

糸満市土地利用(真栄里地区)実施計画

令和6年3月

糸満市

(令和7年7月一部変更)

～目 次～

1)	計画の概要.....	1
1.1.	業務の目的	1
1.2.	計画の策定フロー	1
2)	現況整理	2
2.1.	地区の概要	2
2.1.1.	調査地区の位置・面積.....	2
2.1.2.	地区の現況等	3
2.1.3.	都市施設の立地状況	13
2.1.4.	周辺の動向等	23
2.1.5.	法規制等の状況	36
2.1.6.	現況のまとめ	42
2.2.	上位関連計画の整理.....	43
2.2.1.	新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画（R4.5）	43
2.2.2.	沖縄県アジア経済戦略構想推進計画（R3.5 改訂）	45
2.2.3.	第 5 次糸満市総合計画（R3.3）	47
2.2.4.	第 2 期糸満市まち・ひと・しごと創生総合戦略（R3.3）	50
2.2.5.	糸満市都市マスタープラン（H30.9）	51
2.2.6.	糸満市地域公共交通網形成計画（R2.2）	53
2.2.7.	糸満市観光振興基本計画（H28.3）	54
2.2.8.	糸満市公共施設等総合管理計画（H29.3）	55
2.2.9.	沖縄振興特別措置法に基づく沖縄の特区・地域制度	56
2.2.10.	上位関連計画のまとめ.....	57
3)	土地利用計画.....	58
3.1.	条件整理	58
3.1.1.	（仮称）真栄里土地区画整理事業	58
3.1.2.	平和の道線（糸満与那原線）の整備.....	59
3.1.3.	南部病院跡地等造成事業.....	60
3.1.4.	市民・民間事業者の意向.....	63
3.2.	開発の目標及びコンセプト	94
3.2.1.	市街化進展状況と将来都市構造の向かう方向	94
3.2.2.	計画地区の開発目標	95
3.2.3.	ゾーン別の開発コンセプト	97
3.3.	基本方針	99
3.3.1.	真栄里地区の骨格と土地利用計画	99
3.3.2.	環境計画	107
3.3.3.	各ゾーンにおける整備方針の設定	122
3.3.4.	都市計画のフレーム検討.....	125

4)	整備手法の検討	159
4.1.	土地所有者と土地活用に関する権利関係の考え方	159
4.1.1.	用語の整理	159
4.1.2.	事業予定地所有形態の比較	159
4.1.3.	土地所有者と土地活用に関する権利関係の考え方	160
4.2.	検討エリアの条件整理	165
4.2.1.	既存資料による当該地区の整理	165
4.2.2.	導入機能のイメージ	166
4.2.3.	上位関連計画における整備手法等の記載の有無	167
4.3.	民活ゾーンの整備手法	168
4.3.1.	民活ゾーンの位置	168
4.3.2.	民活ゾーン導入機能	168
4.3.3.	事例整理	169
4.3.4.	事業化に向けて	172
4.4.	バスターミナルゾーンの整備手法	177
4.4.1.	バスターミナルゾーンの位置	177
4.4.2.	バスタプロジェクトの進め方	177
4.4.3.	バスターミナル整備に関連する法改正	179
4.4.4.	事例整理	179
4.4.5.	事業化に向けて	187
4.5.	バスターミナルの概略設計	191
4.5.1.	糸満ターミナルの現状と真栄里地区バスターミナル整備の効果	191
4.5.2.	バスターミナル機能の在り方	191
4.5.3.	交通結節機能の内容	192
4.5.4.	都市の広場機能	192
4.5.5.	バスターミナルを構成する施設と施設別必要面積の設定	193
4.5.6.	バスターミナルの概略設計	199
5)	今後の取り組み	201
5.1.	企業誘致に向けた取り組み	201
5.2.	継続的な企業ニーズ調査	201
5.3.	関係部署と連携した事業の推進	201
5.4.	都市計画の継続的な検討	201
5.5.	合意形成活動	201
5.6.	児童・生徒の増加に伴う対応の検討	202
5.7.	電力需要及び必要水量の確認	202
6)	用語集	203

1) 計画の概要

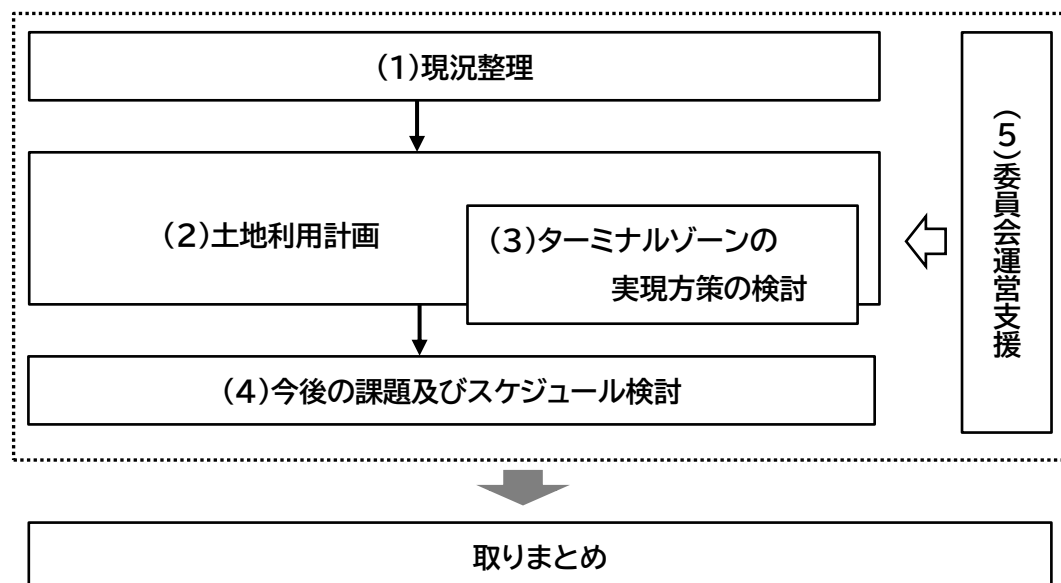
1.1. 業務の目的

糸満市は新たな産業の受け皿となる用地確保の可能性や、当該用地への生産性・雇用吸収力の優れた企業立地の可能性について調査、検討を進め、真栄里地区を対象にその具体像を明らかにした「糸満市土地利用(真栄里地区)基本構想」及び基本構想の着実な推進のため、整備計画や事業化手法、事業スケジュール等を検討した「糸満市土地利用(真栄里地区)基本計画」の策定、事業計画策定に必要な「糸満市真栄里地区物流団地等基本設計」を行ってきた。

これらの検討や設計を進める過程においては、必要に応じて事業施行区域や道路等の公共施設整備計画等の計画内容について見直しを行ってきた。また、国道 331 号の西側エリアに設定したターミナルゾーンは、市民や観光客が集まる機能を備えた新交通ターミナルとして整備する方針であるが、具体的な導入機能や施設規模、実現手法は定まっていない。

そこで、本業務は、真栄里地区(以下、「本地区」という。)全体の土地利用計画の内容を再整理するとともに、ターミナルゾーンにおける土地利用の実現方策を検討することを目的とする。

1.2. 計画の策定フロー



2.1. 地区の概要

本地区は糸満市役所から南へ 800mに位置している。那覇空港から約 10km、那覇港から約 12 kmであり、国道 331 号の全線開通によりアクセス性が飛躍的に向上している。現在「糸満市真栄里地区物流団地等整備事業」として土地区画整理事業の計画が行われている約 56ha の区域である。

2

2.1.2. 地区の現況等

(1) 地形

地区周辺の地形を以下に示す。

地区の北部は、標高 10m未満の平坦な地形となっている。地区南部については、国道 331 号沿道の西から東にかけて標高 10～40mの緩やかな地形となっている。

また、地区中央部では、標高 10m以上の斜面が南北を分断する形で存在している。

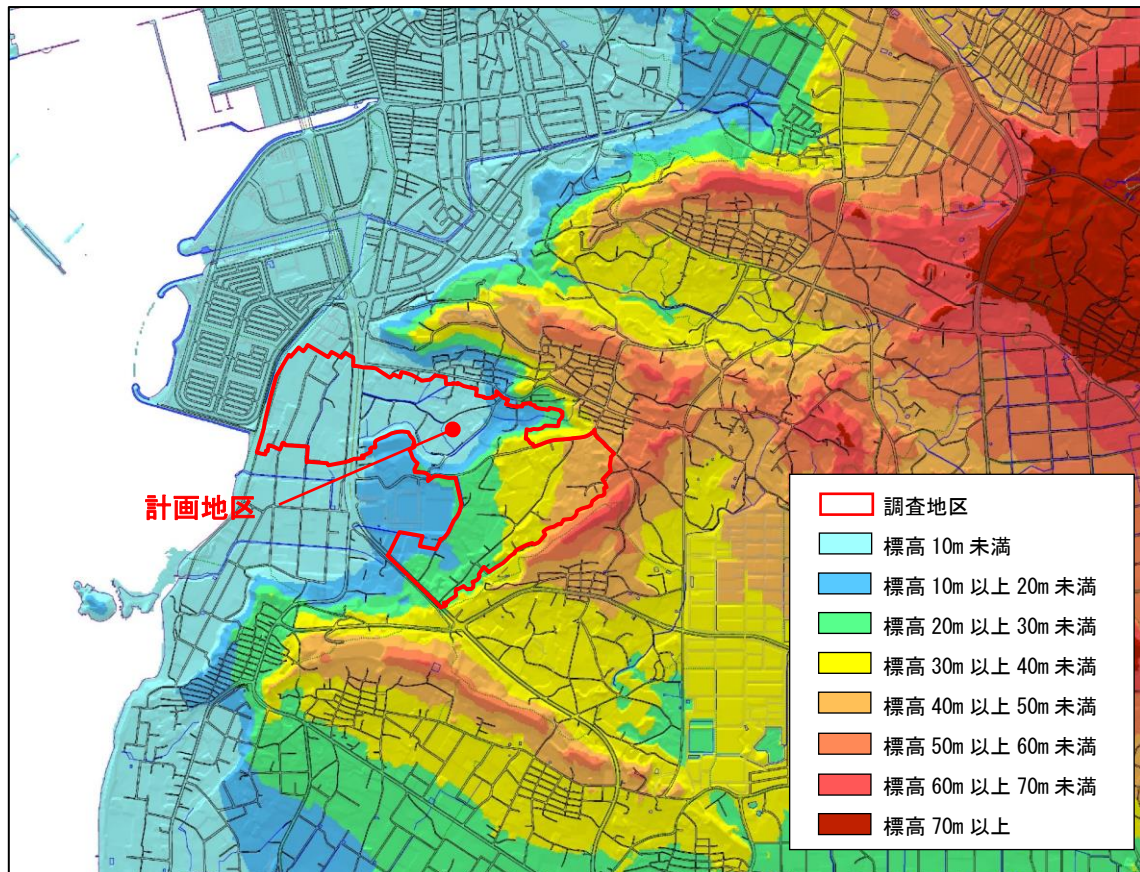


図 地形図

出典:国土地理院(<https://fgd.gsi.go.jp/download/menu.php>)

(2) 土地利用現況

糸満市都市マスタープランにおける本市の土地利用計画を下図に示す。

本地区は、工業整備地区に位置付けられており、国道 331 号沿道の交通アクセス性を活用した土地利用の検討を行うものとしている。

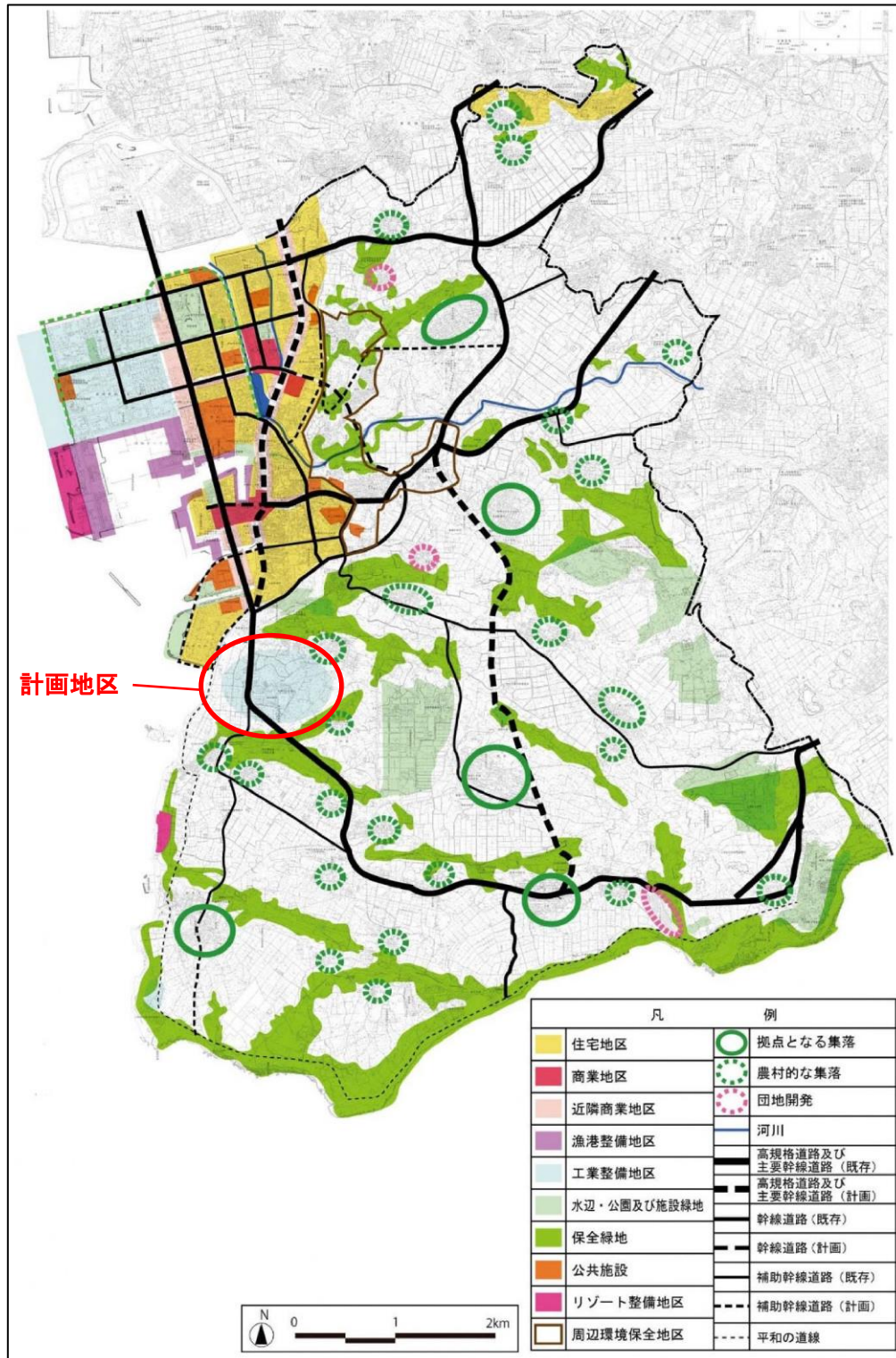


図 土地利用図

出典:糸満市都市マスタープラン

(3) 道路

糸満市では、北西部から南部にかけて国道 331 号が縦断しており、平成 29 年 3 月に豊見城市の瀬長から糸満市真栄里までの全長 7.4km 区間が 4 車線となり開通した。

その効果により、那覇空港から糸満市南部までの所要時間が大きく短縮している。



図 国道 331 号豊見城道路の開通に伴う発表資料

出典：沖縄総合事務局 南部国道事務所

(4) 交通

糸満市の交通状況として路線バスの経路図を以下に示す。

糸満市内を運行している路線バスは16路線あり、89 系統及び 446 系統は上り 73 本下り 75 本の運行となっている。

また、市内のコミュニティバスである「いとちゃん mini」は、市内に 171 箇所のバス停が設置されており、国吉線は平日 2 便運航している。さらに、事前予約をすることで、デマンドバスとしても利用できる。8頁に「いとちゃん mini」の路線図とバス停位置図を示す。

系統 番号	路線	運行会社	主な経由地 ※経由しない便もあり	行き先
34	東風平線	沖縄バス	与座・富盛・東風平・津嘉山・国場・真玉橋・古波蔵・開南	那覇バスターミナル
35	志多伯線		座波・志多伯・東風平・津嘉山・国場・沖縄大学前・与儀十字路・開南	
89	糸満線	琉球バス交通 沖縄バス	潮平・豊見城南高校前・我那覇・高良・赤嶺駅前・那覇西高校前・軍棧橋・旭橋・壺川・開南 ※一部に西崎・航空隊を経由する便あり	
446	那覇糸満線	那覇バス	座波・北波平・保栄茂・小禄・旭橋・開南・旭橋	
200	糸満おもろまち線	沖縄バス	座波・志多伯・徳洲会病院前・津嘉山・国場・壺川・バスターミナル前・泊高橋	おもろまち駅前 広場
235	志多伯おもろまち線		座波・志多伯・東風平・津嘉山・国場・沖縄大学前・与儀十字路・開南・バスターミナル前・泊高橋	
334	国立劇場おきなわ線		富盛・東風平・徳洲会病院入口・国場・古波蔵・開南・バスターミナル前・泊高橋・天久・勢理客	サンエーパルコ シティ
107	南部循環線 (真壁廻り)	琉球バス交通	高嶺入口・真壁・米須・喜屋武・糸満市役所前・潮平・道の駅いとまん前	糸満バスターミナル
108	南部循環線 (喜屋武廻り)		道の駅いとまん前・潮平・糸満市役所前・喜屋武・米須・真壁・高嶺入口	
36	糸満～新里線	沖縄バス	与座・志多伯入口・東風平・稲嶺十字路・仲程・大里入口・与那原・馬天・新里	南城市役所
81	西崎・向陽高校線	琉球バス交通	水産高校前・高嶺入口・具志頭・向陽高校前	玉泉洞
82	玉泉洞糸満線		名城・姫百合の塔前・向陽高校前	玉泉洞
189	糸満空港線	琉球バス交通	糸満入口・水産高校前・道の駅いとまん前	那覇空港
TK01	ハーレーエクスプレス	東京バス	名城ビーチ・糸満市役所・那覇空港	国際通り入口
TK02	ウミカジライナー	東京バス	名城ビーチ・糸満市役所・あしびなー・瀬長島ホテル・那覇空港	国際通り入口
TK03	琉球ホテルエアポートリムジン	東京バス	名城ビーチ	那覇空港

図 民営路線バスの運行状況

出典:市民生活環境課資料(令和 6 年 3 月時点)

