企業誘致の推進（企業誘致推進業務委託事業、うるま市産業基盤整備事業における産業集積地の造成、新産業創出連携促進事業）
- 人材の確保・育成（コアカレントエンジニア人材養成事業、地域雇用人材育成事業、うるま市就労支援事業、若者就業支援プログラム、グローバル人材受入れ支援事業、高齢者就業支援事業）

【2-2 企業の地方拠点化と就労拡大 基本的方向】

- 本市の完全失業率は他地域に比べ高くなっている状況も踏まえ、現状以上に就労機会を拡大するために、新たな企業誘致や進出企業の本社機能の移転やテレワークなどの多様な働き方の推進、コワーキングスペースの設備等を推進します。

【具体的施策】

- 本社機能等の移転の強化（企業誘致推進業務委託事業【再掲】）
- 多様な働き方の推進（テレワークの推進（島しょ地域重点）、コワーキングスペース施設の整備（島しょ地域重点））

(3) うるま市国土利用計画（平成 21 年 3 月：令和元年度～2 年度に改訂予定）

仲嶺地区に関連するものとして、以下が位置づけられている。

- 工業地域においては、地域産業振興と住環境保護の調整を行うとともに、中城湾港新港地区をはじめとした適正な立地条件に基づく誘導と集積を図ります。
- 市街地周辺の農地において宅地化の必要性が生じた場合は、農業的土地利用との調整と行い、各種手法の検討を行うなど、計画的な宅地化を図ることとします。
- 市街地における住宅と工場が混在するものとして、以下が位置づけられている。ている地区においては、工場の移転と団地化を推進するとともに、工場適地として整備された地区では、各種制度を活用した企業誘致を進めます。
- 具志川地域：中城湾港新港地区では、全県的なプロジェクトである沖縄 IT 津梁パークの整備に伴う周辺整備への対応とあわせて、計画的な市街地形成を図ります。
- 勝連地域：中城湾港振興地区では、具志川地域とともに特別自由貿易地域に指定されており、産業の振興あるいは雇用の拡大などが期待されることから、環境の保全に配慮しつつ、立地動向やインフラ整備状況などを踏まえ、適正な立地条件に基づく企業の誘導と集積を図ります。
- 工業用地については、中城湾港新港地区や工場適地を中心として、先端技術や環境への配慮などを有する優良企業の誘致を促進します。

(4) 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(平成 29 年 6 月)

【中部広域都市計画区域の範囲と計画の目的】

中部広域都市計画区域の範囲は、沖縄市、うるま市、嘉手納町、北谷町及び読谷村の全域とで、面積は約 19,907ha である。

この中部広域都市計画は、北部都市圏と南部都市圏の結節、駐留軍用地跡地の活用など、中部都市圏の地域特性を最大限発揮したおおむね 20 年後の目指すべき姿を住民と共有し、その将来像実現のための方向性を明確にするものである。

【広域的位置づけ】

本区域においては、今後の駐留軍用地跡地の開発によってさらなる地域拠点の形成が見込まれることから、このような国際色あふれる地域特性をいかすとともにそれぞれを核として交流・連携する魅力ある都市を目指し、次のような広域的位置付けを設定する。

異文化交流都市圏・「チャンプルー」(多機能で個性的なまち)

【将来都市構造】

仲嶺地区に関連するものとしては、近接する中城湾港新港地について、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針において、主要用途の配置の方針「工業地」と「流通業務地」の項で、次のように位置づけられている。

表 3-6 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 (抜粋)

主要用途の配置の方針	内 容
工業地	○既成市街地からの移転再配置、新規企業立地のための工業用地として位置付けた中城湾港新港地区は、国際物流拠点産業集積地域制度等を有機的に活用し、高付加価値・高度部材産業等の企業立地を促進し計画的に工業地を配置する。
流通業務地	○中城湾港新港地区は、国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区として指定されたことから国際物流拠点産業の展開が期待されており、本区域の産業拠点として流通業務地を配置する。

(5) うるま市都市計画マスタープラン (平成 22 年 3 月 : 令和 4 年度に改訂予定)

【仲嶺地区の位置づけ】

うるま市都市計画マスタープランにおいて、仲嶺地区は特に位置づけがなされていないが、地域別構想において対象地区の東側は既成市街地の改善、西側は集落環境の維持保全、南側の斜面地は、崖線の安全対策、斜面林の保全が位置づけられている。

(6) うるま市産業振興計画における位置づけ

【目指すべき目標】

うるま市産業振興計画では、「目指すべき目標」として以下の数値目標を掲げている。

2021 年度において一人あたり市民所得 218 万円を目指す
※一人あたり市民所得 : 168 万円 (2013 年度)
→ 218 万円 (2021 年度) 29.7% (50 万円) の増加
※市内純生産 : 1,670 億円 (2013 年度)
→ 2,115 億円 (2021 年度) 26.7% (445 億円) の増加

【取り組むべき3つの基本方針と基本施策】

目指すべき目標である「2021 年度において一人あたり市民所得 218 万円を目指す」の達成に向けて、取り組むべき3つの基本方針と基本施策は以下のとおりである。

表 3-7 取り組むべき3つの基本方針と基本施策

基本方針	基本施策
基本方針① 産業振興支援を通して企業の収益力向上を目指す	○経済波及効果の高い産業の集積 ○域外から資金を流入させることのできる産業の振興 ○既存企業の経営の高度化
基本方針② 職場環境の改善を通して就業者数の増加を目指す	○職場環境整備に向けた働きかけ ○就業希望者と市内事業者のマッチング ○新たな就業スタイルの提供
基本方針③ 企業が操業しやすく、市民が働きたくなるような社会環境の整備	○産業基盤の強化 ○福祉サービスの充実強化 ○勤労観、職業観の醸成

【仲嶺地区の産業振興の位置づけ】

上記の基本施策の中で、仲嶺地区に位置づけられる施策としては「経済波及効果の高い産業の集積」と「産業基盤の強化」が該当し、その主な取組と内容は以下のとおりである。

表 3-8 主な取組と内容

主な取組		内 容
経済波及効果の高い産業の集積	経済波及効果、雇用効果の高い産業集積への取り組みの強化	<ul style="list-style-type: none"> ○「平成 27 年度中城湾港新港地区企業誘致戦略プロジェクト事業」に基づいて実施している各種取り組みを継続して推進していく。 ○一人あたり所得誘発額が高い精密機械や、雇用誘発者数、所得誘発額の大きい産業を中心とした産業集積への取り組みや高度人材の育成を支援することにより、既立地企業とのマッチングを図り更なる産業の高度化、雇用拡大に取り組む。
	生産誘発倍率の高い産業、ならびにこれらを支える関連産業の集積	<ul style="list-style-type: none"> ○生産誘発額が大きい「商業」、製造業のうち「食料品・たばこ・飲料」、生産誘発倍率の高い「金属製品」、「飲食サービス」、「建築及び補修」、「精密機械」、「宿泊業」の産業の集積に向けた取り組みをすすめる。 ○これら産業を支える「食料品・たばこ・飲料」、「鉄鋼」、「商業」、「教育・研究」、「運輸・郵便」、「対事業所サービス」等の域内調達に向けた産業集積にも取り組む。
産業基盤の強化	交通アクセスの改善に向けた支援策検討	○港湾、空港、高速道路 IC への交通アクセス環境の改善
	中城湾港新港地区国際物流ターミナル整備に向けた働きかけ	○中城湾港新港地区が「沖縄 21 世紀ビジョン」において産業支援港として位置付けられていることを踏まえて、大型船舶に対する受入体制整備や保管機能の拡充をはじめとする市内立地企業のニーズに対応した港湾施設の整備促進に向けて関係機関への働きかけを行う。
	産業基盤の強化に向けた取り組み	○産業集積の可能性のある地域について、土地・施設利用に関する現状を把握するとともに、集積の対象とする産業に必要な用地、用水、産業設備等の産業集積基盤の整備に向けた取り組みを実施する。

(7) うるま市産業基盤整備計画基本構想における位置づけ

【臨海型産業振興ゾーンにおける施策の方向性】

- 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。



図 3-6 臨海型産業振興ゾーンの産業振興の方向性

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

【仲嶺地区における新たな産業団地造成の検討】

- 仲嶺地区における新たな産業団地造成の検討。中城湾港新港地区に対して好循環をもたらす産業の集積を目的として、市内に経済波及効果をもたらす新たな産業団地の在り方を検討するとともに、周辺環境に配慮しつつ、地権者の意向把握、企業進出の需要把握、民間開発を含めた事業手法の検討等を通して造成の可能性を検討する。

■ 仲嶺地区

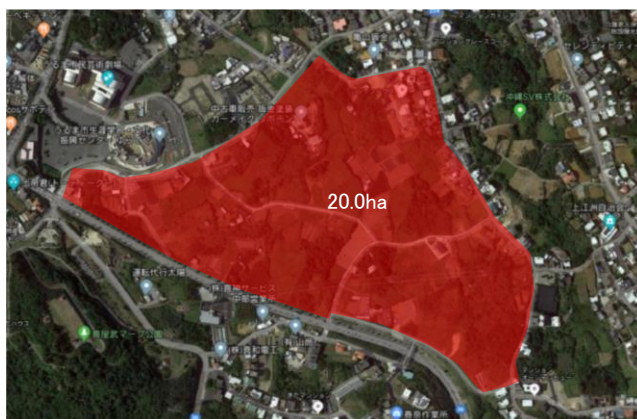


図 3-7 仲嶺地区調査対象地区

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

表 3-9 各プロジェクトのロードマップ

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

出典：うるま市産業基盤整備計画基本構想

3-3. 仲嶺地区をめぐる外部環境

仲嶺地区をめぐる外部環境として、市内の産業動向及び中城湾港新港地区との関係について以下に整理する。

【市内の産業動向】

- 中城湾港新港地区には製造業（食料品、飲料、窯業、金属製品等）の企業や、IT 津梁パーク、バイオテクノロジー研究開発センター等が立地している。
- 立地企業の事業規模拡大、国内外からの企業進出に対応した新たな産業用地を確保する必要がある。
- 製造業の中でも生産額の大きい鉄鋼業と輸送用機械製造業の取引構造をみると、市内調達率の高い産業であり、移輸出額も大きい貴重な外貨獲得産業である。
- ただし、輸送用機械製造業は、原材料の供給を市外に頼っている。（H30 うるま市産業基盤整備計画基本構想策定事業より）

【中城湾港新港地区との関係】

- 中城湾港を中心として集積する製造業は、全体的に雇用者所得率、営業余剰率も小さい傾向にあり、付加価値率の高い産業の集積が望まれる。
- 令和元年7月において約240企業（中城湾港開発推進協議会 中城湾港新港地区立地企業紹介パンフレット）が立地しており、残る空き用地は約2割程度である。
- 立地企業数や雇用者総数も年々増加傾向にあり、平成20年に比べ約2倍以上の増加がみられる。
- 沖縄県としては、国際物流拠点産業集積地域（うるま地区・那覇地区）を中心に、立地企業と県内企業の連携や沖縄発の創荷が期待できる臨空・臨海型産業の誘致を強化している。
- 中城湾港新港地区に立地する代表企業（製造・物流・食品加工業）の雇用者数と敷地面積を参考に、仲嶺地区の進出企業数及び雇用者数を想定すると、仮定値であるが、約58社の企業進出、約1,400人の新たな雇用が期待できる（仲嶺地区の産業集積用地を14haと仮定）。

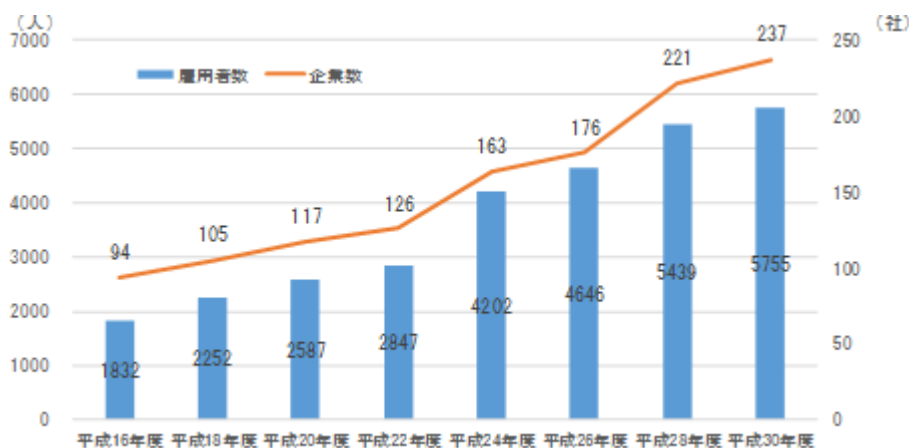


図 3-8 中城湾港新港地区 進出企業数及び雇用者数の推移

出典：「平成30年度中城湾港新港地区雇用状況等調査レポート」（H31年4月）中城湾港開発推進協議会

3-4. 仲嶺地区に関する市内・地区の状況

仲嶺地区の産業基盤基本計画の検討にあたり、地域住民の意向の把握、事業者・金融機関・団体等、庁内関係課に対してヒアリング調査を行なった。

(1) 仲嶺地区に関する住民の意向

「平成 30 年度うるま市産業基盤整備計画基本構想」において、仲嶺地区が重点誘導エリアとして設定されている事の周知を図るため、自治会長との意見交換と住民意見交換会を実施した。

- 自治会（自治会長）との意見交換では、地主から農振除外を求める声が多いことや、道路の敷設も含めた区画整理の希望、土地活用の方向性も含めて行政側の考えを示してほしいといった要望が挙げられた。
- 住民意見交換会を令和 2 年 2 月 5 日（水）に開催し、基本構想の周知と今後の計画策定について説明した。出席者は約 60 名おり、アンケート回答者 49 名のうち地権者（親族含む）が約 63%、土地方向性として「賛同できる 27%」、「どちらでもない 38%」、「賛同できないが 15%」という結果であった。



住民意見交換会（令和 2 年 2 月 5 日）

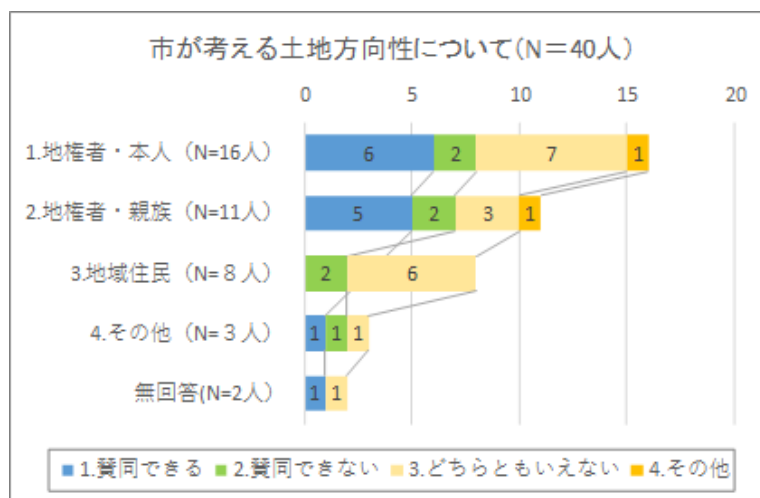


図 3-9 住民意見交換会後のアンケート結果

(2) 仲嶺地区に関する事業者・周辺企業等の意向

仲嶺地区に関して、事業者・周辺企業等に対して行ったヒアリング調査結果は以下のとおりである。

表 3-10 事業者・周辺企業等へのヒアリング調査結果の概要

項目	意向等の内容
今後の事業拡大・仲嶺地区立地の可能性	○物流センターや半導体製造整備関連企業、金属加工・EV 関連技術企業、食品関連、鉄鋼流通業者等、多岐に渡る。 ○県外だけでなく、中城湾港新港地区からの事業拡大意向もある。
仲嶺地区への期待	○ものづくり団地として地域共生できるエリアを期待する企業もある。 ○高品質の部材を扱う企業があれば、地域内で調達可能となり、地域経済の波及効果も高くなることが期待できる。
産業集積アイデア・留意点	○交通アクセスの改善は、今後県内の拠点となるためにも重要である。 ○保育施設や出張時の宿泊施設等の就業者のための施設の整備。