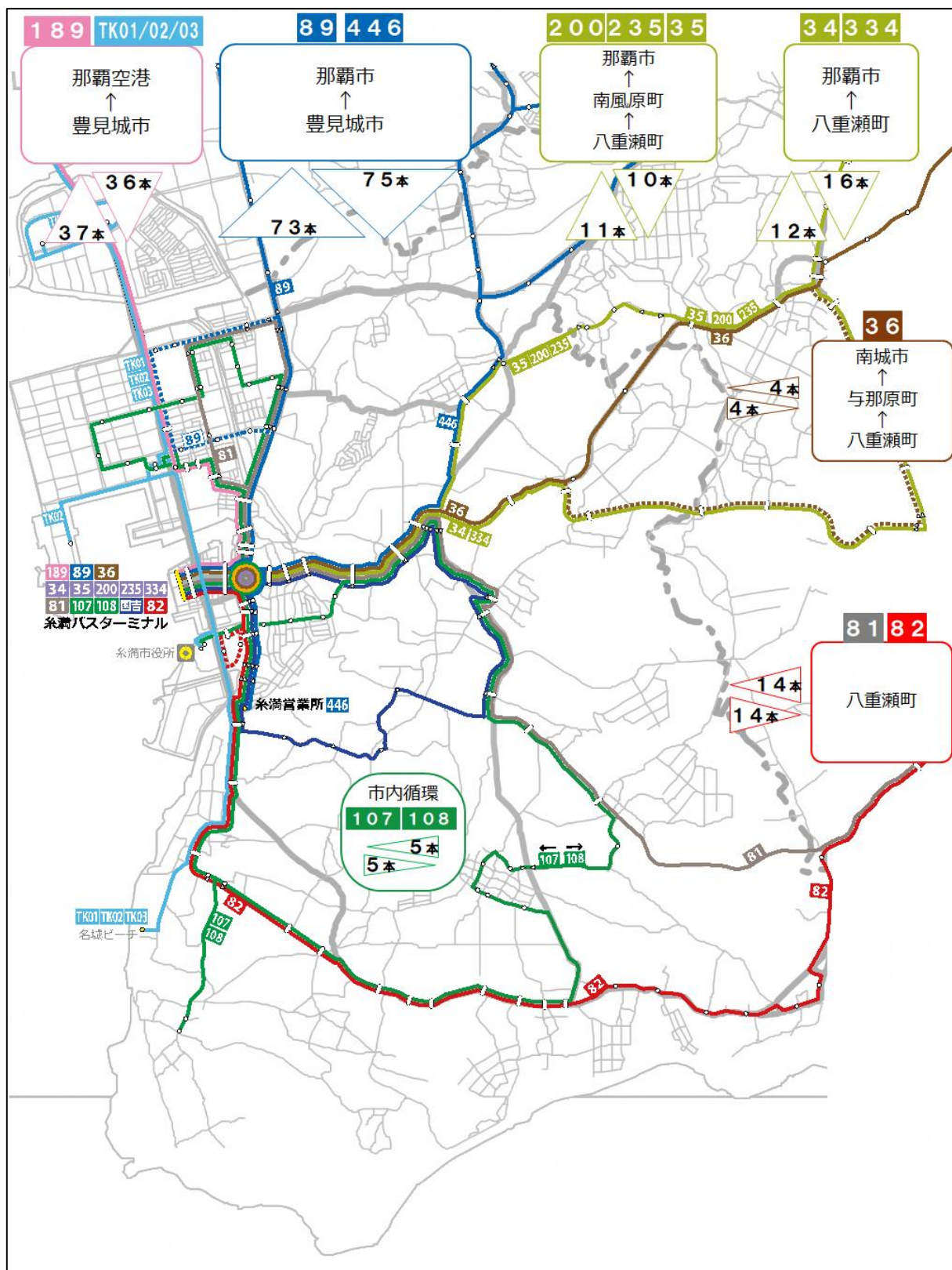


図 民営路線バスの運行状況マップ

出典:市民生活環境課資料(令和6年3月時点)

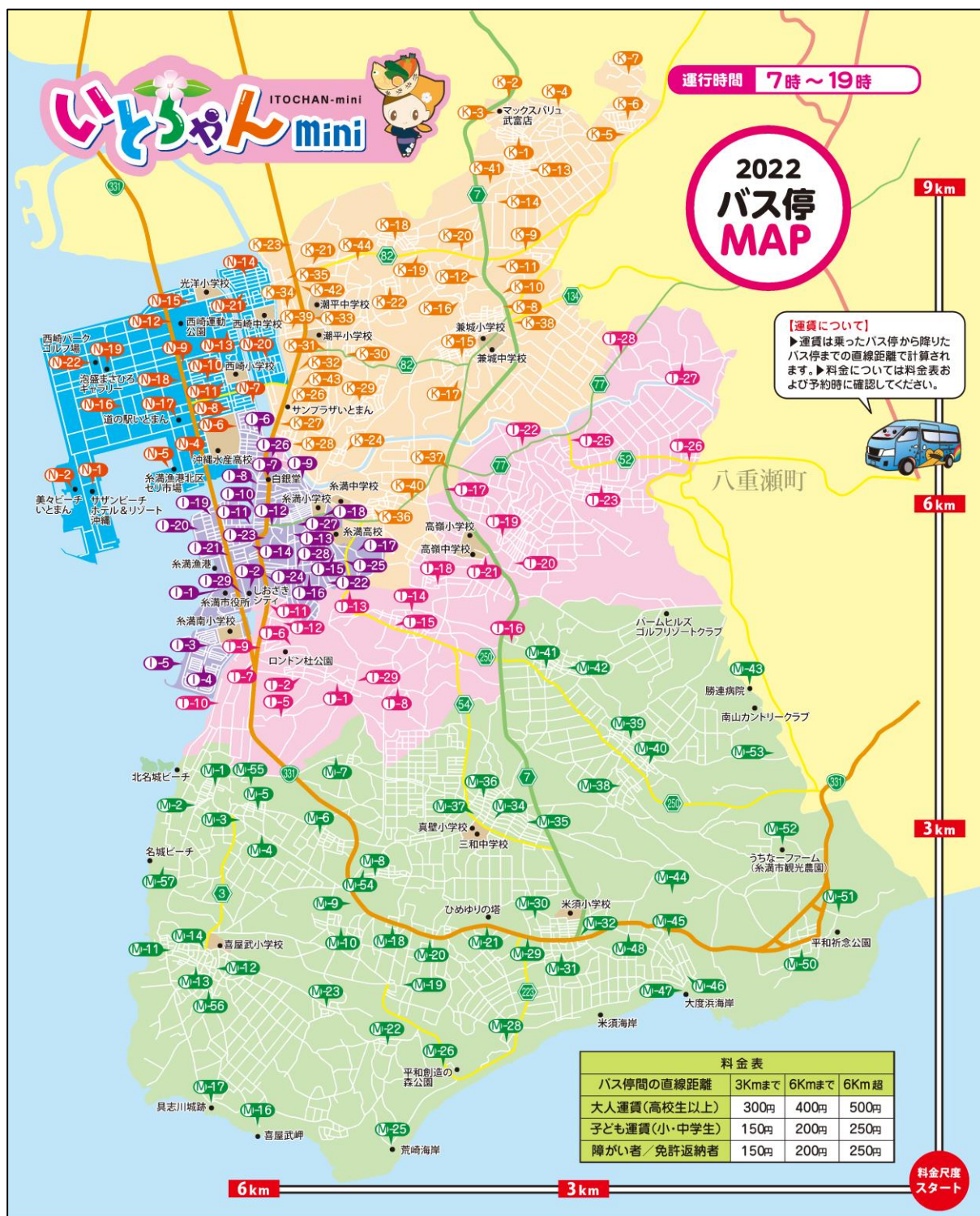


図 いとかん mini 路線図およびバス停マップ

出典:いとかん mini ホームページ

(5) 上水道

本地区は、上水道の給水区域に含まれている。

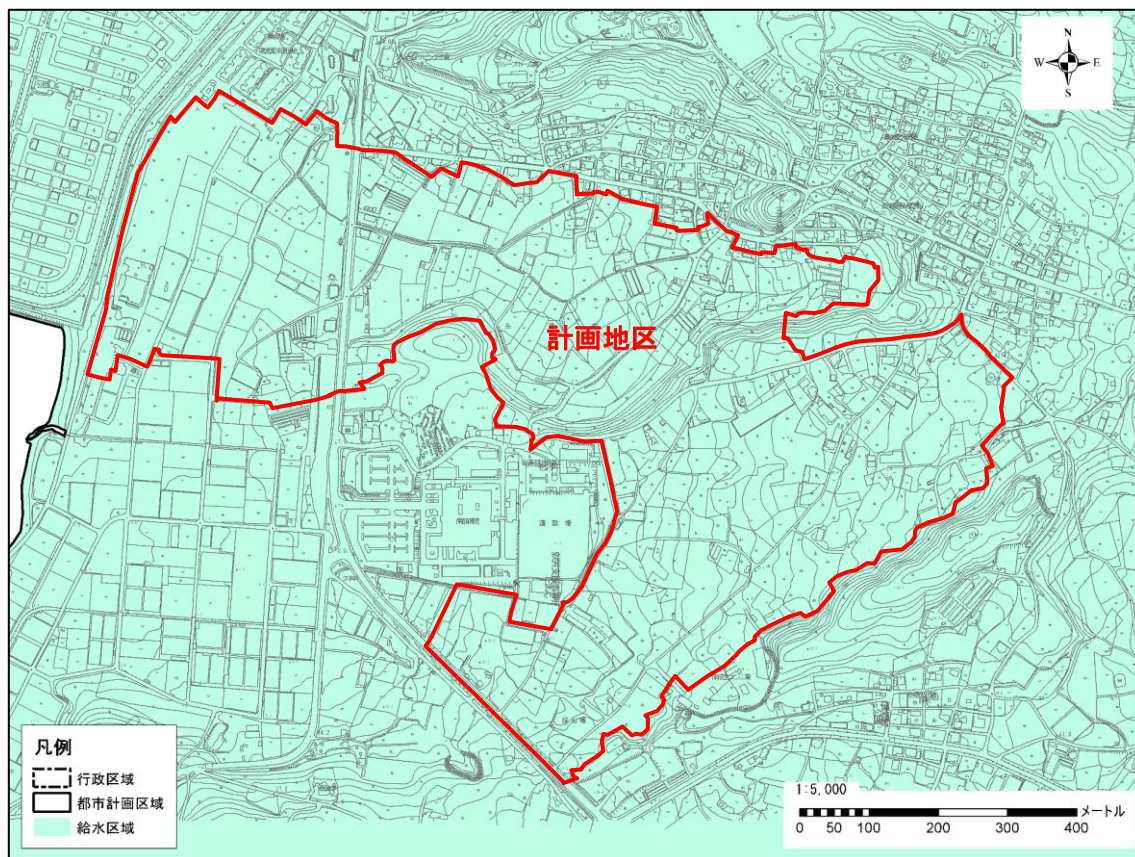


図 上水道整備状況図

(6) 下水道

公共下水道は整備されておらず、地区の北側までの計画となっている。なお現在、当地区の都市計画決定に向けた関係機関協議等を行っているところである。

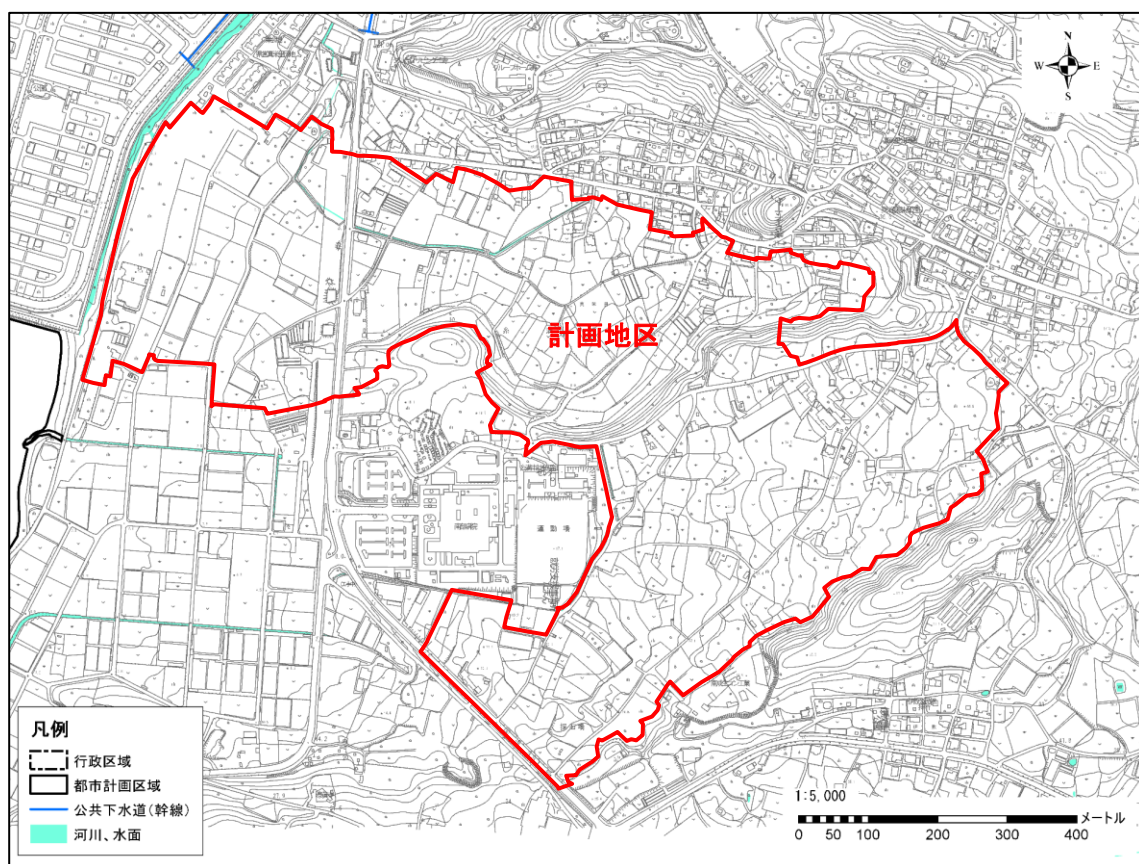


図 下水道・河川整備状況図

(7) 災害区域

糸満市の災害予想図を下図に示す。

糸満市西側の沿岸部は津波浸水想定予想区域であり、地区における最大浸水深は 2m 以上～5m 未満の浸水が想定される箇所もある。

また、沿岸部は高潮浸水予測区域となっており、高潮最大浸水深は 4m 以上～5m 未満と想定されている。

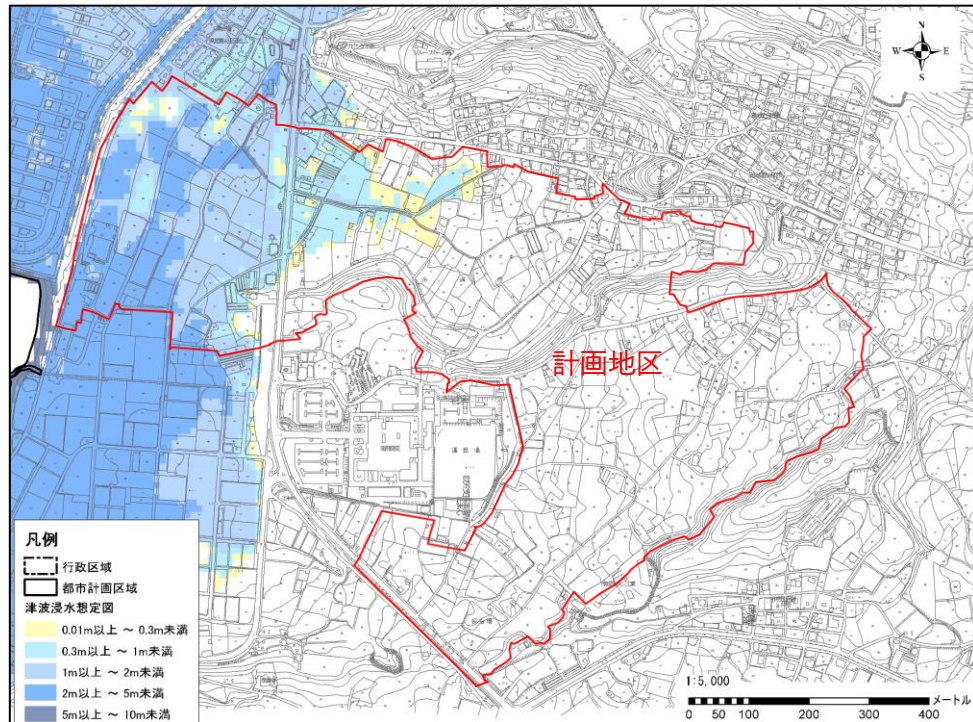


図 津波浸水予測図

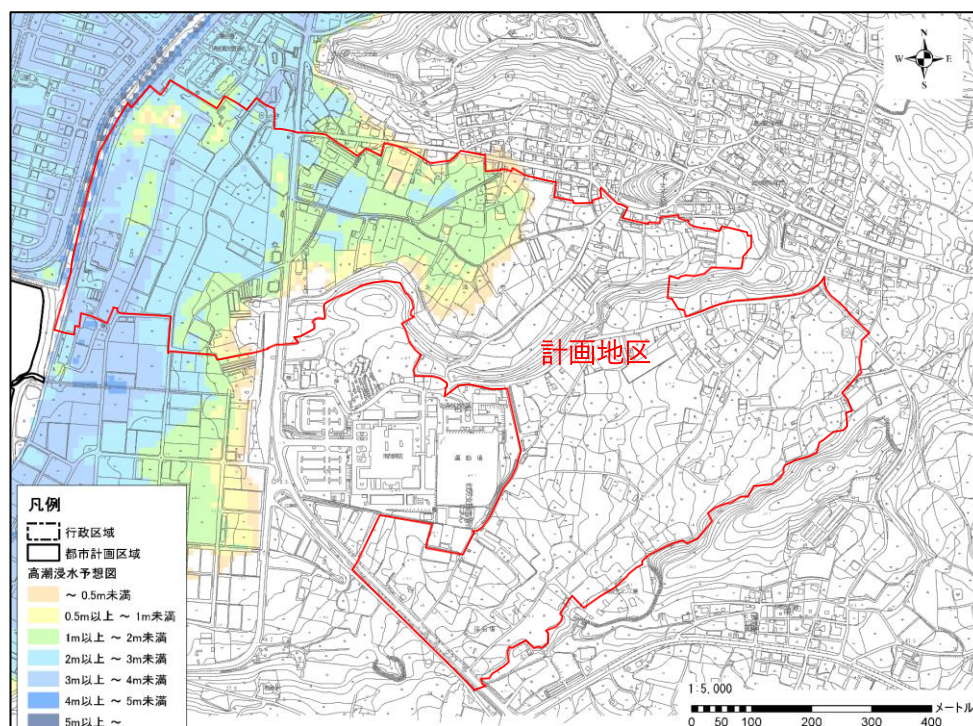


図 高潮浸水予測図

(8) 地価

地区周辺における令和 5 年 1 月 1 日時点の地価は、市街化区域内で 57,300～108,000 円/㎡となっている。市街化調整区域では、令和4年 1 月 1 日時点で 20,000 円/㎡となっている。