(3) 仲嶺地区に関する金融機関・団体等の意向

仲嶺地区に関して、金融機関並びに団体等に対して行ったヒアリング調査結果は以下のとおりである。

表 3-11 金融機関・団体等へのヒアリング調査結果の概要

項目	意向等の内容
県内の需要	<ul style="list-style-type: none"> ○物流倉庫、工場、建築資材置き場、製造業（半導体、食品（缶詰、ハラル、健康食品等））が多い。 ○数千～数万㎡の大規模な需要が多い。那覇空港周辺の需要が多いが、地価が高く土地がない。 ○既存の施設や設備の建替え需要があり、建替え中も継続して稼働できるように、別の場所での建て替えを希望する企業が多い。 ○本社とは別の拠点として、データセンターとしての需要がある。 ○セントラルキッチン（集中調理工場）の希望もある。
誘致が考えられる産業	<ul style="list-style-type: none"> ○IT 津梁パーク、バイオテクノロジー研究開発センター、大学院大学との連携も考えられる。 ○ソフトウェアの認証が周辺にあることを活かし、自動車部品、電子部品等、高品質のものを作る企業を誘致できると良い。電子部品関係であれば、塩害の影響も心配ない。製品としては、軽くて付加価値の高いものが良い。 ○バイオマス発電所の電気を活用して、電気を大量消費でき、災害時でも電力供給が可能である点をアピールする。 ○海産物の加工場があり、対外的に発信できると良い。 ○那覇港と中城湾港新港地区に物流倉庫を持つ業者と連携できると良い。 ○インバウンドに人気の高い日本製のオムツや粉ミルク等、アジア向けに大量製造・輸出できないか。経済特区であれば、県外の企業も誘致しやすい。 ○中城港湾をアジアへの発信窓口として、その魅力・コンセプトを明確にすべき。東南アジア方面に向けて、沖縄の拠点として置きたい企業もある。 ○うるま市（与那城）を給油基地として活用する仕組みがあれば、中城湾を経由する機会が生まれる。
産業集積地のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ○若者が働きたいと思うような魅力がある事も重要。アフターファイブの店や、ランチ・飲食店等が充実している等。人が住む場、働く場、遊ぶ場をつくる。福祉・教育の魅力を上げることも重要である。 ○人の確保ができないと立地後の稼働が難しく、誘致の際の魅力も下がる。

(4) 仲嶺地区に関する庁内関係課の意向

関係課に対して行ったヒアリング調査結果は以下のとおりである。

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

3-5. 仲嶺地区 産業基盤整備方針

(1) 産業基盤整備方針

これまでの検討結果を踏まえて、仲嶺地区の産業基盤整備方針を以下のとおり設定する。

うるま市の次世代の産業を牽引し、 うるま市で働く魅力を高める産業集積エリア

<考え方・ポイント>

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

【ゾーン形成と周辺施設等との連携のイメージ】

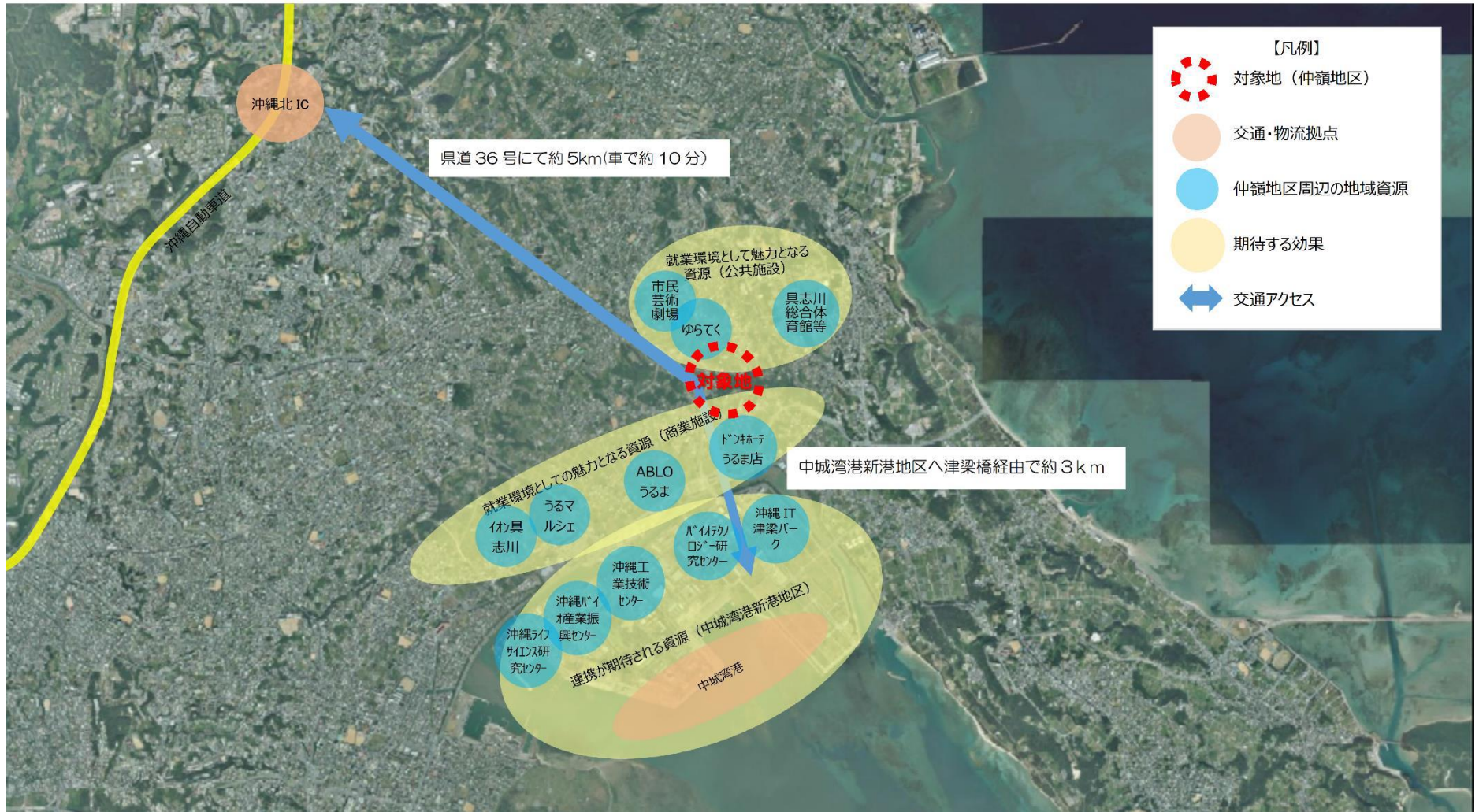


図 3-10 ゾーン形成と交流拡大のイメージ

(2) コンセプト

うるま市産業基盤整備計画基本構想において、仲嶺地区が位置する「臨海型産業振興ゾーン」は、県内有数の産業支援機能を有する中城湾港新港地区を核に、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能とが有機的に連携した臨海型産業の集積を目指すゾーンと位置づけられている。

基本構想における位置づけと、これまで検討してきた外部環境、住民・企業等の意向を踏まえ、仲嶺地区を臨海型産業の集積に資する拠点とするための整備コンセプトを以下のとおり設定する。

『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』

また、仲嶺地区に誘致する産業のメインターゲットは、『**製造業・物流業等**』とする。

(3) 誘致を図る機能

仲嶺地区を拠点とする産業集積を促進し、臨海型産業振興ゾーン並びにうるま市の地域活性化に資するために必要となる各機能の連携を示すとともに、導入すべき機能とそのイメージ例を以下に示す。

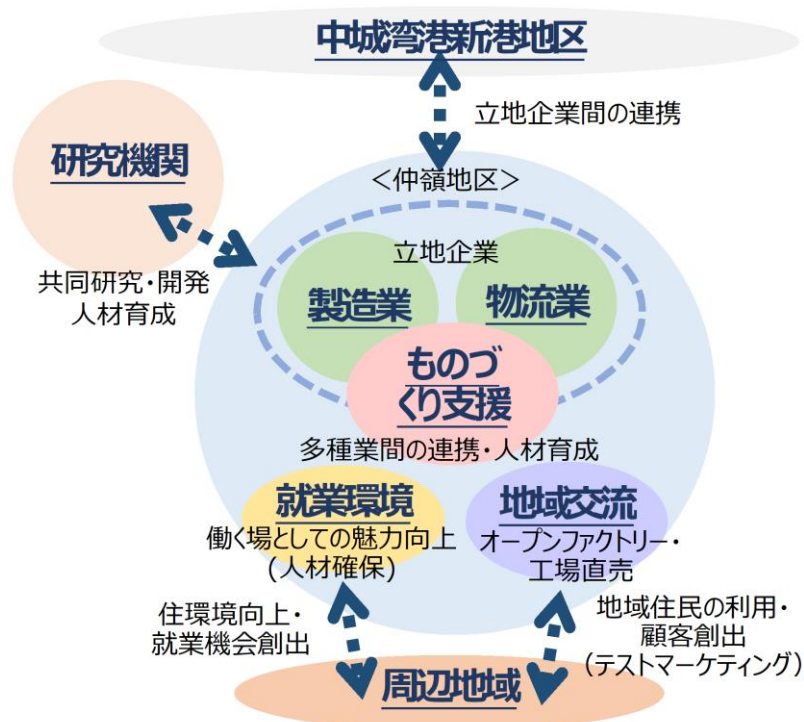


図 3-11 産業交流拠点における連携イメージ

導入機能及び施設整備の具体的なイメージは以下のとおりである。

表 3-11 導入機能

テーマ	導入機能	事例・イメージ
ものづくり支援	支援施設 (人材育成・ BCP※支援等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 33GAKU サザンガク (長野県松本市) ① ● MIC (東京都板橋区)
立地企業	高付加価値の 製造業	<ul style="list-style-type: none"> ● EV 関連技術 (コミュニティ・ゲル)、半導体製造、食品加工、IT 系、コンテンツ制作、バイオ関連 等 ● 資生堂福岡久留米工場 (福岡県久留米市) ②
	複数入居可能 な物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ● マルチテナント型物流施設：DPL 流山7° ① (千葉県流山市) ● 鳥栖流通業務団地 (佐賀県鳥栖市) ③
地域交流	オープンファ クトリー②	<ul style="list-style-type: none"> ● 台東モノマチ (東京都台東区) ● 燕三条工場の祭典 (新潟県燕市) 等
	工場直売③	<ul style="list-style-type: none"> ● ヤタロー工場直売店 (静岡県浜松市) ● 天王洲アイル (東京都品川区)
就業環境	保育・子育て④	<ul style="list-style-type: none"> ● DPL 流山IV (千葉県流山市・大和ハウス工業) 等
	企業支援	<ul style="list-style-type: none"> ● 商工会事務所等
	飲食	<ul style="list-style-type: none"> ● 松伏ロジスティクスセンター (埼玉県松伏町)
	宿泊・ 長期滞在	<ul style="list-style-type: none"> ● ビジネスホテル、ウィクリーマンション等

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

■導入機能のイメージ（事例）

表 3-12 導入機能のイメージ（事例）

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

(4) ゾーニング

仲嶺地区のゾーニング案は以下のとおりであり、立地企業群（製造業、物流業等）を中心に、一部に「地域交流機能」を配置するとともに、うるま市生涯学習・文化振興センターゆらてく等の公共施設周辺には「ものづくり支援機能」及び「就業環境機能」を配置し、住宅周辺には宅地化を希望する地権者のための「住宅」や営農を希望する地権者のための農地を確保するゾーニング案とする。



図 3-12 仲嶺地区のゾーニング案

(5) 想定される事業手法

ここでは、仲嶺地区の開発に際して想定される事業手法について、その概要を下表に示す。

5種類の事業手法について比較評価を行った結果、開発行為については用地買収に係る担保がなく、他の事業手法については要件に該当しないこと等から、土地区画整理事業による産業基盤整備を想定する。

なお、土地区画整理事業による産業基盤整備に際しては、以下の点にも留意するものとする。

- ・土地区画整理事業の課題として、開発地権者の合意形成に時間を要し一般に事業期間が長い点については、土地開発公社の活用も想定し、地権者意向がまとまったエリアから先行用地買収することで期間の短縮を図る。
- ・先行用地買収した土地を基に、先行的に換地して供用し、仲嶺地区産業団地におけるキーテナントとなる企業の誘致を図る。
- ・キーテナントなど誘致を図る企業の誘致に向けて、地域未来投資促進法に基づく基本計画を作成し、同法に基づく規制の特例措置や設備投資への補助など、企業に対するインセンティブの付与を図る。

表 3-13 事業手法の概要（開発行為）

事業手法	開発行為（分譲方式／リース方式）
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・非線引き都市計画区域において、3,000 m²未満は開発許可不要、3,000 m²以上は開発許可が必要。 ・合わせて、当該区域について事前に地区計画により適切な開発の誘導に必要な事項を定めることが望ましい。（沖縄県 都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準） ・分譲方式：民間事業者が基盤を整備し、民間事業者間で用地を分譲。 ・リース方式：民間事業者が基盤・施設を整備し、民間事業者間で建物のリース契約に基づき施設を利用する形式。
対象地域	—
財源・支援措置等	—
事業主体	・地方公共団体／民間事業者 等
法的根拠	・都市計画法
評価・課題	民有地の買収に係る公的・法的な担保がなく、民間事業者にとってリスクが高い。

表 3-14 事業手法の概要（土地区画整理事業／工業団地造成事業）

事業手法	土地区画整理事業／工業団地造成事業
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法に基づく市街地開発事業。 ・土地区画整理事業は、県内でも多数実績はあるが、産業・工業を中心としたものは少ない。 ・工業団地造成事業は、沖縄県内では実績なし。
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> ・工業団地造成事業は、「首都圏の近郊整備地帯の計画的な市街地整備」が趣旨。首都圏及び近畿圏が対象。
財源・支援措置等	<ul style="list-style-type: none"> ・道路・公園等の整備、建物の移転、上下水道・ガスの敷設等に必要となる財源は、地区内の土地所有者が減歩によって供出した土地（保留地）を売却して得る保留地処分金、都市計画道路の整備費、用地費分として国庫補助金、道路・公園・河川等の管理者が新たに整備する公共施設の用地費として負担する公共施設管理者負担金、市町村の単独費・組合助成金等。
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・個人施行／組合施行／地方公共団体施行／都市再生機構施行
法的根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法（要都市計画決定）／首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
評価・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の合意形成に時間を要し、事業期間が長いが、先行用地買収により期間を短縮することも可能。