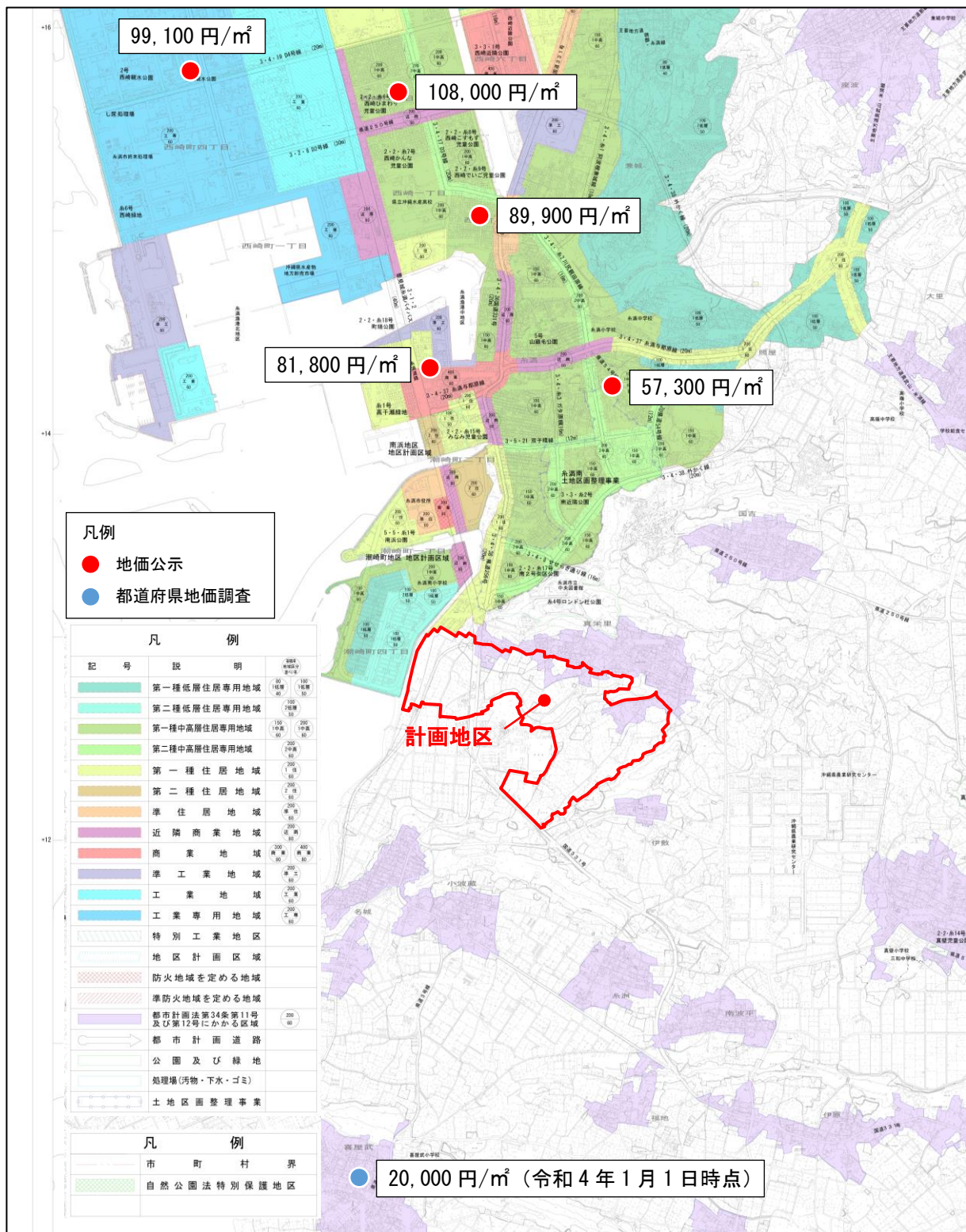


図 地価の推移

出典：国土交通省地価公示、都道府県基礎調査

(<https://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0>)

2.1.3. 都市施設の立地状況

(1) 行政施設

糸満市とあわせて、那覇市、浦添市、豊見城市および宜野湾市(以下、「周辺市」という。)における行政・交通施設の立地状況を以下に示す。

那覇市および浦添市は人口密集地であることから公共施設が多く点在しており、特に消防施設や図書館が多くなっている。また、宜野湾市は普天間基地の周辺部に人口が密集しており、公共施設は市の東側に集中している。

本地区においては、「糸満市地域公共交通網形成計画」において新交通ターミナルの整備が位置付けられており、交通結節点としての機能を担うことが期待されている。

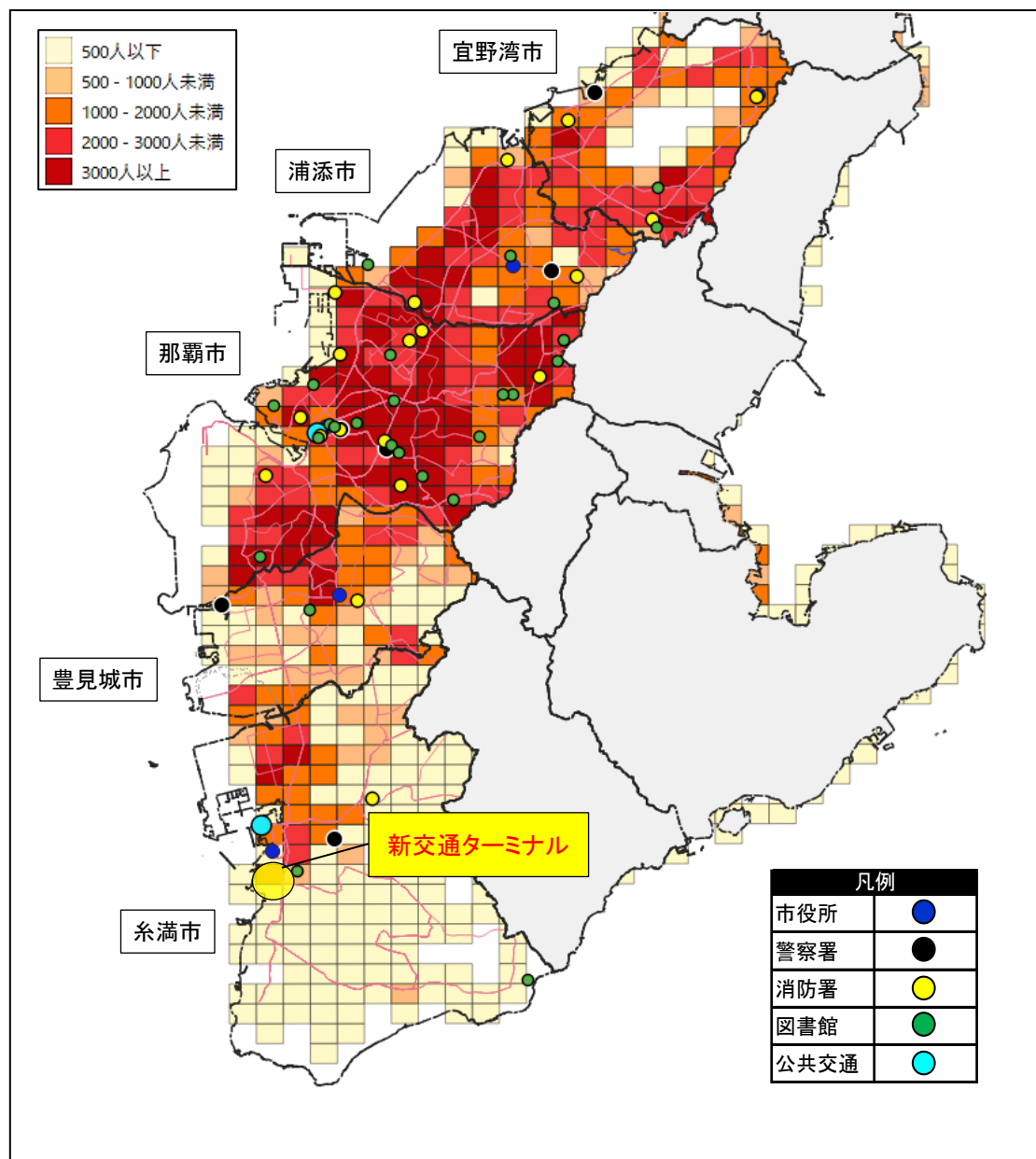


図 公共施設位置図

出典:沖縄県および各施設のホームページ

(2) 福祉施設

糸満市と周辺市における福祉施設の立地状況を以下に示す。

福祉施設の立地状況は、那覇市や浦添市などの人口密集地では市の全域に福祉施設が位置しているが、糸満市では北側に集中しており、南側には福祉施設の空白地域がみられることから、将来的には高嶺地区や三和地区にも福祉施設の需要が高まる可能性が考えられる。

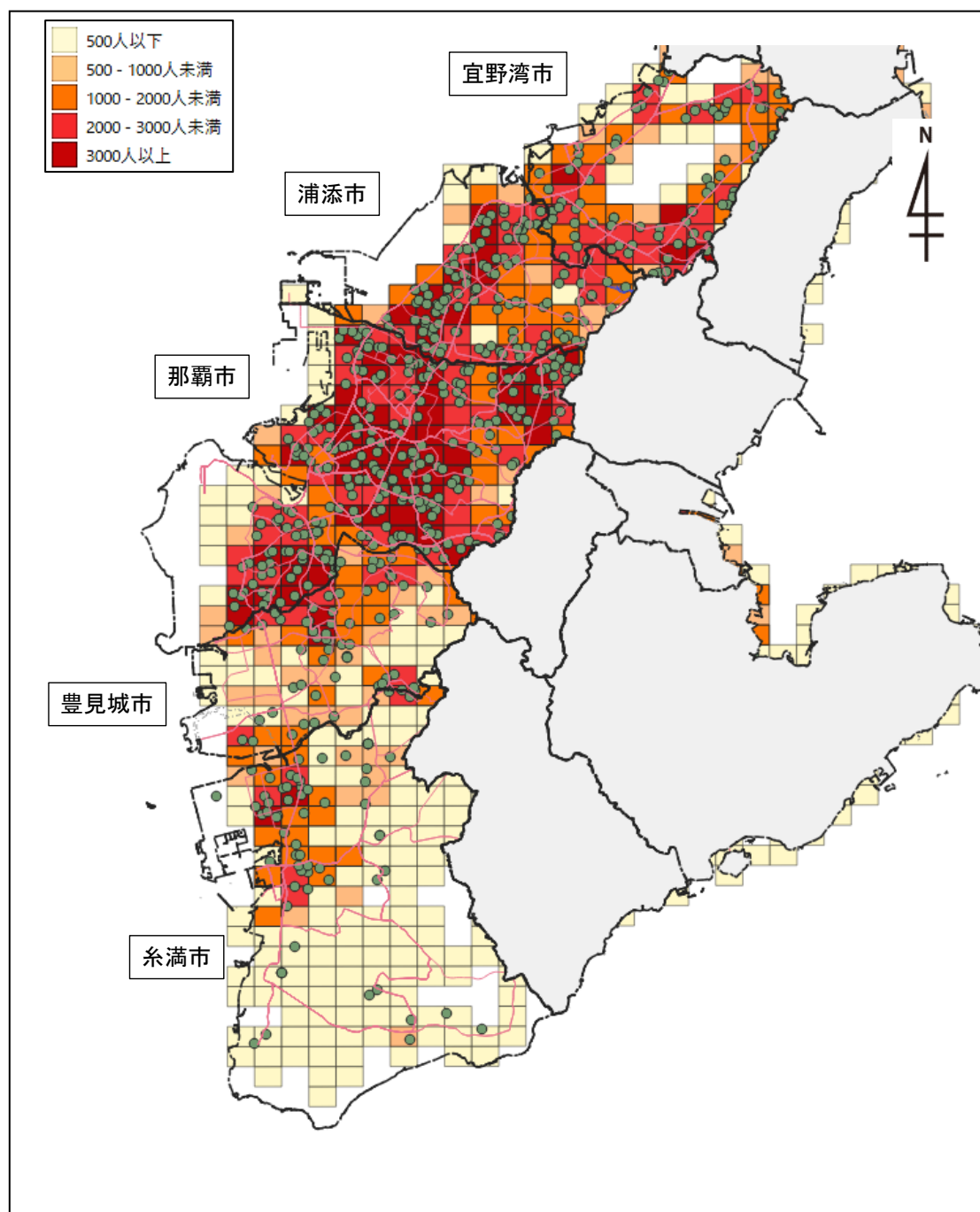


図 福祉施設位置図

出典：沖縄県社会福祉協議会 R04 社会福祉施設等名簿

また、福祉施設の数量比較の参考として、糸満市および周辺市の待機児童数の比較結果を以下に示す。

令和5年4月1日時点において、那覇市が最も多く48人、次いで糸満市が35人、宜野湾市が32人と続いており、他市に比べ糸満市の待機児童数が多くなっている。

表 待機児童者の推移

市	待機児童数（人）							
	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
糸満市	58	27	25	54	26	12	67	35
那覇市	559	200	138	250	153	37	23	48
浦添市	231	236	63	85	7	19	31	29
豊見城市	42	36	69	89	139	76	6	29
宜野湾市	172	140	99	71	46	35	33	32

出典:R4まで「沖縄県の待機児童数」沖縄県子ども生活福祉部 子育て支援課(令和5年4月1日時点)

R5保育こども園課資料

※出典のデータから対象の市を抜粋

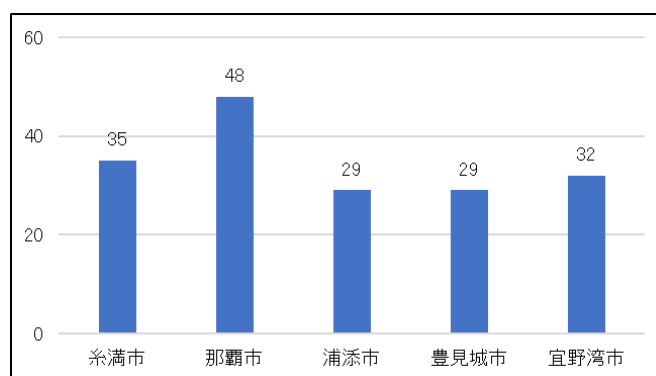


図 待機児童者数

出典:保育こども園課資料

(3) 公園緑地

糸満市と周辺市における公園緑地の立地状況を以下に示す。

公園緑地面積は那覇市が最も多く次いで糸満市となっている。また、1人あたりの面積(㎡)をみると糸満市が最も多くなっている。

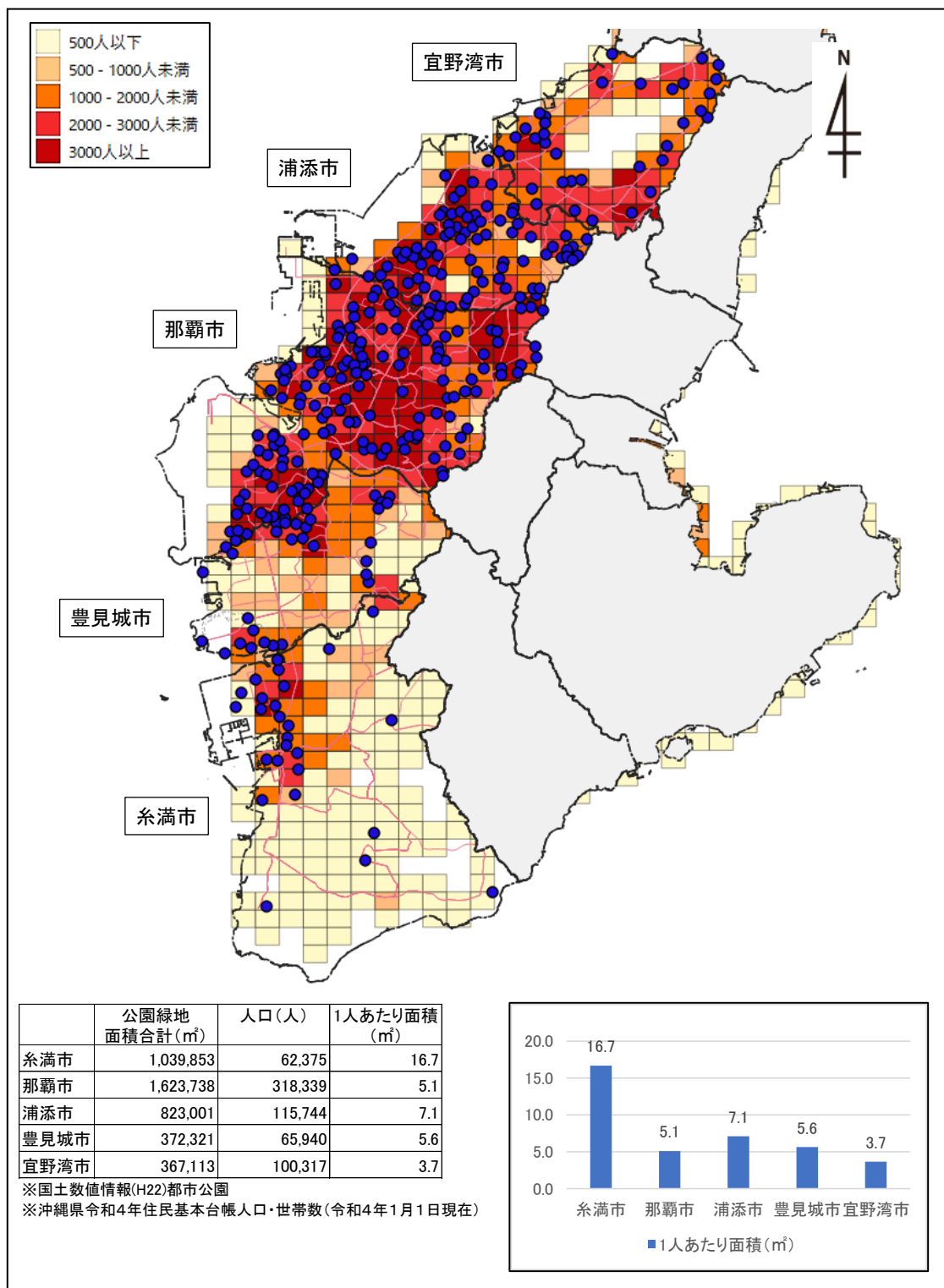


図 公園緑地

出典: 国土数値情報

(4) 観光資源等

糸満市と周辺市における観光資源等の立地状況を以下に示す。

地域経済分析システムの観光マップより地域の目的地一覧をみると、県単位で上位表示された施設は那覇市で「首里城」「国際通り」「T ギャラリー沖縄」であり、糸満市は「ひめゆりの塔」があがっている。

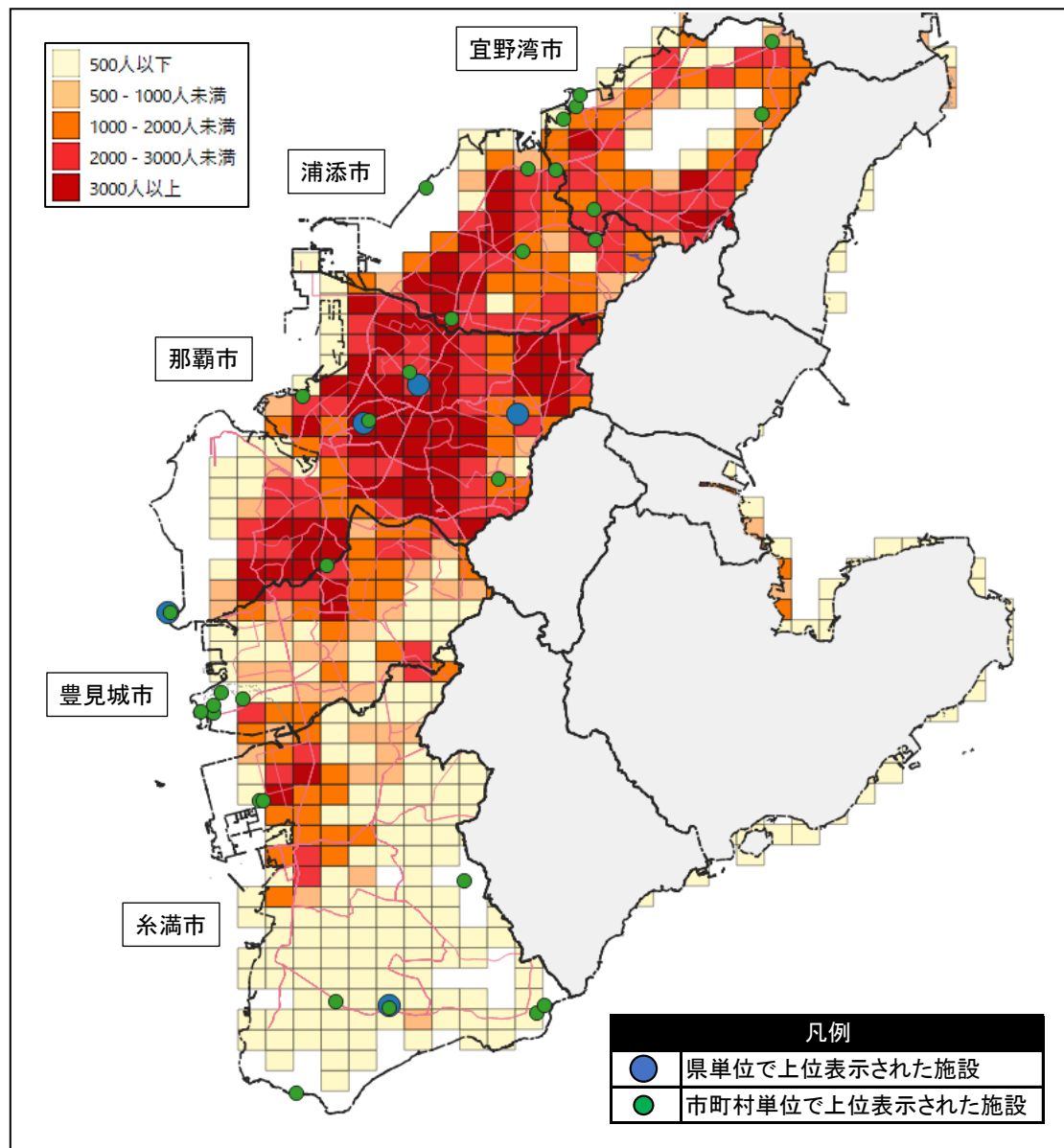


図 観光資源

出典:RESAS

(5) 宿泊施設

糸満市と周辺市における宿泊施設の立地状況を以下に示す。

宿泊施設については、MapFan より「ホテル」「旅館」に分類された施設を宿泊施設として集計した。

その結果、圧倒的に那覇市の宿泊施設が最も多く、市の中心や国際通り付近に集中しており、糸満市および宜野湾市は、海岸側に沿う形で宿泊施設が集中している。

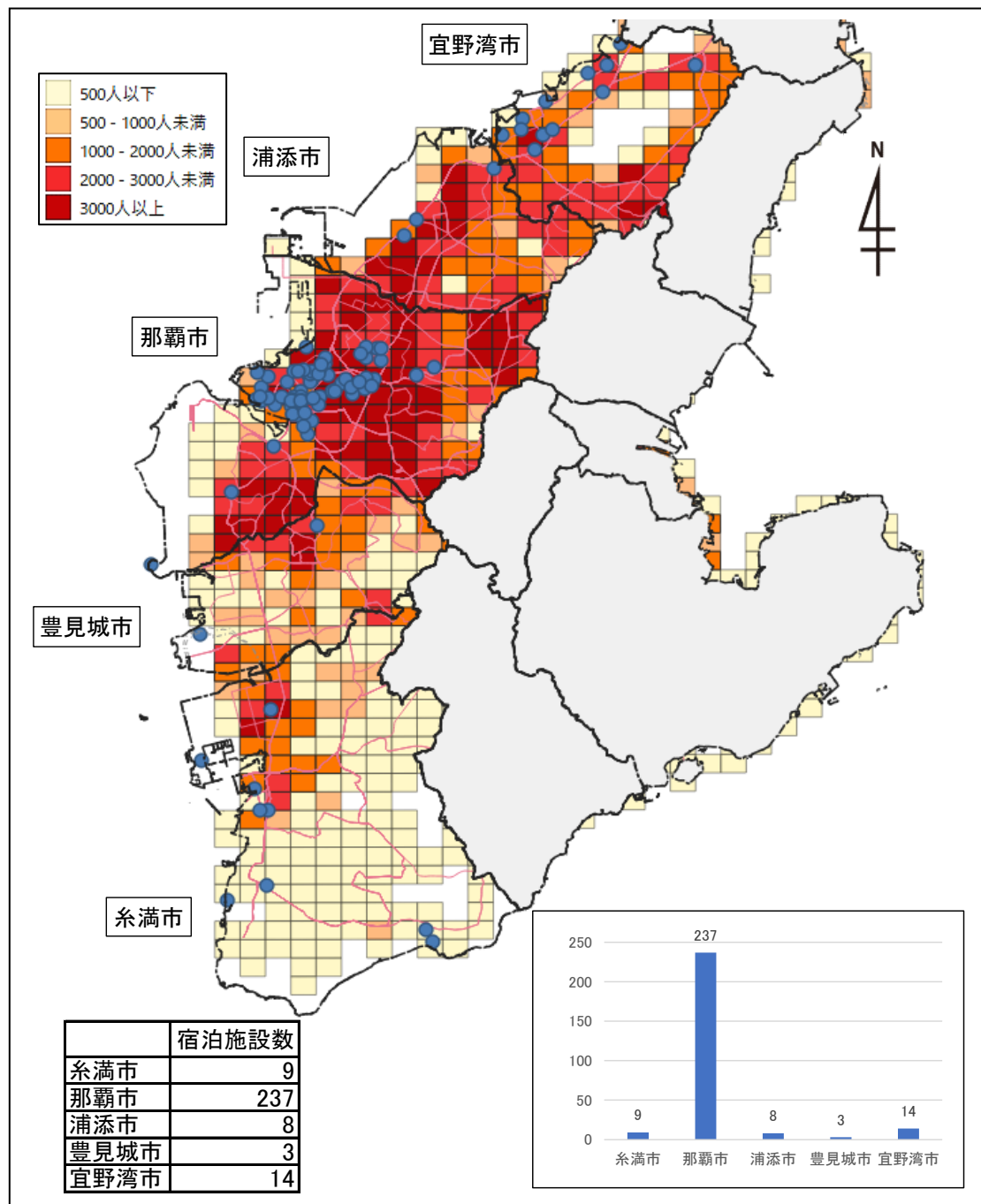


図 宿泊施設

出典: MapFan・Tripadvisor

参考に、令和３年度の「修学旅行に関する統計」(沖縄県)で、修学旅行生の宿泊地別の入込状況では、糸満市内の宿泊施設利用校数は１８校であるのに対して、那覇市は２１８校と約１２倍となっている。

(単位:校、%)

市町村名	校数	構成比
1 那覇市	218	19.2%
2 恩納村	216	19.0%
3 石垣市	183	16.1%
4 名護市	110	9.7%
5 本部町	85	7.5%
6 北谷町	40	3.5%
7 読谷村	35	3.1%
8 うるま市	29	2.6%
9 宮古島市	28	2.5%
10 竹富町	24	2.1%
11 北中城村	22	1.9%
12 糸満市	18	1.6%
13 国頭村	18	1.6%
14 伊江村	16	1.4%
15 沖縄市	14	1.2%
16 南城市	14	1.2%
17 宜野湾市	7	0.6%
18 豊見城市	4	0.4%
19 大宜味村	4	0.4%
20 今帰仁村	4	0.4%
21 渡嘉敷村	2	0.2%
22 座間味村	1	0.1%
23 伊平屋村	1	0.1%
※ 不明	42	3.7%
合計	1,135	100.0%

注) 同一校の複数市町村への宿泊を含む。

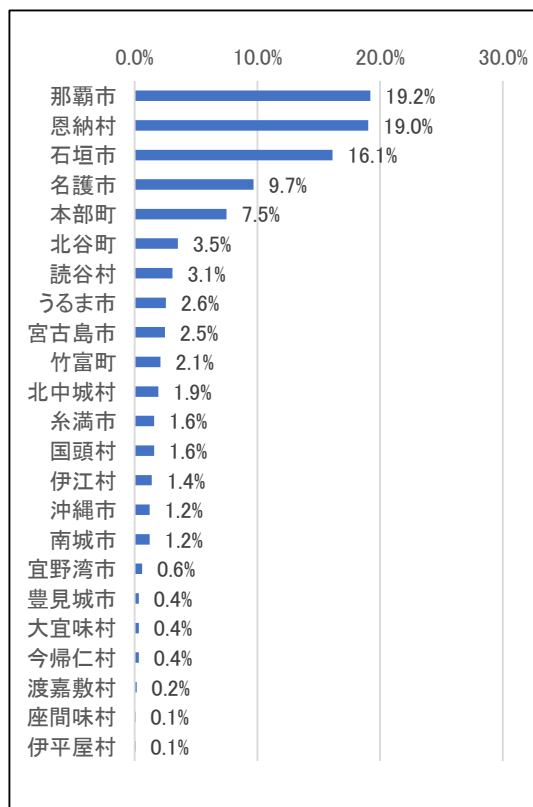


図 修学旅行生の宿泊地

出典:修学旅行生の宿泊地(令和３年修学旅行入込状況調査_沖縄県)

(6) 商業施設

糸満市と周辺市における店舗面積 1,000 ㎡超えの大型商業施設の立地状況を以下に示す。

糸満市は市の北西側に商業施設が集中しており、中心部や南側などには大型小売店が位置していない。

また、1 人あたりの店舗面積をみると 0.53 ㎡で、周辺市と比較して最も小さい面積(㎡)となっている。

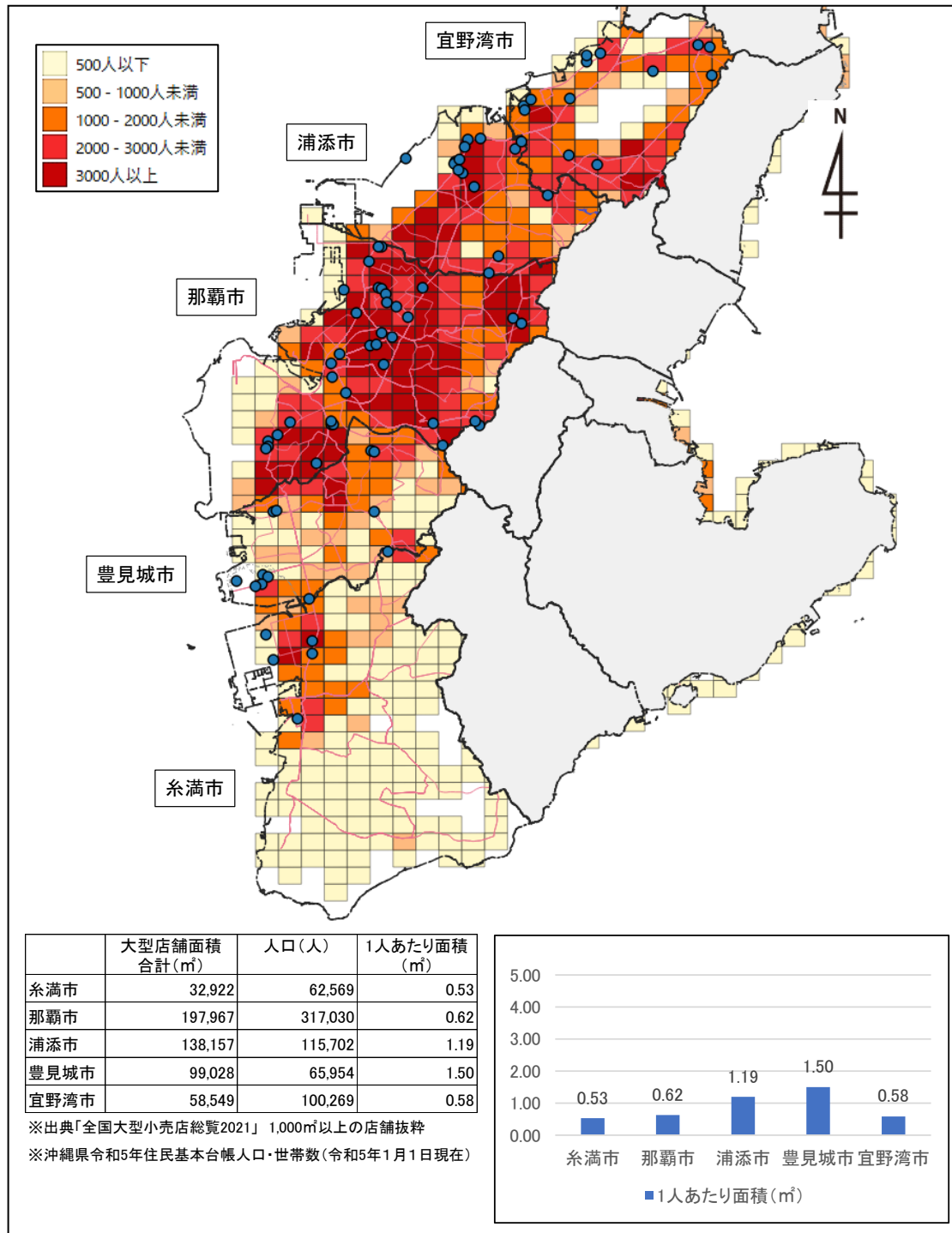


図 商業施設

(7) 物流施設

糸満市と周辺市における物流施設の立地状況を以下に示す。

物流施設数をみると、糸満市は 25 箇所であり、那覇市(95 箇所)、浦添市(62 箇所)について多くの物流施設が立地している。

また、糸満市、那覇市、浦添市は西海岸側の港湾沿いに物流施設が集中している。

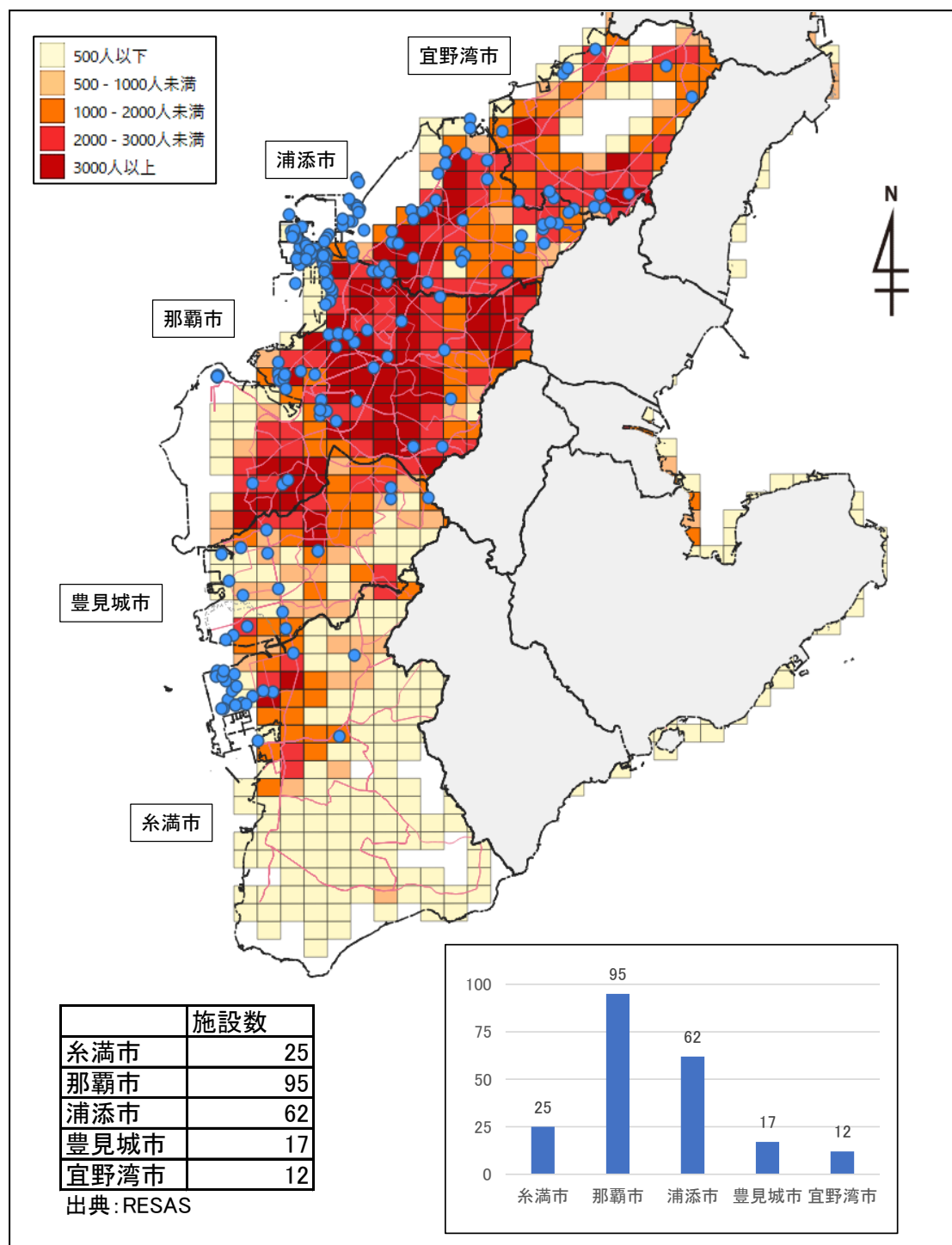


図 物流施設

出典: RESAS

(8) レンタカー事業所(自家用自動車有償貸渡業)

沖縄県におけるレンタカー事業所の推移を以下に示す。

コロナ禍による観光業への影響が見受けられる中、事業所数は年々増えている。

糸満市においては、令和3年度末において、33件の立地が見られ、増加傾向にある。

表 レンタカー事業所数の推移

事業所数(件)	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
糸満市	－	－	25	30	33
那覇市	－	－	195	208	220
浦添市	－	－	46	47	51
豊見城市	－	－	49	52	57
宜野湾市	－	－	67	72	71
沖縄本島	467	542	586	641	696

※年度末時点

※平成29年度、30年度は市町村別の集計無し

出典:業務概況(沖縄総合事務局陸運事務所 HP)