表 3-15 事業手法の比較検討（流通業務団地造成事業）

事業手法	流通業務団地造成事業
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・流通業務市街地：都市の外周部に流通業務市街地を整備することにより、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることを目的とするもの。 ・全国で22都市（H25時点）、沖縄県内では実績なし。 ・流通業務地区内では、貨物の積卸しのための施設、荷さばき場、運送業等の用に供する事務所など一定の施設以外の新增築や用途変更が禁止される。ただし、機能を害する恐れがないとして許可される場合がある。また、流通業務地区内の建築物については、用途地域および特別用途地区の規制は適用されない。
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> ・流通業務施設に起因する自動車交通等により、流通機能の低下及び自動車交通の渋滞を来している都市であって、流通業務市街地を整備することにより流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることが相当と認められる都市。 ・物流に係る利用が想定される高速自動車国道その他の高速輸送に係る施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて相当数の流通業務施設の立地が見込まれ、これにより流通機能の低下及び自動車交通の渋滞を来すおそれがあると認められる都市であって、流通業務市街地を整備することにより流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることが相当と認められる都市であること。
財源・支援措置等	<ul style="list-style-type: none"> ・流通業務団地造成事業等についての地方債の起債（公営企業債地域開発事業枠、充当率100%） ・流通業務団地造成事業により土地等が買い取られる場合の5,000万円特別控除又は代替資産取得の特例（所得税、法人税） ・流通業務団地造成事業により土地が買い取られる場合の代替資産取得の特例→流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての非課税（特別土地保有税）／流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての軽減（事業所税）
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体／都市再生機構
法的根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・流通業務市街地の整備に関する法律（要都市計画決定）
評価・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地域の要件に該当しない可能性があり、流通業務地区内における立地企業の業種が限定される。

表 3-16 事業手法の比較検討（農村産業法）

事業手法	農村産業法（H29.7改正）（旧農村地域工業導入促進法）
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・農村地域への産業の導入、導入産業への農業従事者等の就業、及び農業構造の改善を促進し、農業と導入産業との均衡ある発展と雇用構造の高度化に資することを目的に定められた法律。 ・対象業種：地域の農業者の安定的な就業機会が確保されるもの、産業の導入に伴う土地利用調整により地域の農地保有の合理化（集積・集約化）が図られるもの、農業と導入産業との均衡ある発展が図られるもの。（H29法律改正により、旧法での対象業種の限定は廃止され、農村地域での立地ニーズが高いと見込まれる産業も導入可能。）
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> ・産業立地を促進する対象地域として、農業振興地域、振興山村、過疎地域。 ・政令において、三大都市圏の市町村／人口20万人以上の市／人口10万人以上で人口増加率が全国平均より高い市は除外。
財源・支援措置等	<ul style="list-style-type: none"> ・農地法の転用許可の特例・農振法の農用地区域からの除外の特例 ・予算上の措置：農山漁村振興交付金（地域資源活用施設や終業支援施設等の整備を支援） ・金融上の措置：日本政策金融公庫による融資 ・税制上の支援：個人が産業導入地区に供するものとして農用地等を譲渡した場合の所得税の軽減（800万円を上限とする特別控除）、中小企業投資促進税制等
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・農山漁村振興交付金の実施主体：都道府県／市町村／農業協同組合 等
法的根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（旧農村地域工業等導入促進法）
評価・課題	対象地域の人口要件で除外となるか確認が必要。基盤整備に係る支援措置はない。

表 3-17 事業手法の比較検討（地域未来投資促進法）

事業手法	地域未来投資促進法
概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とする法律。 ・市町村・都道府県が作成した「基本計画」に基づき事業者が作成する「地域経済牽引事業計画」を、都道府県知事が承認します。 ・地域経済牽引事業の支援を行う「地域経済牽引支援機関」による「連携支援計画」を国が承認します。
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> ・対象となる区域（促進区域）を市町村及び都道府県が基本計画で策定し、国が同意。
財源・支援措置等	<ul style="list-style-type: none"> ・工場立地法の緑地面積率の緩和 ・農地転用許可、市街化調整区域の開発許可等に係る配慮 ・一般社団法人を地域団体商標の登録主体として追加 ・事業者から地方公共団体に対する事業環境整備の提案制度 ・予算による支援措置 ・税制による支援措置 ・金融による支援措置（地域経済活性化支援機構（REVIC）、中小企業基盤整備機構等によるファンド創設・活用等） ・情報に関する支援措置
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者等：地域経済牽引事業計画の申請主体は、民間事業者／官民連携型（地方公共団体及び民間事業者）
法的根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・地域未来投資促進法
評価・課題	規制の特例措置や、事業者に対する設備投資への補助等はあるが、基盤整備に対する支援はない。

(6) 事業スケジュール

仲嶺地区の事業化に向けた今後のロードマップを以下に示す。

- ① 今年度策定する基本計画を基に、住民との意見交換及び合意形成を進める。
- ② 次年度以降、土地区画整理事業等の事業化に係る調査を進めるとともに、都市計画手続きに向けた準備を進める。
- ③ 国土利用計画、都市計画マスタープラン等の上位・関連計画の改定、関連都市計画、農振農用地等の法規制の変更・除外、地域未来投資促進法に基づく計画策定等を行い、産業基盤整備のための条件を整える。
- ④ 都市計画決定・変更がなされた後、先行用地買収や事業計画・換地設計等を行った上で、基盤整備を進め、先行的に基盤整備を進めるエリアから企業の入居を始め、以降段階的に企業の入居を進める。