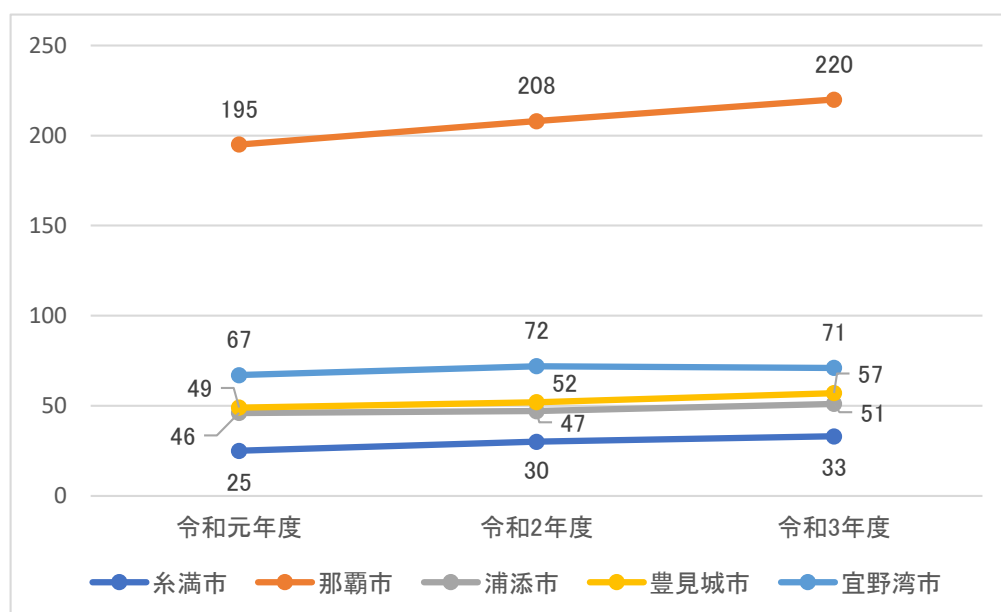


図 市町村別レンタカー事業所数の推移

出典:業務概況(沖縄総合事務局陸運事務所 HP)

2.1.4. 周辺の動向等

(1) 開発の動向

計画地区周辺の開発動向として、産業物流拠点開発8箇所及びリゾート開発6箇所を以下に示す。

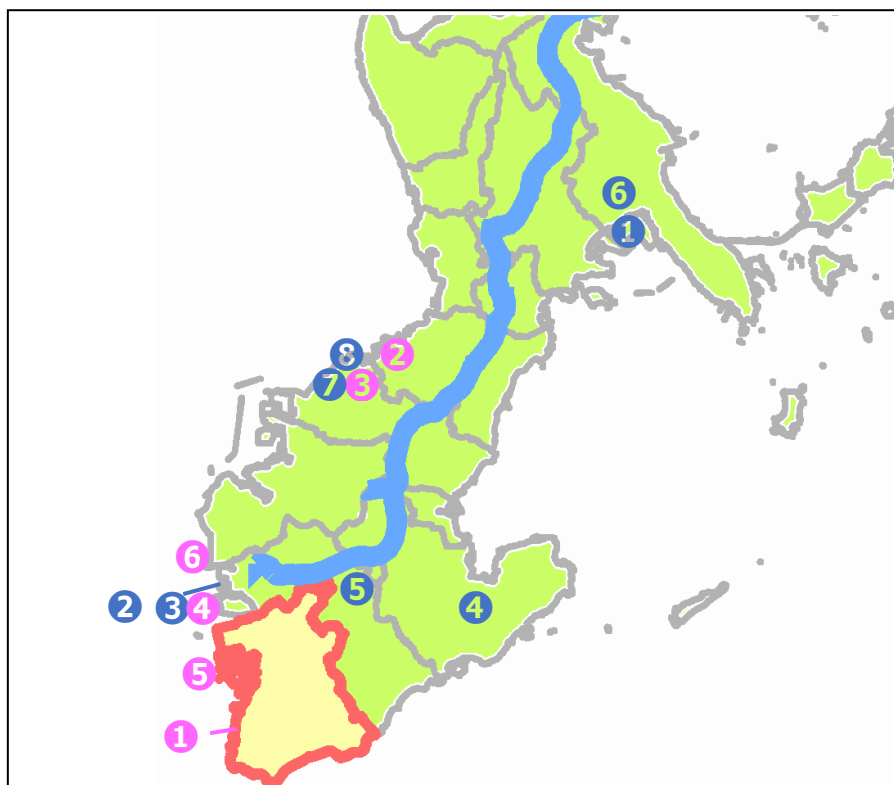


図 開発地区の位置

表 地区周辺の開発動向

種別	名称	2023 年 (令和 5)	2024 年 (令和 6)	2025 年 (令和 7)	2026 年 (令和 8)	2027 年 (令和 9)
産業物流拠点開発	① 国際物流拠点 産業集積地域 うるま・沖縄地区	整備済				
	② マルチテナント型 物流施設 「DPL 沖縄豊見城」	開業済				
	③ 豊見城市 与根西部 土地区画整理事業					
	④ 南城市 つきしろ IC 南 土地区画整理事業					

表 地区周辺の開発動向

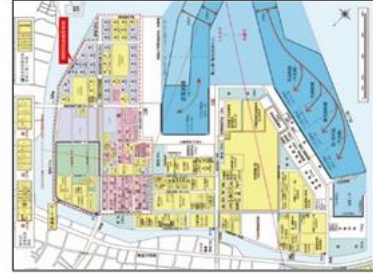
種別	名称	2023 年 (令和 5)	2024 年 (令和 6)	2025 年 (令和 7)	2026 年 (令和 8)	2027 年 (令和 9)
産業物流拠点開発	⑤ 八重瀬町 友寄東地区					
	⑥ うるま市 産業基盤整備 仲嶺地区					
	⑦ 浦添倉庫再開発 プロジェクト		竣工予定			
	⑧ あんしん 総合流通センター	開業済				
リゾート開発	① 琉球ホテル＆ リゾート名城 ビーチ	開業済				
	② 沖縄プリンス ホテルオーシャンビ ューぎのわん	開業済				
	③ ホテルアラクージュ オキナワ	開業済				
	④ インターコンネクト沖縄 美ら SUN リゾート	開業予定				
	⑤ 西崎町 ホテル (美々ビーチ近辺)	着工予定				
	⑥ STORYLINE 瀬長島	開業予定				

■産業物流拠点開発

①国際物流拠点産業集積地域 うるま・沖縄地区

うるま・沖縄地区においては、企業集積のため賃貸施設 48棟の整備が完了しており、同地区では、地区内の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。

- 所在地：うるま市・沖縄市
- アクセス：那覇空港から約 27km、車で約 45 分
- 分譲用地：約 6.9ha(利用残面積)
- 一区画面積：3,000 m²以上
- 分譲価格：26,700 円/m²(令和 5 年 2 月現在)
- 主な立地企業：(株)琉 SOK、(株)パン・アキモト、
沖縄東京計装(株)、(株)沖縄シブヤ 等



出典：沖縄県企業立地ガイド(2023～2024)

②マルチテナント型物流施設「DPL 沖縄豊見城」

豊見城市字与根では、沖縄県最大の物流施設の開発が大和ハウス工業株式会社により進められ、北側に位置する「DPL 沖縄豊見城」が 2022 年 3 月に竣工した。また、南側に位置する「DPL 沖縄豊見城Ⅱ」は 2022 年 9 月に竣工した。

沖縄県では貨物の取扱量が増加傾向にあり、倉庫の空室率が低水準で推移している中で、複数の企業が入居できるマルチテナント型物流施設として、最大 13 社が入居できる「DPL 沖縄豊見城」を開発している。

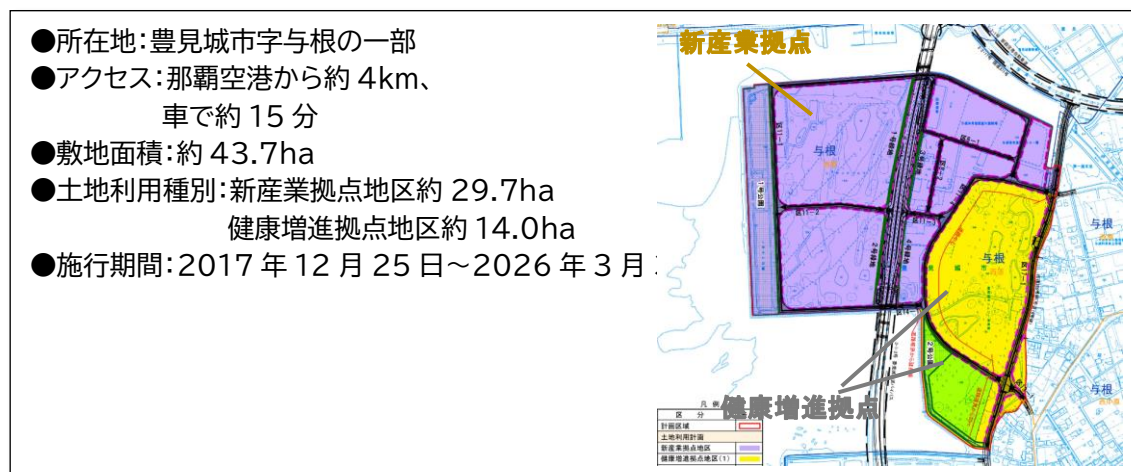
- 所在地：豊見城市字与根西原 50 番 110 他
- アクセス：那覇空港から約 10km、
車で約 15 分
- 敷地面積：(北側)約 3ha+(南側)約 5ha
- 延床面積：(北側)約 4ha+(南側)約 8ha
- 竣工日：(北側)2022 年 3 月 14 日
(南側)2022 年 9 月 30 日



出典：大和ハウス工業株式会社プレスリリース(2022 年 9 月 30 日)

③豊見城市与根西部土地区画整理事業

那覇空港に近接し、幹線道路である豊見城糸満バイパス、那覇空港自動車道及び国道 331 号が隣接する交通の利便が高い地区である与根西部地区では、土地区画整理事業により、市内の産業振興を牽引する産業基点として工業、流通・業務、健康・医療施設などの立地により、地域の振興または発展を図る計画としている。



④南城市つきしろ IC 南土地区画整理事業

事業が進められている自動車専用道路 1・4・1 号南部東道路の南城つきしろ IC に近接する交通利便性の高い地区において、土地区画整理事業により、産業系土地利用の推進や、生活利便施設の立地などにより、南城市の目指す「先導的都市拠点」の一翼を担う地区として都市機能の集積と周辺住宅地に配慮した良好な市街地形成を目指した計画としている。



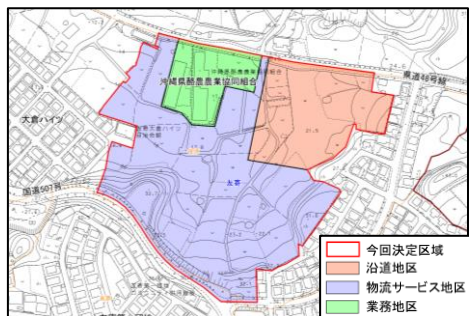
出典：南城市HP、沖縄タイムス(<https://www.okinawatimes.co.jp/articles/-/1059359>)

⑤八重瀬町友寄東地区

八重瀬町北部に位置する友寄東地区では、那覇空港自動車道(南風原南インターチェンジ)、国道507号などの広域的な幹線道路に近接した交通利便性の高い地区である。

この立地特性を活かして、物品販売店舗等の商業系、物流・倉庫等の工業系及び事務所等の業務系の土地利用を誘導し、町の活力向上に資する地区の形成を目標としている。

- 所在地：八重瀬町友寄地内
 - アクセス：南風原南インターチェンジまで約1km
車で約2分
 - 敷地面積：約6.9ha
(内、物流サービス地区4.5ha)
 - 期間：令和5年度～令和10年度
 - 整備計画：調査・測量・設計・事業計画・
開発行為等認可申請・基盤整備
- ※2023年1月時点のスケジュール



出典：沖縄県企業立地ガイド(2023～2024)、友寄東物流サービス地区地区計画(令和4年11月)

⑥うるま市産業基盤整備 仲嶺地区

うるま市仲嶺地区では、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IC近接型物流関連企業の誘致を進めると同時に、就業環境の魅力向上につながる機能を含め都市のアメニティの充実を図ることにより、うるま市全体の産業の活性化につなげることが期待されている。

地区内には物流製造業用地の他、地権者・住民意向を踏まえ住宅地も設定されており、また、ものづくり支援・就業環境・地域交流機能として広域文化交流拠点の整備も予定されている。(土地区画整理での整備を予定)

- 所在地：うるま市仲嶺
 - アクセス：那覇空港から27km
車で約45分
 - 敷地面積：約20ha
(内、物流・製造業用地：約15ha)
 - 事業認可予定：2022年度末
 - 仮換地指定予定：2024年度末
- ※2025年度に先行街区をまちびらき予定



出典：うるま市産業基盤整備計画実施計画(令和3年3月)

⑦浦添倉庫再開発プロジェクト

オリオンビール株式会社が、戸田建設株式会社を事業パートナーとして、浦添市城間にあるオリオンビール倉庫の再開発を行う予定である。

取引形態は、セールアンドリースバック方式としており、戸田建設株式会社が開発する新倉庫が完成次第、一部に入居予定である。

- 所在地：沖縄県浦添市城間 1985-1 他
- アクセス：沖縄自動車道「西原 IC」から約 5km、
那覇港から約 6km、那覇空港から約 9km
- 開発区域面積：約 23,000m²
- 延床面積：約 47,400m²
- 構造・規模：鉄骨造・地上 4 階建
- 竣工：2024 年 12 月予定



出典：オリオンビール株式会社プレスリリース(2023年3月22日)

<https://www.orionbeer.co.jp/utility/history/h2023/0322.html>

⑧あんしん総合流通センター

浦添市にて、日本 GLP 株式会社が開発し、2023 年 3 月に竣工した。株式会社あんしんが専用施設として一棟全体を利用している。

同施設は、既存の物流センターの集約化による CO2 の排出削減や交通渋滞の緩和に寄与する基幹拠点である。また、スマート物流の実現に取り組み、生産性向上や物流業務に携わる従業員の快適な就業環境を整備している。

- 所在地：沖縄県浦添市牧港 5 丁目 1074 番 13、35
- アクセス：沖縄自動車道「西原 IC」から 15 分(約 6.0km)、
那覇港から車で約 15 分(約 6.4km)、
那覇空港から約 20 分(約 12.5km)
- 敷地面積：28,905.00 m²(約 8,743.76 坪)
- 延床面積：61,968.35 m²(18,745.43 坪)
- 構造：地上 4 階建て、耐震・鉄骨造
- 着工：2021 年 10 月
- 竣工：2023 年 2 月
- 設備：貨物用エレベーター 4 基、垂直搬送機 12 基(1・2 階、3・4 階分割運用)
- システム：貨物管理システム(WMS)、トラック受付予約システム等
- トラックバース数：78 台(4t 車の場合 1 階 43 台、3 階 35 台)、
49 台(10t 車の場合 1 階 28 台、3 階 21 台)



出典：株式会社あんしん HP

<https://anshin.symba.jp/spec/glp.html>

■リゾート開発

①「琉球ホテル&リゾート名城ビーチ」

糸満市字名城にて株式会社ケン・コーポレーションが 2022 年 7 月に開業した。

那覇空港から車で約 20 分とアクセスの優れた立地でありながら、天然の砂浜を有する美しく希少なビーチに隣接している。

- 所在地:糸満市字名城 960 番地他
- アクセス:那覇空港から約 16km、
車で約 20 分
- 敷地面積:4.2ha
- 延床面積:5.9ha
- 開業時期:2022 年 7 月開業
- 客室数:452 室(うちコテージ 9 室)
- 施設基本性能:プール施設
宴会場(MICE利用)
レストラン
チャペル



出典:株式会社ケン・コーポレーション プレスリリース(2022 年 7 月 20 日)

②沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん

パナソニック ホームズ株式会社が事業主体となったリゾートホテル開発により、宜野湾市の宜野湾港マリーナ前にて 2022 年 4 月に開業した。施設周辺には国際会議やコンサートが開催可能な「沖縄コンベンションセンター」が位置することから、リゾート MICE 需要にも対応可能なホテルである。

- 所在地:宜野湾市真志喜三丁目
- アクセス:那覇空港から車で約 20 分
- 敷地面積:8.0ha
- 延床面積:2.8ha
- 開業時期:2022 年 4 月開業
- 客室数:340 室
- 施設基本性能:レストラン
クラブラウンジ
プール(屋内、屋外)
スパ・フィットネス
大浴場



出典:PR TIMES

(<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000723.000024668.html>)

③ホテルアラージュオキナワ

株式会社前田産業が沖縄県浦添市港川にオープンした「ゆがふ Biz タワー浦添港川」内に開業した施設である。ゆがふ Biz タワー浦添港川は 1F～8F はオフィス棟、9F～17F がホテル棟となっている。

- 所在地：浦添市港川 510-1
- アクセス：那覇空港から車で約 10 分
- 開業時期：2022 年 12 月開業
- 客室数：120 室
- 敷地面積：約 13,900 m²
- 基本施設性能：レストラン
インフィニティプール
ルーフトップガーデン



出典：前田産業ホテル(<https://www.maedasangyo.net/hotel/>)

④インターコンチネンタル沖縄美ら SUN リゾート

豊見城市の美ら SUN ビーチエリアに開発が予定されている。

- 所在地：沖縄県豊見城市豊崎
- アクセス：那覇空港から車で約 20 分
- 開業時期：2023 年(予定)
- 客室数：373 室
- 施設基本性能：温泉大浴場
チャペル
屋内・屋外プール
フィットネス施設
レストラン・バーなど



出典：ちゅらとく(<https://www.churatoku.net/info/0001852.aspx>)

⑤糸満市西崎町 ホテル

糸満市西崎町の美々ビーチ近くに大和地所によって新たなホテルの計画がされており、詳細な開業予定は未定となっている。

- 所在地：沖縄県糸満市西崎町
- アクセス：那覇空港から車で約 30 分
- 開業時期：未定
- 客室数：270～280 室
- 敷地面積：約 13,200 ㎡
- 延床面積：約 26,400 ㎡

出典：琉球新報(<https://ryukyushimpo.jp/news/entry-1247445.html>)



⑥STORYLINE 瀬長島

東急株式会社と東急不動産株式会社が豊見城市に位置する瀬長島にホテルコンドミニウム「STORYLINE 瀬長島」を共同で開発を予定している。2022 年 4 月から着工し、竣工は 2024 年 1 月を予定している。なお、本物件は 2022 年 8 月より販売を開始している。

- 所在地：豊見城市瀬長島
- アクセス：那覇空港から車で約 10 分
- 開業時期：2024 年 1 月(予定)
- 客室数：101 室
- 敷地面積：約 3,800 ㎡
- 延床面積：約 8,000 ㎡
- 基本施設性能：プール
スパ
フィットネスジム
レストラン



出典：東急ニュースリリース(2022 年 3 月 30 日)

(2) 交通分野の動向

①主要な交通計画

本市に関連する主要な交通計画を以下に示す。

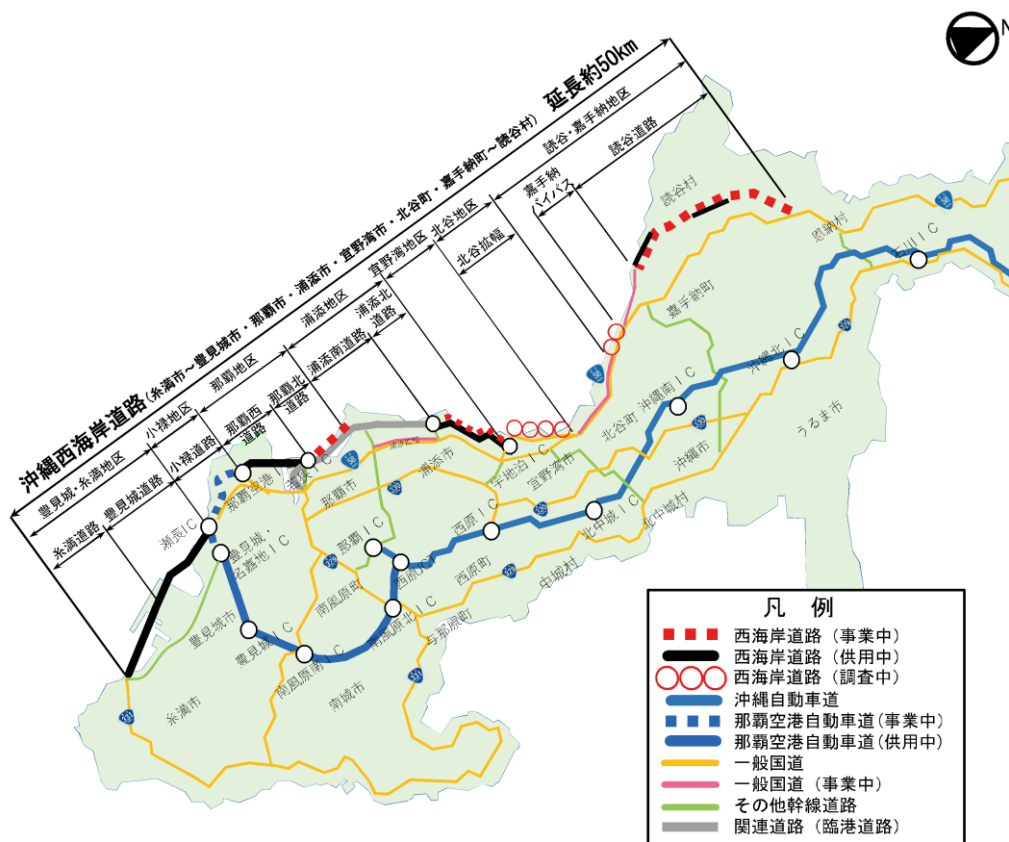


出典:沖縄県の道路 2022



出典:沖縄県の道路 2022

沖縄西海岸道路



- 沖縄西海岸道路は、読谷村から本市に至る延長約 50km で、那覇空港自動車道や那覇空港及び那覇港といった広域交通拠点を結ぶ道路となっている。また、恩納海岸地区、南部西海岸地域の産業拠点となる糸満工業団地等と那覇市、空港等を連絡することにより、観光の支援、地域の活性化、地域振興プロジェクトの支援に資する道路として整備が進められている。

出典：沖縄県の道路 2022

②モノレール延伸も含めた新たな公共交通ネットワークの形成

沖縄県では鉄軌道を骨格軸(名護－那覇)とする利便性の高い公共交通ネットワーク形成をはかるべく、鉄軌道の検討と合わせて、フィーダー交通ネットワーク(支線)の在り方について様々な視点で検討が行われている。

フィーダー交通としては、路線バスよりもサービスレベルの高いシステムとして想定される「沖縄都市モノレール」の延伸等の導入も視野に入っており、糸満市においては、検討対象ルートのうち、奥武山公園駅を起点とする A 方面(豊見城～糸満)のルートの位置づけが該当する。

また、別の可能性として、鉄軌道の建設区間を短縮し、新都心～赤嶺間はモノレールで代行、赤嶺～糸満間は BRT にするといった案も検討されている。



図 検討対象ルート

出典:沖縄県総合交通体系基本計画にかかる各種検討業務(H30-1)

③パーク＆ライド

沖縄県では、公共交通への利用転換を促進する取り組みの一つとして、設置した駐車場に自家用車を駐車し、そこからモノレールやバスレーンなど定時性の高い公共交通を活用して通勤・通学を行う、パーク＆ライドの利用促進に取り組んでいる。

現在、県内 6 か所にパーク＆ライド駐車場が設置されている。

表 沖縄県内におけるパーク＆ライド駐車場の設置箇所

箇所名	駐車可能台数	料金
イオンモール沖縄ライカム ※令和 2 年 4 月 1 日～ 令和 4 年 3 月 31 日まで	乗用車:50 台	平日:5,000 円/月 ※WAON(ワオンチャージ)
てだこ浦西駅	乗用車:794 台	平日:3,500 円/月 平・土:4,200 円/月 全日:5,000 円/月
安里駅	乗用車:90 台 バイク:30 台	乗用車:3,050 円/月 バイク:1,020 円/月 ※モノレール定期券購入が条件
小禄駅	乗用車:100 台	3,050 円/月 ※モノレール定期券購入が条件
安謝高架下有料駐車場	乗用車:100 台程度	8,800 円/月
宇地泊パーク＆バスライド	乗用車:70 台	無料 *利用条件確認後に申込 (利用回数 15 日/月以上)

出典:沖縄県 HP

(<https://www.pref.okinawa.jp/site/kikaku/kotsu/rikujo/tdm/tdmtop.html#tenkan>)

2.1.5. 法規制等の状況

(1) 都市計画法

本地区は、那覇広域都市計画区域における市街化調整区域に指定されている。地区の北側については、都市計画法 34 条 11 号にかかる区域に指定されている。

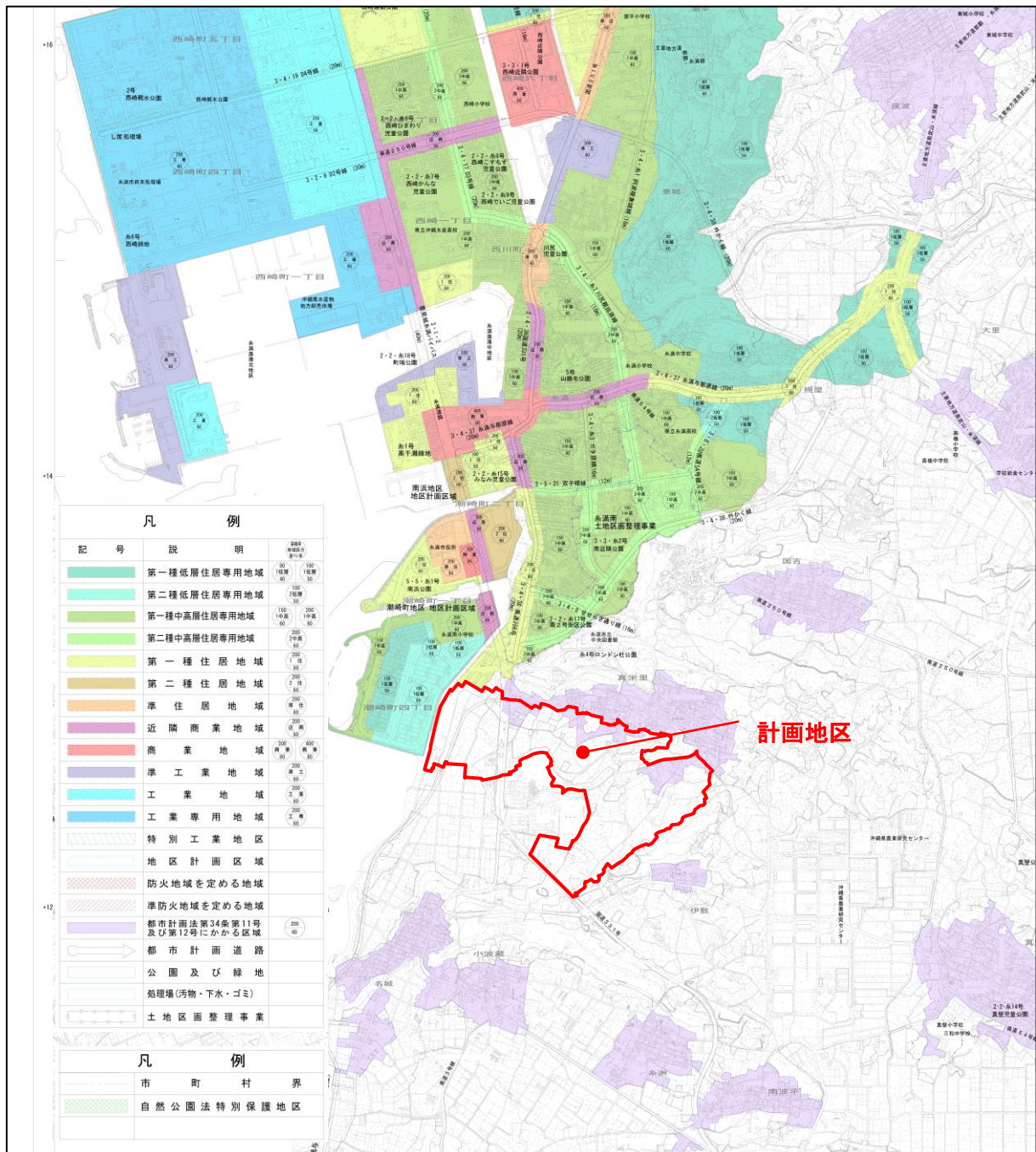


図 都市計画法による規制

出典:糸満市都市計画図

(2) 森林法

計画地区の中央から東側にかけて、一部のエリアが森林法に定める5条森林(地域森林計画対象民有林)として指定されている。

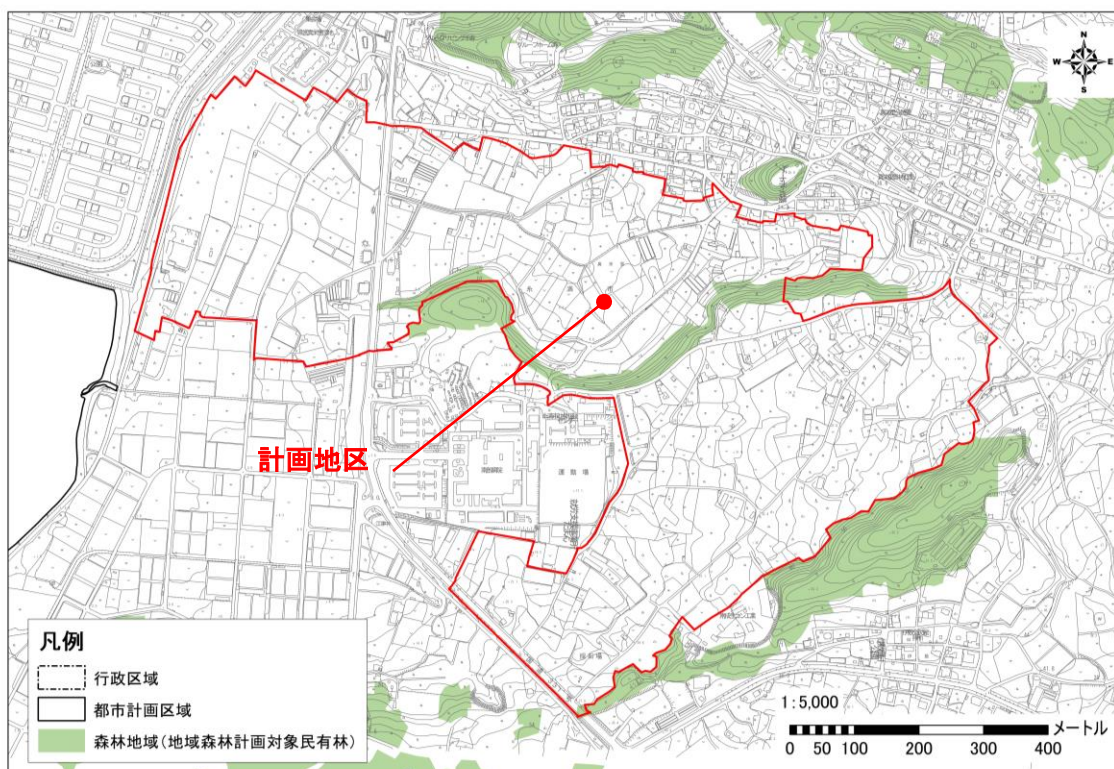


図 森林地域

(3) 農業振興地域の整備に関する法律

計画地区の約8割が農用地区域に指定されている。今後、農業振興地域整備計画を変更し、農用地区域から除外した上で、農地転用の許可に向けた取り組みを進めていく予定となっている。

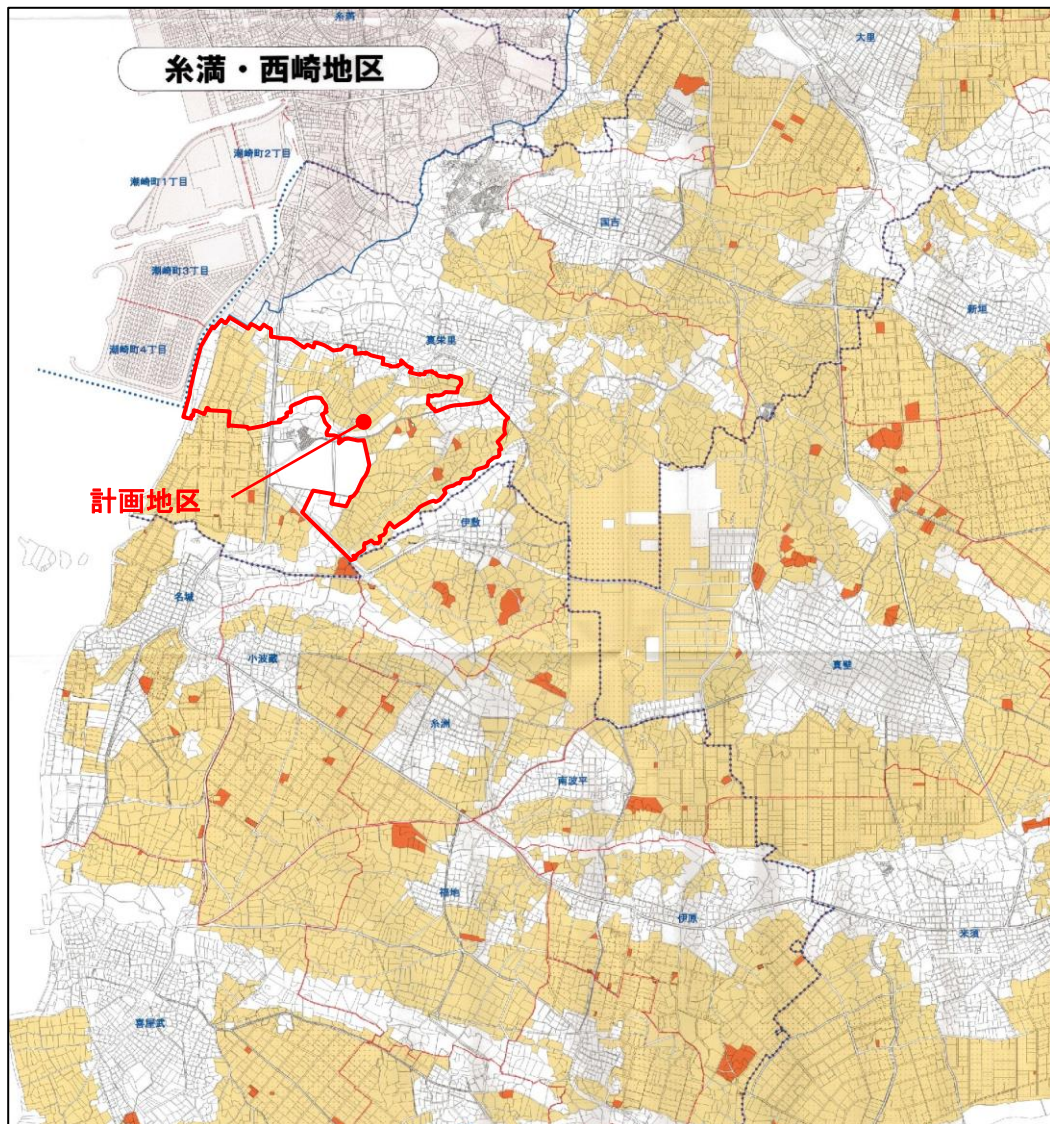


図 農用地区域

(4) 自然環境保全法、自然公園法

計画地区の一部(道路部分)が自然公園特別地域に含まれている。

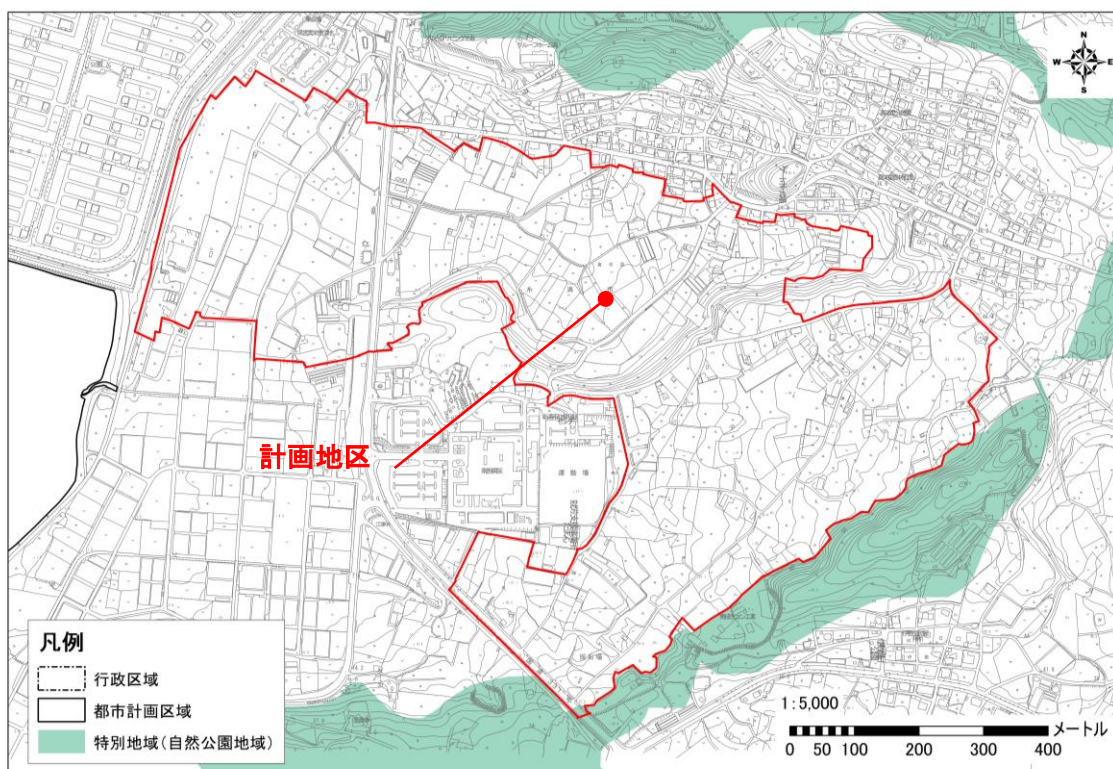


図 特別地域(自然公園地域)