※土地区画整理事業による最短でのスケジュールを想定したものであり、住民合意形成や関係機関協議の状況などにより前後する可能性がある。

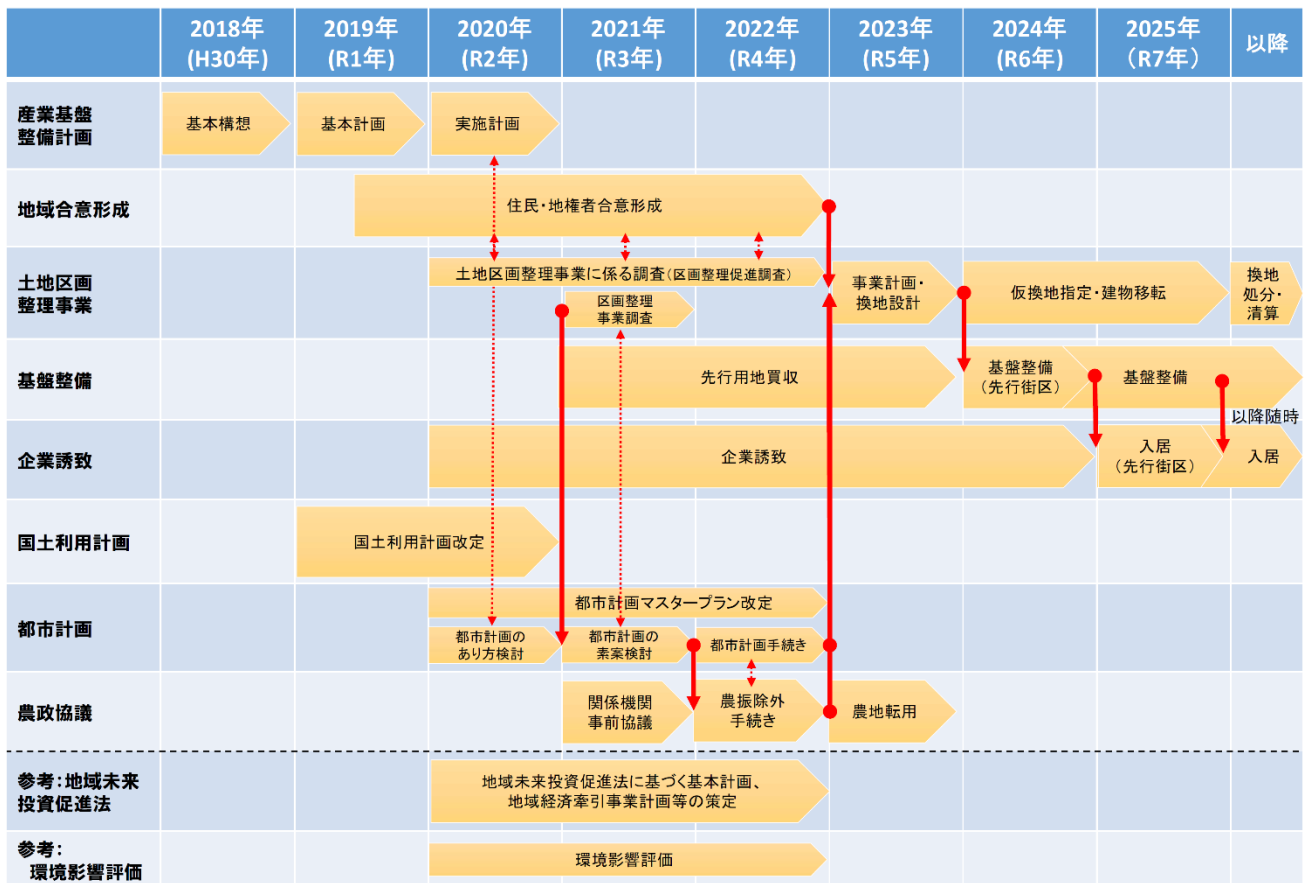


図 3-13 土地区画整理事業による仲嶺地区の整備を想定したロードマップ

(7) 概算事業費

ゾーニングを基にしたモデルプラン（案）を以下の図に示す。

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

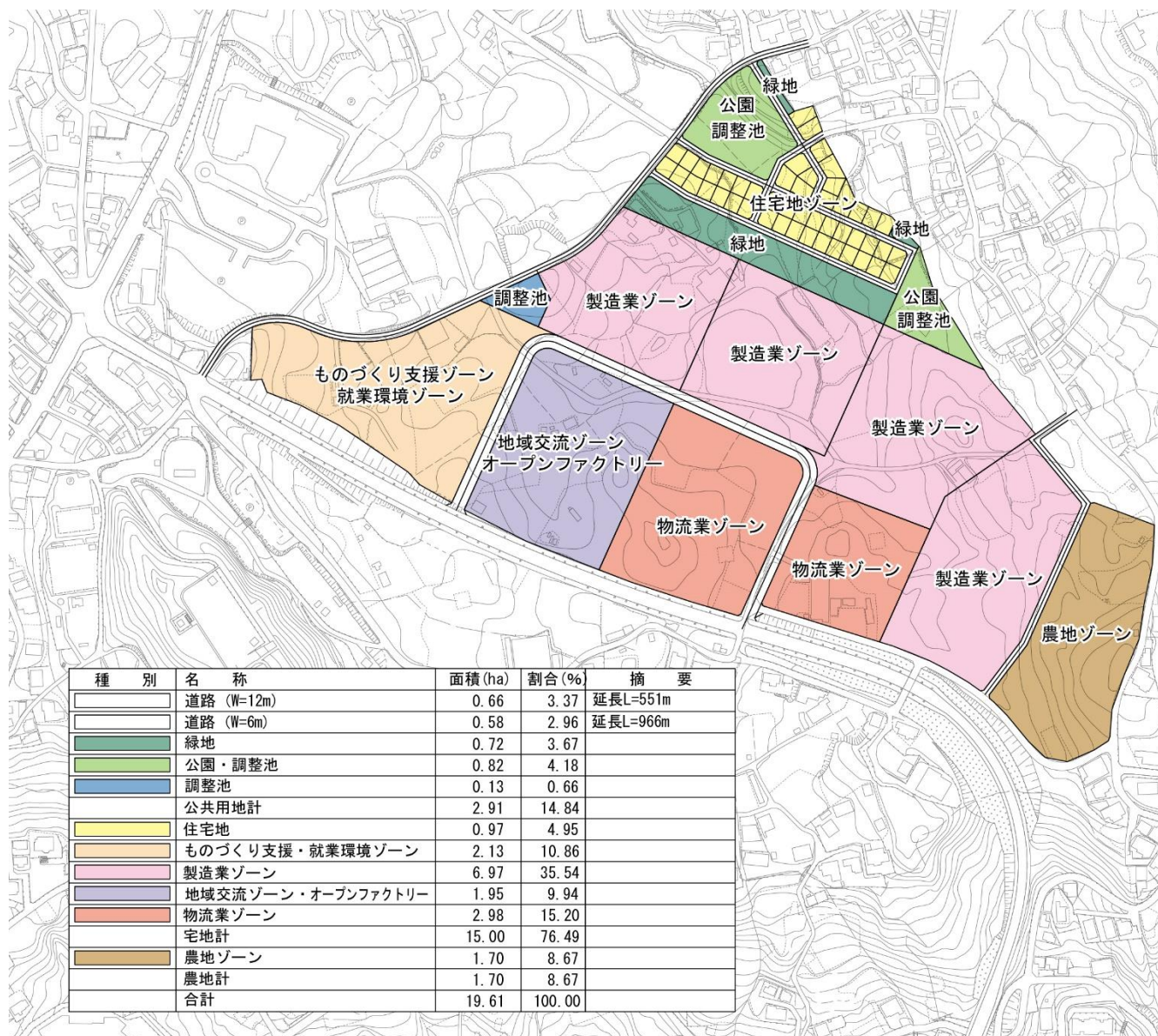


図 3-14 モデルプラン（案）

この場合の主な概算事業費は、用地買収費約 72 億円（※住宅地単価の場合）、基盤整備費約 13 億円、測量費約 1.3 億円、設計費約 1.3 億円と試算される。なお、概算のため実際の事業費とは異なる。

なお、用地買収費は仮に全面的に用地買収した場合の想定金額であり、土地区画整理事業の場合は換地による。

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

表 3-18 概算事業費

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

造成した産業用地の1㎡あたりの分譲単価を、公共用地は公共負担として除き、用地費及び基盤整備費の合計として試算する。近隣の公示地価（宅地）36,000円/㎡、土工・整地工3,800円/㎡により、39,800円/㎡となる。

なお、民間事業者の開発行為による場合には、これに経費や利益相当分が付加される。土地区画整理事業による場合には、増進率を含め別途詳細な事業計画を立案した上で事業収支を算出することとなる。

表 3-19 産業用地 1㎡あたりの分譲単価の試算

工種	種別	細別	単位	数量	単価(円)	金額(円)	摘要
用地買収費			㎡	1	36,000	36,000	宇豊原仲塩屋原(宅地)での公示地価による
基盤整備費	土工	掘削	㎡	2	500	1,000	流用土を想定 ※区域内で掘削・盛土をバランスすることを想定
		盛土(路体)	㎡	1.8	1,000	1,800	
	整地工	擁壁等構造物	㎡	1	1,000	1,000	
	基盤整備費計					39,800	

この分譲単価で産業用地約14haを分譲した場合には、総額約55.84億円の収入となり、概算事業費約87.91億円と比較すると、支出が収入を約32.07億円上回る。

表 3-20 産業用地を分譲した場合の収入

費目	名称	単位	数量	単価(円)	金額(百万円)	摘要
用地分譲に伴う収入	ものづくり支援・就業環境ゾーン	㎡	21,300	39,800	848	
	製造業ゾーン	㎡	69,700	39,800	2,774	
	地域交流ゾーン・オープンファクトリー	㎡	19,500	39,800	776	
	物流業ゾーン	㎡	29,800	39,800	1,186	
計		㎡	140,300	159,200	5,584	

(8) 費用対効果

本事業の費用対効果を試算する。

本事業により仲嶺地区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。

仲嶺地区における企業進出数及び雇用創出数は、前段で試算した約 58 社、約 1,400 人とする。

従業員 1 人あたりの製造品出荷額は、工業統計の実績値を基に算出すると約 1,632 万円となる。同様に、従業員 1 人あたりの粗付加価値額は約 661 万円となる。

約 1,400 人分の製造品出荷額は約 228.5 億円、粗付加価値額は約 92.6 億円となる。

表 3-21 うるま市の産業中分類別事業所数、従業者数、現金給与総額、原材料使用額等、在庫額及び製造品出荷額等

(万円)