(5) 文化財保護法

計画地区のうち、国道 331 号西側の一部で埋蔵文化財包蔵地が存在している。

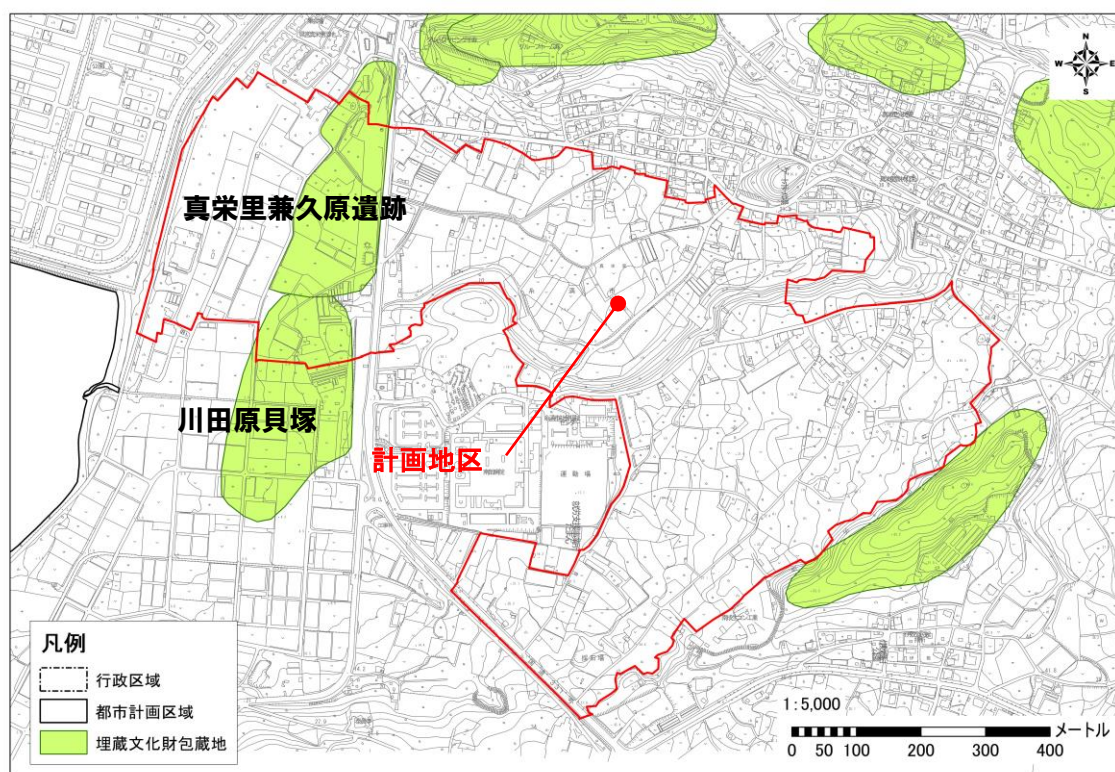
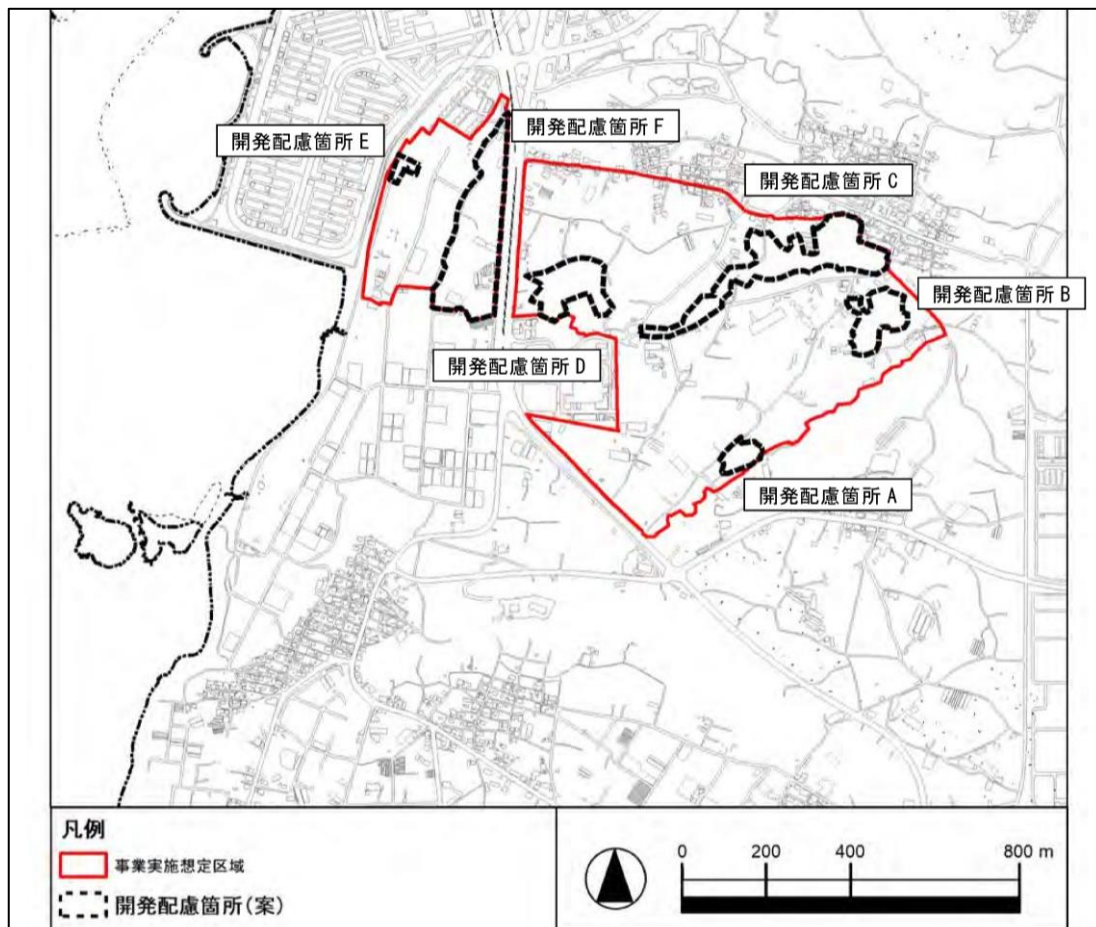


図 埋蔵文化財包蔵地

(6) 環境影響評価法

計画地区では、土地区画整理事業の実施にあたって、環境影響評価を実施しており、開発配慮箇所として 6 か所選定されている。



開発配慮箇所 (案)	選定理由
開発配慮箇所 A	真栄里の大綱引きにおいて、東マールーが拝む場所「クグシキュー (拝所)」と一体となった樹林地であるため。
開発配慮箇所 B	伊敷グスクの斜面に沿って分布するまとまりのある樹林地であり、開発配慮箇所 C をつなぐ森林としての役割があり、かつ自然性の高い森林群落であるため。
開発配慮箇所 C	緑の回廊 (コリドー) として分布するまとまりのある樹林地であり、かつ自然性の高い森林群落であるため。また、真栄里の大綱引きにおいて、リュウグ神 (竜宮神) を遥拝する場所「ワングチ (拝所)」と一体となった樹林地であるため。
開発配慮箇所 D	緑の回廊 (コリドー) として分布するまとまりのある樹林地であり、かつ自然性の高い森林群落であるため。
開発配慮箇所 E	事業実施想定区域内に唯一存在する海岸林であるため。
開発配慮箇所 F	事業実施想定区域内に唯一存在する埋蔵文化財包蔵地であるため。

図 開発配慮箇所(案)と選定理由

出典:真栄里土地区画整理事業に係る環境影響評価準備書

2.1.6. 現況のまとめ

地区の現況について、以下にまとめる。

表 地区の現況まとめ

項目	内容
調査地区の位置・面積	○那覇空港から約 10km、那覇港から約12kmに立地。 ○糸満市役所から南へ 800m に位置する約 56ha の区域。
土地利用現況	○工業整備地区に位置付け。 ○国道 331 号の全線開通により、アクセス性が向上している。 ○地区の西側・北側を中心に、津波浸水想定は、最大で 2m～5m 未満、高潮浸水想定は最大で 4～5m が予測されている。
都市施設の立地状況	○糸満市にはバスターミナルが立地。 ○社会福祉施設は市の北側を中心に立地し、南側では空白地帯が見られる。 ○糸満市は、周辺市と比較して待機児童数が多い。 ○糸満市は、周辺市と比較して一人当たりの公園面積が大きい。 ○糸満市への来訪目的として上位に挙がる施設の大半は、国道 331 号沿いに立地。 ○糸満市に立地する宿泊施設は、海岸沿いに集中。 ○糸満市は、周辺市と比較して一人当たりの店舗面積が小さい。 ○那覇市、浦添市に次いで、多くの物流施設が立地しており、西海岸沿いに集中している。
周辺の開発動向	○産業物流拠点開発は、国際物流拠点産業地域に指定された、那覇市、豊見城市、沖縄市、うるま市で多くなっている。 ○リゾート開発は西海岸沿いに集中している。
法規制等の状況	○地区の中央部が、森林法に定める 5 条森林(地域森林計画対象民有林)に指定。 ○地区の一部が自然公園特別地域に含まれている。 ○地区の西側で埋蔵文化財包蔵地が存在。 ○拝所と一体となった樹林地や海岸林など、開発配慮箇所として 6 か所が選定されている。

2.2. 上位関連計画の整理

2.2.1. 新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画(R4.5)

計画期間	令和 4 年度～令和 13 年度
施策展開の 基本方向	・平和で生き生きと暮らせる「誰一人取り残すことのない優しい社会」の形成 ・世界とつながり、時代を切り拓く「強くしなやかな自立型経済」の構築 ・人々を惹きつけ、ソフトパワーを具現化する「持続可能な海洋島しょ圏」の形成
将来像	・沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切にする島 ・心豊かで、安全・安心に暮らせる島 ・希望と活力にあふれる豊かな島 ・世界に開かれた交流と共生の島 ・多様な能力を発揮し、未来を拓く島
基本施策 (抜粋)	第 4 章基本施策 3 希望と活力にあふれる豊かな島を目指して (1) 県民所得の着実な向上につながる企業の「稼ぐ力」の強化 ア全産業における労働生産性の向上 ①リゾテックおきなわの推進による産業 DX の加速化 DX に取り組む意義や必要性について経営者層への理解を深めるとともに、IT 見本市等を通じて国や県等の DX 支援事業、県内外の先進的な取組事例を紹介し、全県的に DX が推進されるよう気運の醸成を図ります。 イ地域・産業間連携による「稼ぐ力」と域内自給率の向上 ④魅力あるまちづくり・地域商業活性化に向けた環境整備 地域産業を支える事業者や団体等が実施する地域ぐるみの取組や、地域を越えて協働する取組に対し支援を行うことにより、地域商業活性化を図り、持続的な「稼ぐ力」の構築を促進します。 ウ中小企業等の経営基盤の強化による「稼ぐ力」の向上 ③企業成長のための資金調達及び環境変化への適応の円滑化 新型コロナウイルス感染症の拡大、ICT の進展など、企業経営は急速な変化に常にさらされていることから、経済的社会的環境の著しい変化に対応する県単融資制度の充実を図り、企業の資金繰りの円滑化に取り組めます。 (2) 世界から選ばれる持続可能な観光地の形成と沖縄観光の変革 エ DX による沖縄観光の変革 ②世界のビジネスパーソン等が訪れるワーケーション拠点の形成 観光地における Wi-Fi 等の通信設備、情報セキュリティ環境の整備に取り組めます。 ④観光二次交通の利便性向上及び利用促進 民間が取り組む MaaS や CASE 等の基盤となる公共交通情報等のオープンデータを継続的に利用できる環境の構築・維持や、公共交通におけるコンタクトレス決済の普及に取り組み、ICT を活用した新たなサービスの創出を促進します。また、主要観光拠点を観光二次交通の交通結節点として位置付け、多様なモビリティを活用したシームレスな乗り継ぎサービスの提供に取り組むとともに、既存公共交通機関の利便性向上、レンタカー貸渡拠点の分散化を推進します。

基本施策 (抜粋)	(3) デジタル社会を支える情報通信関連産業の高度化・高付加価値化 ア産業の DX を牽引する情報通信関連産業の高度化 ③県内外における市場開拓の強化 県内情報通信関連産業における新たなマーケットの創出を図ります。 イ国際的な情報通信拠点の形成 ①先端 ICT を活用し新ビジネス・サービスを展開する企業の誘致・集積 国、市町村及び関係機関と連携し、情報通信産業振興地域や特区制度等の利活用を図るとともに、沖縄の持つ優位性など本県のメリットをアピールした戦略的なプロモーションに取り組みます。 (4) アジアのダイナミズムを取り込む国際物流拠点の形成と臨空・臨港型産業の集積 イ臨空・臨港型産業の集積促進 ①高付加価値製品を製造する企業等の誘致 先端技術を有する国内外の企業等を本県に誘致するため、国際物流拠点産業集積地域制度等の活用による初期投資の軽減や立地後の創・操業支援体制の強化等を推進します。 (8) 地域を支える第2次産業と県産品の振興 ア多様なものづくり産業の振興 ②ものづくりを支える基盤・技術の高度化とサポーティング産業の振興 国際物流拠点産業集積地域の「素形材産業振興施設」を主要エリアとする「ものづくり拠点」として業界連携による事業の実施や産学官連携による支援体制の構築に取り組みます。 5 多様な能力を発揮し、未来を拓く島を目指して (5) 新たな価値を創造し、産業を牽引する人づくりと人材の確保 ア産業のイノベーション創出を担う高度人材の育成と活用 ①即戦力となる情報系人材の育成・確保 情報通信関連産業の高度化を担う人材の育成については、先端技術に詳しい人材等を産学官連携により育成を図ります。国内外の高度 IT 人材や UJI ターンによる技術者の確保など、企業の人材確保に取り組みます。
圏域別展開 (抜粋)	第6章 県土のグランドデザインと圏域別展開 3 圏域別展開 (3) 南部圏域 ア自然環境の保全・再生及びクリーンエネルギーの推進 2050 年脱炭素社会の実現を見据え、太陽光・風力・バイオマス等の多様な再生可能エネルギーの導入加速化、クリーンかつ安全なエネルギーである天然ガスへの転換、更なる技術開発・実証や基盤整備等を通じて、本県に適したクリーンエネルギーの導入拡大を図ります。 ウ県全体を牽引する産業振興 ①臨空・臨港型産業の振興と産業イノベーションの推進 国際物流拠点産業集積地域等の経済特区を活用した高付加価値製品を製造する企業等の誘致や新たな産業用地の確保に向けて取り組むとともに、航空関連産業クラスターの起点となる航空機整備事業の拡大を推進するなど臨空・臨港型産業の集積促進を図ります。

2.2.2. 沖縄県アジア経済戦略構想推進計画(R3.5 改訂)

計画期間	令和3年度まで (ただし、令和4年度以降の取組についても、現時点において取組の方向性が明らかにできるものについてはその方針を示すものとする。)
推進計画の方向性	・国・地域の市場特性等に対応した施策展開 ・戦略的な産業インフラの整備 ・民間企業の積極的事業展開の促進 ・推進体制の強化
重点戦略	・アジアをつなぐ、国際競争力ある物流拠点の形成 ・世界水準の観光リゾート地の実現 ・航空関連産業クラスターの形成 ・アジア有数の国際情報通信拠点“スマートハブ”の形成 ・沖縄からアジアへとつながる新たなものづくり産業の推進
重点戦略等に係る取組 (抜粋)	第5章 重点戦略等に係る取組 2 重点戦略に係る取組 重点戦略Ⅰ アジアをつなぐ、国際競争力ある物流拠点の形成 【航空物流】 観光産業に次ぐ、第二、第三のリーディング産業として、国際物流拠点の形成を図る。 【海上物流】 物流環境の改善による貨物量の増加に向け、航路の誘致・増便、各港湾組合等との覚書締結による航路ネットワークの拡充、複合輸送の推進、新たな輸送方法・サービスの検討等に取り組む。 【物流機能活用促進】 優れた物流機能を活用した県内及び全国の特産品等の輸出促進を図るため、海外での商流ネットワークや貿易ノウハウ等を有する商社機能の拡充を推進するとともに、県内商社等の輸出事業に対する支援や沖縄大交易会等の取組への支援を行う。 重点戦略Ⅱ 世界水準の観光リゾート地の実現 【インバウンド促進のための情報通信環境整備】 各市場のターゲットに効果的にアプローチするためのビッグデータを活用した誘客の推進 【2次交通機能の拡充及び公共交通機関の利用促進】 I C Tを活用した多言語のモノレール利用ガイドブックの作成及び駅周辺やバスターミナルなどにおける多言語案内サインの更新 重点戦略Ⅲ 航空関連産業クラスターの形成 沖縄県航空関連産業クラスター形成アクションプラン（平成31年3月策定）を踏まえ、企業誘致活動、県内他産業との連携促進、人材育成・確保支援、那覇港エリア等の用地確保に取り組む。また以下の項目についても取組・検証を実施する。 重点戦略Ⅳ アジア有数の国際情報通信拠点“スマートハブ”の形成 情報通信関連産業の高度化・高付加価値化を図り、各産業や社会・経済全体に寄与する「沖縄モデルのデジタルトランスフォーメーション」等を促進します。 県内情報通信関連企業のビジネス連携とアジア展開を支援するため、協業の基盤となるブリッジ人材を育成する。

重点戦略等に係る取組 (抜粋)	4 推進機能に係る取組 推進機能D アジアのダイナミズムを取り込むための規制緩和、制度改革「国際物流」に関する税制優遇、規制緩和に向けた国際物流特区の拡充や国家戦略特区の活用を検討します。 第6章 重点市場への対応方針 1 重点戦略に係る対応方針 重点戦略Ⅰ アジアをつなぐ、国際競争力ある物流拠点の形成 国内外の輸出入商社と全国のサプライヤーのマッチング機会を提供し、沖縄国際物流ハブの認知度向上・活用の促進を図ります。 重点戦略Ⅳ アジア有数の国際情報通信拠点“スマートハブ”の形成 県内情報通信関連産業のアジアをはじめとする海外展開や、海外IT企業との連携・協業を進める取組に加え、県内観光産業などの他産業と連携したビジネスの創出などデジタルトランスフォーメーションを促進するため、人材育成等を行います。 ITを活用した県内産業全体の国際競争力を高める中長期的な戦略の構築や情報通信関連産業の更なる高度化・多様化に向けた施策を推進します。
-----------------------------------	--

2.2.3. 第 5 次糸満市総合計画(R3.3)