産業中分類および規模	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	生産額	減価償却額	付加価値額	粗付加価値額
※在庫額、生産額、減価償却額、付加価値額は従業者30人以上の事業所を調査集計									
213 うるま市									
合計	144	3,647	981,880	3,382,097	5,951,565	2,951,306	198,689	1,242,563	2,411,015
09 食料品製造業	42	1,406	284,067	911,558	1,684,265	934,044	28,252	492,719	719,320
10 飲料・たばこ・飼料製造業	10	208	55,632	107,775	354,063	106,378	6,938	64,167	211,108
11 繊維工業	5	114	26,465	57,523	111,352	20,931	395	10,028	49,875
12 木材・木製品製造業(家具・装備品を除く)	3	36	12,235	116,414	155,088	-	-	-	35,810
13 家具・装備品製造業	4	29	6,665	16,684	30,733	-	-	-	13,008
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	1	78	x	x	x	x	x	x	x
15 印刷・同関連業	5	84	18,966	32,616	76,525	26,865	1,036	22,661	40,877
16 化学工業	4	132	33,620	60,942	141,606	104,068	16,503	44,230	75,336
18 プラスチック製品製造業	11	172	51,012	135,027	262,046	50,741	3,362	29,811	120,413
21 窯業・土石製品製造業	11	259	92,019	296,391	494,683	311,956	33,480	77,970	185,767
22 鉄鋼業	2	173	x	x	x	x	x	x	x
24 金属製品製造業	20	342	116,640	460,516	823,761	440,225	40,018	193,217	344,821
25 はん用機械器具製造業	4	76	23,236	71,327	121,859	110,250	7,406	39,177	46,320
26 生産用機械器具製造業	9	239	70,099	170,785	313,629	129,752	11,344	57,426	139,000
27 業務用機械器具業	2	39	x	x	x	-	-	-	x
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	1	60	x	x	x	x	x	x	x
29 電気機械器具製造業	2	75	x	x	x	x	x	x	x
31 輸送用機械器具製造業	4	51	17,805	24,593	56,583	-	-	-	29,670
32 その他の製造業	4	74	18,916	17,378	66,439	18,358	993	13,356	45,424

出典：平成 30 年 工業統計調査結果（従業員 4 人以上の事業所）

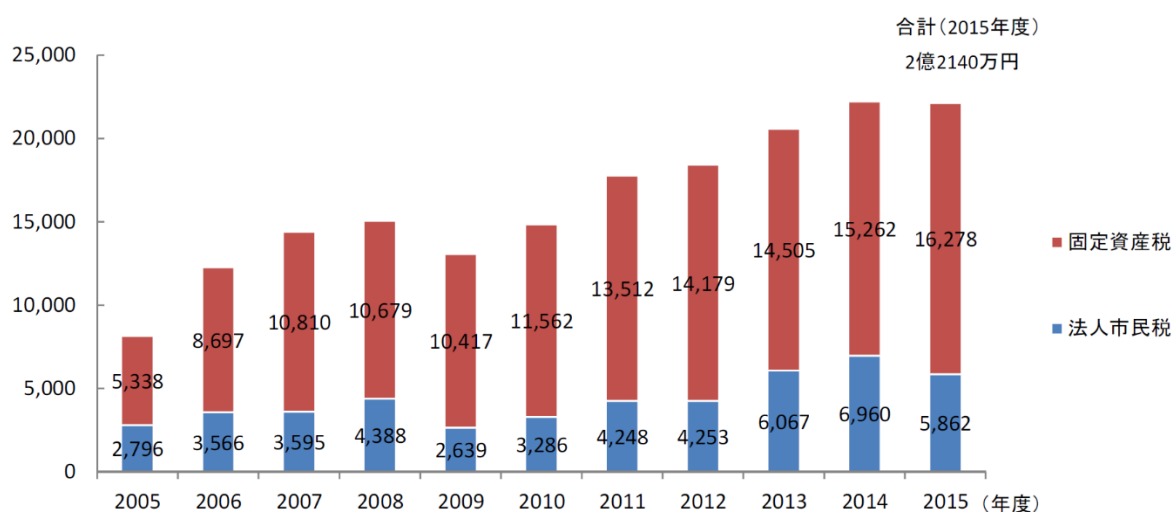
便益は、仲嶺地区に立地する企業法人による固定資産税および法人市民税とする。

中城湾港新港地区のうるま市内に立地する 197 社の 2015 年度の税額を基に計算すると、1 社あたりの固定資産税は約 82.6 万円、法人市民税は 29.8 万円となる。

仲嶺地区における約 58 社分の固定資産税は約 4,793 万円、法人市民税は約 1,726 万円となる。

仮に評価対象期間を 50 年とすると、50 年分の固定資産税と法人市民税の総額は約 32 億 5,918 万円となる。

表 3-22 中城湾港新港地区に立地する企業法人の税額の推移



資料) うるま市役所より提供 (※中城湾港新港地区のうるま市内に立地する 197 社の税額の合計)

出典: うるま市産業基盤整備計画基本構想

費用は、前段で算出した概算事業費から産業用地を分譲した場合の収入を差し引いた約 32.07 億円とする。

便益を費用で除した費用対効果は、1.02 となる。

※なお、評価対象期間における産業基盤の維持管理費及び修繕費等は見込んでいない。

(9) 整備計画イメージ図

整備計画のイメージ図（遠景・近景）を以下に示す。

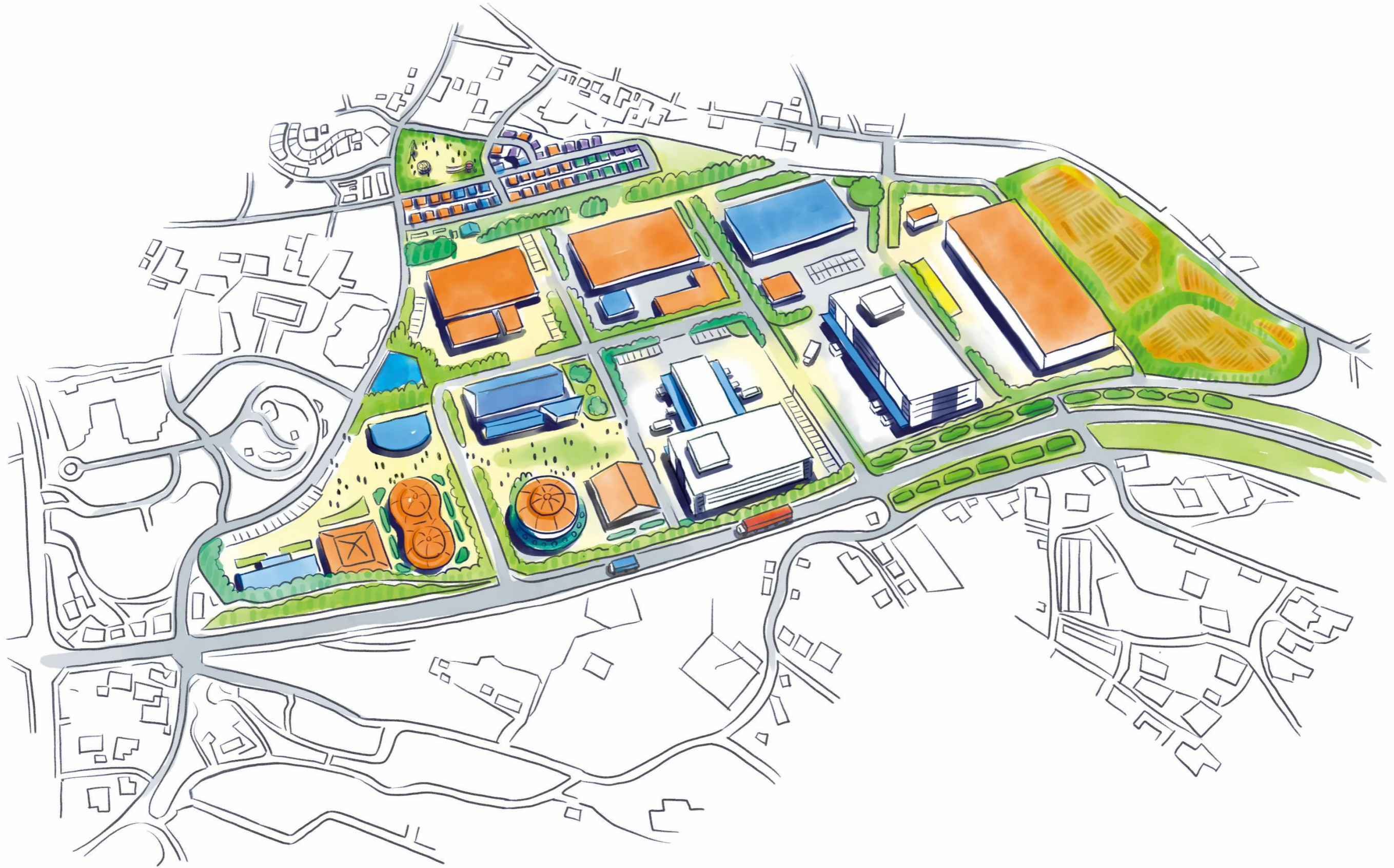


図 3-15 イメージ図（遠景・対象地全体）

※イメージ図はあくまで一例です。



図 3-16 イメージ図（近景・オープンファクトリー）

※イメージ図はあくまで一例です。

第4章 事業化に向けて

4-1. 企業誘致手法

(1) 石川地区

石川地区については、公共施設用地、石川公園を含む港湾区域の敷地を一体的に活用する方針であり、事業の対象範囲が広大で幅広い内容となり、また、設計・建設から維持管理・運営までを一括で担うことから、複数の事業者が連携して事業の担い手となることが想定され、本事業のための特定目的会社（Special Purpose Company : SPC）を組成することが想定される。

その前段として、本事業が事業者認知され、関心を寄せる事業者を増やす必要があることから、「沖縄地域 PPP/PFI プラットフォーム」を活用し、事業者に対して本事業について情報発信するとともに、多様な官民対話の機会を利用し、事業スキーム構築に向けて官民の各主体の役割分担を検討することが考えられる。

その上で、今後、庁内及び住民合意形成を経た後に、民間活力の導入可能性調査を実施する際には、市場性の有無や事業に係る条件等を確認し実現性の高い事業スキームを構築するため、事業者に対してサウンディング調査を行い、事業者から幅広くアイデアや意見を聞き、事業に反映させることで、より実現性が高く効果的な事業実施が可能となる。

沖縄地域PPP/PFIプラットフォーム概念図



図 3-17 沖縄地域 PPP/PFI プラットフォーム概念図

出典：沖縄振興開発金融公庫、沖縄県、沖縄電力株式会社 PPP/PFI 地域プラットフォーム協定締結資料

(2) 仲嶺地区

仲嶺地区については、仲嶺地区において立地・集積を図る企業の誘致に向けて、事業拡大を図る企業にとって沖縄県とりわけうるま市に立地するメリットを創出し情報発信することが必要である。

事業者意向調査を踏まえると、短期的（概ね3年程度）に利用可能な必要規模の用地需要があり、必要な産業基盤が整い、県内でも立地や用地の価格の観点で競争力があることが求められる。

そのような条件を整えた上で、進出企業の仲介・紹介を行うような開発事業者等に対して、情報提供し、企業からの需要があった際にうるま市の紹介を促すことが効果的である。

また、併せて、うるま市に立地する場合に活用可能な優遇措置や支援制度等を設け、企業進出へのインセンティブ付与を行うことも重要であることから、既に指定されている情報通信産業振興地域・特別地区、産業高度化・事業革新促進地域のほか、国際物流拠点産業集積地域を中城湾港新港地区だけでなく仲嶺地区にも対象を拡大することを、国や県等と連携して促進する。



図 3-18 沖縄の特区・地域制度の指定区域

出典：沖縄県「沖縄の税制優遇制度」

4-2. 事業化に向けた課題

石川地区及び仲嶺地区について、事業化に向けた今後の課題は以下のとおりである。

(1) 石川地区

① 庁内合意形成

石川地区における産業基盤整備は、既存の公共施設を全て更地にする提案も許容する内容としている。庁舎等の公共施設、体育施設、公園、港湾などの施設ごとに庁内の担当課が異なることから、まずは産業基盤整備の方向性について、庁内で合意形成を図ることが重要である。その上で、各課で公共施設を更地にする場合の課題や解決策を整理・共有し、解決に取り組む必要がある。更地にする場合の課題及び、課題解決に向けた取り組みとしては、以下のような内容が想定される。

表 4-1 更地にする場合の課題と解決に向けた取り組みの例

更地にする場合の課題（例）	課題解決に向けて必要な取り組み（例）
機能・施設の必要性の精査	利用者数や利用者ニーズ等の実態把握
	市内の同種施設の配置・統廃合の方針の検討
	代替機能の確保（移転／統廃合等）の検討
関係者との合意形成	施設利用者、施設管理者など関係主体との協議
契約状況を踏まえた更地化可能時期の精査	契約状況の整理（指定管理者、ネーミングライツ）、 契約満了前の解除の可能性の検討
権利関係の見える化・透明化	土地所有や賃借等の権利関係の整理

② 庁内検討体制の構築

複数の公共施設については担当課も多岐にわたることや、石川地区外の公共施設の動向もふまえた検討が必要となることから、関係課が参加するワーキングチーム等を立ち上げて検討を進めることが効果的である。ワーキングチームでは、担当課ごとの検討の進捗状況や検討結果を共有するとともに、検討のペースメーカーとしての役割も果たすことが期待される。

表 4-2 ワーキングチームの対象課（案）

対象施設	庁内関係課
石川庁舎	総務課
石川会館	生涯学習文化振興センター
石川保健センター	健康支援課
体育施設（石川体育館、石川屋内運動場、石川庭球場、石川野球場、石川プール）	観光振興課、生涯学習スポーツ振興課
石川公園	都市政策課、道路公園課、維持管理課
港湾	管財課、農水産整備課
全般	資産管理課、企画政策課、産業政策課

③住民合意形成

既存の公共施設については、近隣の住民を中心に利用者が存在することから、住民との合意形成が不可欠である。産業基盤整備により地域にもたらされる効果や、代替地でのサービス維持などの考え方などを示しながら、丁寧な合意形成を進めることが求められる。

④官民役割分担の明確化

民間活力の導入により実現化を図る本事業では、民間事業者との連携が不可欠であり、計画段階から民間事業者の創意工夫を取り入れながら、より事業性・実現性の高いプランとすることが必要である。

また、庁内及び住民合意形成を経た後には、民間活力の導入可能性調査の実施を想定していることから、行政が担う部分及び民間事業者に期待する部分の役割分担を明確化しておく必要がある。

(2) 仲嶺地区

①事業化に際する推進体制の構築

仲嶺地区の産業基盤整備について、土地区画整理事業による事業化を想定している中で、土地区画整理事業の施行主体の明確化や、土地開発公社の活用を含めた事業の推進を担う体制の具体化が必要である。

②地権者・住民合意形成と事業内容の深度化

対象地は現況が農地の民有地であり、周辺には住宅地が存在することから、今後、地権者との意見交換を重ねて土地活用の意向を確認したり、周辺住民との意見交換を重ねて地域の将来像に係る意向等を確認しながら、地権者及び周辺住民にとってメリットがあり意向を踏まえた事業内容（土地利用計画・ゾーニング等）とする必要がある。

③企業進出需要を踏まえた業種の具体化

今後、仲嶺地区の数年後の供用開始を前提とした企業進出需要を把握し、業種や宅地の規模を分析・整理し、土地利用計画・ゾーニングを具体化する必要がある。

④対象地周辺の基盤整備に係る国・県との連携

仲嶺地区における製造品の域外への輸移出入を促進するため、高速道路 IC や中城湾港までのアクセス道路の機能強化や、工業用水・上水道・下水道等のインフラ整備を行う必要があり、

国・県及び市の関係部署と連携しながら対象地周辺の基盤整備を促進し、仲嶺地区における産業基盤整備の効果を高めることが必要である。