計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
基本構想	<u>基本理念</u> ひかりとみどりといのりのまち <u>まちづくりの将来像</u> つながりを深めチャレンジするまち糸満市
目指す まちの姿	1 安心して産み育て、学び、文化・スポーツに親しむ糸満市 2 市民みんなが心身ともにすこやかに暮らす糸満市 3 支えあって共に生きる平和のまち・糸満市 4 きれい！暮らしやすい！住みたいまち・糸満市 5 豊かな資源をいかし、活気にあふれた糸満市 6 人と人の輪がつながり、みんなで動かす糸満市
概要 (抜粋)	<u>第 3 章目指すまちの姿 3</u> <u>政策 2. 緊急事態に備える</u> (2) 現状・課題 市内では例年、台風災害や集中豪雨による冠水・浸水被害、土砂災害等の実災害が各所で発生しています。 また全国で大規模な自然災害が顕著になる中、本市においても、沖縄近海での地震等、大規模な自然災害を想定した訓練と防災力の強化が求められているところです。 (4) 施策の展開 ②防災力の強化 いざというときに備え、災害に強いまちづくりを積極的に進めます。 ・災害に強いまちづくりの推進（緊急時の人員確保、県や他市町村との相互連携協力体制の確立、市災害対策関連各種計画の策定など） ・災害が予想される地域での防災対策（防災訓練、避難所の確保・周知および避難誘導標識等の整備、災害発生および予測地域の調査把握と対策の検討など） <u>第 4 章目指すまちの姿 4</u> <u>政策 3. 地域のインフラを整える</u> (4) 施策の展開 ①交通・通信ネットワークの整備 総合的な交通対策により、誰もがアクセスしやすい環境を目指します。 ・快適な道路交通ネットワークの充実（国・県による幹線道路整備と歩道をあわせた街路および市道の計画的な整備推進、自転車道や安全・安心な交通環境の整備の促進など） ・効率的で持続可能な公共交通の整備（市内公共交通機関としてのデマンドバス等の本格運行にむけた活動展開、市外・空港とのアクセス向上や新交通ターミナル整備の検討、軌道系公共交通の導入検討など） <u>政策 5. まちの賑わいや調和を作る</u> (2) 現状・課題 ①近年では、国道 331 号が全面開通し、那覇空港および那覇港へのアクセス性が格段に向上したことなどにより、企業の立地需要が増加しています。しかしながら、糸満工業団地は既に完売しており、企業の立地需要に応えられない状況にあるため、新たな土地の有効利用が求められています。加えて、南部病院跡地の有効利用についても、検討していく必要があります。

	②本市では地域ごとの特色ある風景を守り、いかすため、市全域を糸満市風景づくり計画の区域に指定し、良好な景観形成を進めており、魅力ある地域づくりにむけて継続した取り組みが必要です。 (4) 施策の展開 ③土地の有効利用の促進 地域特性をいかしつつ、地域社会との調和と公害防止等を図りながら、土地の有効利用を促進します。 ・真栄里区画整理地区の整備（土地区画整理事業の推進など） 第5章目指すまちの姿5 政策1.産業人材を育成する (2) 現状・課題 ①本市は豊かな海や亜熱帯の気候風土に恵まれ、特色ある農水産物を生産し、観光資源も豊富です。しかし経営が不安定なことや担い手不足が大きな課題であり、今後の人口減少や社会の変化を乗り切る知恵と体力が求められます。 ②商工業では、国道 331 号糸満道路開通を背景に商工事業者の事業ニーズは高まっている一方、労働条件が厳しい中小企業が主体であるため、事業規模拡大や継続のための人材確保と人材育成が課題となっています。 (4) 施策の展開 ③商工業の人材育成 商工業における人材育成と人材確保に力を入れていきます。 ・新物流団地等での新たな雇用の創出（IT を活用する人材育成、若者からシルバー世代の雇用、障がい者および外国人の雇用推進など） 政策3.商工業・観光業を活性化させる (2) 現状・課題 ①本市は県内でも製造業が盛んな地です。物流ニーズの拡大や国道 331 号糸満道路全線開通を背景に、市内への製造業・流通業の立地需要は高まっていますが、受け皿が十分でない状況です。今後、真栄里地区で計画されている新物流団地等の整備が待ち望まれています。 ②観光では、本市には史跡・戦跡・自然・歴史・文化・伝統に基づく多彩で優れた観光コンテンツ、大型ホテルの立地、良好な交通アクセスといった好条件が備わっており、ジョン万次郎上陸の碑や糸満市場いとま〜る、情報発信・体験・交流の拠点となる「くくる糸満」など新たな観光施設の整備も進んでいます。今後は、平和学習等の豊富な観光資源を観光客の視点で伝えるガイドおよびプロモーションの体制強化、体験プログラムの充実・魅力化、近隣市町と連携したスポーツツーリズム・MICE 等の広域観光の推進、観光関連団体等や他産業との連携による魅力ある商品開発などに取り組み、滞在時間の延長や再来訪に繋がる観光地づくりが必要となっています。 (4) 施策の展開 ①商工業の振興 市内事業者の特性をいかしながら地域内経済循環の活発化を図り、まちづくりとの連携や異業種連携、組織力向上などさまざまな場面で連携を強めることによって足腰の強い商工業を育て、雇用の拡大や安定化を図っていきます。 ・各種優遇制度を活用した工業団地等の活性化（税制特区・地域制度の活用促進など） ・新たな物流団地の整備（企業誘致および制度の活用促進など）
--	--

②観光の振興

糸満市観光文化交流拠点施設「くくる糸満」も活用しながら、本市の豊かな資源に観光資源として光をあて、魅力ある観光地づくりを推進します。また近隣市町とも連携して、これら資源をいかした滞在型観光を推進します。

- ・魅力ある観光地域づくりの推進（自然、歴史文化、伝統行事などの地域資源をいかした糸満市観光の新たな魅力づくり、観光拠点としての糸満市観光文化交流拠点施設「くくる糸満」の活用推進など）。
- ・滞在型観光の推進（多様なメニューの開発や糸満市観光農園などの既存施設等の活用、観光関連事業者等との連携による受け入れ体制の整備、ユニバーサル観光・新たな旅行スタイルへの対応など）。
- ・近隣市町との連携による広域観光の推進（南部広域圏の市町と連携し、利用者目線での観光商品開発や受け入れ体制強化推進、効果的なプロモーションなど）。

政策4.産業の魅力に磨きをかける

(2) 現状・課題

- ①本市は農業や漁業の盛んなまちであるのみならず、加工流通業が集積し、沖縄らしさ満載の市場があるなど、生産物の価値を高める要素が豊富にあります。
- ②このような高いポテンシャルがあり、美らキャロットなどの特産品もある一方、まだ「糸満ブランド」は十分には認知されているとはいえ、小規模な事業者が多いことから商品開発や安定供給、流通、発信といった面が弱い傾向があります。
- ③また、市内に立地を希望する事業者は多いものの土地需要に応えきれない面があります。観光面でもいわゆる素通り観光が多く、来訪者に本市の魅力を伝えきれない現状があります。

(4) 施策の展開

①新たな産業や生産物の開発・整備

魅力ある生産物やサービスを創出し、提供します。そのために、市内外の人材の活用や連携を推進するとともに、産業活性化のための基盤整備を進めます。

- ・1.5次産業、6次産業化の推進（異業種交流や農商工連携事業の活用による産業の高次化推進など）
- ・拠点施設の整備促進（工業団地、物流団地、ファーマーズマーケットなど、産業振興のための拠点施設整備の促進など）

2.2.4. 第2期糸満市まち・ひと・しごと創生総合戦略(R3.3)

計画期間	令和3年度～令和7年度
基本目標	基本目標1 若者や子育て世代の希望がかなうまち 基本目標2 雇用の創出と多様性を実現し、安心して働けるまち 基本目標3 まちの魅力を高め、発信し、住み続けたいくなるまち
概要 (抜粋)	基本目標2 雇用の創出と多様性を実現し、安心して働けるまち 【基本的方向】 本市産業は、基幹産業である農業・水産業に加え、市場を中心とした沖縄らしさの色濃い旧市街地、埋立地に展開する新市街地では、立地の良さをいかした商工業も集積しています。地域の生産物をいかした道の駅いとまんは、「道の駅ランキング 2019」（旅行サイト「トリップアドバイザー」調べ）で全国トップを獲得する人気を誇っています。また平和学習で訪れる観光客も多く、魅力的な観光資源になりうる有形無形の文化遺産も市内随所に存在しているなど、高いポテンシャルがあります。 そこで、既存産業の振興や企業誘致等を通じて、新たな産業創出による雇用の創出とともに、企業・事業所による雇用環境改善に取り組みます。 雇用の新たな受け皿となる産業創出として、水産物地方卸売市場の移転に伴う水産物流通・加工業等の発展を促進します。また、国際物流特区の対象地区および情報通信産業振興地域の対象地区であることを広く周知し、関連企業の誘致を促進していきます。 国内外問わず、IT 技術を活用した産業高度化、新ビジネス創出や利便性・快適性の高い社会システムの構築など社会のさまざまな場面での IT 技術・イノベーションの効果的な活用が進んでいます。市内産業への IT 技術の活用や、企業への IT 導入・利活用促進に取り組みます。 （1）まちの特性をいかした産業の振興 ③拠点施設や異業種間連携による商業、工業、観光業の振興 ・国道 331 号糸満道路全線開通を背景に市内への製造業・流通業の立地需要が高まっており、新たな物流団地の整備とあわせて情報通信産業等の企業誘致を推進します。また、商工業における人材育成と人材確保のため、若者からシルバー世代、障がい者および外国人の雇用を推進するとともに、地域の魅力を発信するガイド人材育成など観光関連事業で活躍する人材の確保・育成を支援します。 《具体的取り組みや事業》 ●企業誘致支援事業 ●真栄里区画整理地区の整備

2.2.5. 糸満市都市マスタープラン(H30.9)

計画期間	平成 27 年度～平成 47（令和 17）年度
施策展開の 基本方向	・行政や産業等の機能が集積している特性を生かし、他圏域と機能分担・連携を促進するとともに高度な都市機能を有する基幹都市圏の形成。 ・無秩序な市街化を抑制し、コンパクトなまちづくりを推進 ・那覇空港及び那覇港を基軸とした国際物流拠点の形成 ・多様で付加価値の高い都市近郊型農業等や水産業の振興
将来像	つながりが生み出す新しいまちのカタチ ～ネットワークによる都市機能の再編に向けて～ ・誰もが安心して暮らせるにぎわいのある都市圏 ・地域独自のものに誇りをもち、その心が発信できる都市圏 ・多様な生活様式が可能な都市圏 ・世界に開く交流拠点都市圏 ・連携と交流が盛んな活気あふれる都市圏 ・環境負荷の小さい循環型都市圏 ・知的交流が盛んな情報先進都市圏 ・観光・MICE・ショッピングで魅力ある都市圏
概要 (抜粋)	Ⅱ. 主要課題 1. 市街化区域エリア （４）工業機能の規模拡大 市街化区域縁辺部の真栄里地域では、国道 331 号全線開通に伴い、新たな土地利用に関する需要が高まっており、県内外の事業所の誘致にも寄与し得るよう今後も土地利用以外の他の施策と連携した取り組みが必要です。 Ⅲ. 将来の都市構造と都市像 1. 将来の都市構造 三和地域や高嶺地区においては、過疎化、高齢化が進行するなど、いくつかの小規模集落の機能維持が難しくなってくることが予測されます。農村部における居住環境の保全や産業としての農業の維持を図っていくためには、現在の基本的土地利用の保持を前提としながらも、地区の中心として位置づけられる拠点集落に対して機能集約を図り、地区全体の生活利便性の向上を図るといった取り組みを行っていかねばなりません。 糸満市が目指すべき将来の都市構造については、都市的土地利用に資する区域の拡大から、既存機能の再編とネットワーク化によるコンパクトなまちづくりへの転換期であるといえます。市街地への一極集中ではなく、市街化区域、市街化調整区域それぞれにおける選択と集中によって、より利便性の高い都市機能の創出を目指していくものとします。 2. 将来の都市像 国道 331 号の開通や主要地方道の部分的な整備をはじめとした道路網の展開は、周辺市町村からのアクセス性を飛躍的に向上させ、多くの来訪者が本市に訪れるようになりました。西崎の工業団地における企業誘致も進み、道の駅やファーマーズマーケットといった拠点機能の形成、県道豊見城糸満線の沿道における商業施設の出店など、糸満市の新しい賑わいが形づくられてきたと言えます。既成市街地における商業機能の衰退に歯止めをかけるため、糸満市中央市場周辺の再整備が進められ、中地区漁港周辺は風景づくり計画に基づく糸満市の顔としてのまちづくりが始まっています。

	市街化調整区域に目を向けてみると、集落間道路の整備が進み、三和地域では農業集落排水事業が順次行われるなど、生活の質を向上させるための基盤整備も進められています。 国道 331 号が全線開通したことにより、市街化区域縁辺部の真栄里地域では、その立地特性を生かした新たな土地利用に対する機運が高まりつつあります。 3. 将来フレーム (2) 市街化区域の面積、人口 ①市街化区域の面積 糸満市の現在の市街化区域は約 811ha（平成 23 年度都市計画基礎調査）です。目標年次においては以下の地域が市街化区域に編入され、拡大するものと見込みます。 住宅地フレーム約 22.7ha 増加（潮平地区：20.0ha・兼城地区 2.7ha） 工業地フレーム約 39.0ha 増加（真栄里地区：39.0ha） IV. 全体構想（都市整備の方針） 1. 土地利用（主要用途の配置方針） ・地区の拠点となる集落においては、市街化調整区域における地区計画制度の活用を行い、地区の活性化に資する土地利用を図ります。 ・市街化区域に隣接する国道 331 号沿道の真栄里地域においては、その交通アクセス性を活用した土地利用の検討を行います。 4. 公園・緑地（みどり） 2) 緑地 ・糸満市の緑地は、地形を区分するみどり、歴史・文化をまもるみどりなどの役割があり、緑の地形軸として市街地の外環となる緑を名城、真栄里、国吉の背後丘陵、南山グスク、照屋グスク、兼城・潮平を結ぶ高台の丘陵で整備を推進します。 7. 自然環境保全及び風景づくり 2) 市街地 ・糸満市の市街地は、元々は漁村・農村から発展してきたところで、残存する市街地の樹林地等は、質量ともに年々厳しい状況にあります。 ・真栄里丘陵地は、市街地と背後の田園地域を縁取る樹林地であると同時に、市街地の中でも小動物の生息地、避難地としても重要な場所で保全を基本とします。都市的な土地利用の転換には細心の配慮を行います。
--	---

2.2.6. 糸満市地域公共交通網形成計画(R2.2)

計画期間	令和2年度～令和6年度																		
取組の方向性	・すべての人にやさしい公共交通網の形成 ・地域特性と移動需要に応じた多様な移動交通手段の整備 ・まちづくりと整合性のとれた公共交通の形成と活性化 ・市の活力向上及び持続的発展に資する公共交通の整備 ・地域、事業者、行政の協働による、効率的で持続可能な公共交通の実現																		
将来像	つながりが生み出す新しいまちのカタチ ～ネットワークによる都市機能の再編に向けて～																		
概要 (抜粋)	1. 糸満市の持続可能な地域公共交通の形成に向けた基本的な方針 1-2 公共交通をとりまく現状 ④地域別の将来人口 地域別の将来人口について、真栄里地区を含む「高嶺地域」では平成42(2030)年ごろから「第2段階：老年人口の維持・微減」に入ると推測されます。 5. 目標達成のための事業と実施主体 (8) 新交通ターミナルへのレンタカーステーション導入に向けた検討 <table border="1"> <tr> <td>事業内容</td><td>○レンタカーステーション導入可能性の検討 ・真栄里地区に整備するターミナルへのレンタカーステーション導入可能性について検討します</td></tr> <tr> <td>実施効果</td><td>・公共交通の利便性向上 ・市民の移動満足度向上 ・他交通手段との接続性向上</td></tr> <tr> <td>実施主体</td><td>糸満市 ＜関係団体：観光協会、その他（レンタカー事業者等）＞</td></tr> </table> (9) 市民や観光客が集まる機能を備えた新交通ターミナルを整備 <table border="1"> <tr> <td>事業内容</td><td>○多機能複合施設の整備 ・人とまちの情報が集まり、暮らしの拠点となる多機能複合施設を整備します</td></tr> <tr> <td>実施効果</td><td>・公共交通の利便性向上 ・地域活性化</td></tr> <tr> <td>実施主体</td><td>糸満市、交通事業者＜関係団体：沖縄県、地域住民、観光協会、商工会、その他（ターミナル入居事業者等）＞</td></tr> </table> (10) 新交通ターミナルをすべての支線と幹線の起終点として、あらゆる移動手段を結節 <table border="1"> <tr> <td>事業内容</td><td>○交通結節点の創出 ・すべての交通との乗継利便性を考慮した公共交通結節点を創出します</td></tr> <tr> <td>実施効果</td><td>・公共交通の利便性向上 ・市民の移動満足度向上 ・他交通手段との接続性向上</td></tr> <tr> <td>実施主体</td><td>糸満市、交通事業者＜関係団体：国、沖縄県、周辺市町村、地域住民、観光協会＞</td></tr> </table>	事業内容	○レンタカーステーション導入可能性の検討 ・真栄里地区に整備するターミナルへのレンタカーステーション導入可能性について検討します	実施効果	・公共交通の利便性向上 ・市民の移動満足度向上 ・他交通手段との接続性向上	実施主体	糸満市 ＜関係団体：観光協会、その他（レンタカー事業者等）＞	事業内容	○多機能複合施設の整備 ・人とまちの情報が集まり、暮らしの拠点となる多機能複合施設を整備します	実施効果	・公共交通の利便性向上 ・地域活性化	実施主体	糸満市、交通事業者＜関係団体：沖縄県、地域住民、観光協会、商工会、その他（ターミナル入居事業者等）＞	事業内容	○交通結節点の創出 ・すべての交通との乗継利便性を考慮した公共交通結節点を創出します	実施効果	・公共交通の利便性向上 ・市民の移動満足度向上 ・他交通手段との接続性向上	実施主体	糸満市、交通事業者＜関係団体：国、沖縄県、周辺市町村、地域住民、観光協会＞
事業内容	○レンタカーステーション導入可能性の検討 ・真栄里地区に整備するターミナルへのレンタカーステーション導入可能性について検討します																		
実施効果	・公共交通の利便性向上 ・市民の移動満足度向上 ・他交通手段との接続性向上																		
実施主体	糸満市 ＜関係団体：観光協会、その他（レンタカー事業者等）＞																		
事業内容	○多機能複合施設の整備 ・人とまちの情報が集まり、暮らしの拠点となる多機能複合施設を整備します																		
実施効果	・公共交通の利便性向上 ・地域活性化																		
実施主体	糸満市、交通事業者＜関係団体：沖縄県、地域住民、観光協会、商工会、その他（ターミナル入居事業者等）＞																		
事業内容	○交通結節点の創出 ・すべての交通との乗継利便性を考慮した公共交通結節点を創出します																		
実施効果	・公共交通の利便性向上 ・市民の移動満足度向上 ・他交通手段との接続性向上																		
実施主体	糸満市、交通事業者＜関係団体：国、沖縄県、周辺市町村、地域住民、観光協会＞																		

2.2.7. 糸満市観光振興基本計画(H28.3)

計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度
施策展開の 基本方針	・ 地域資源の連携による魅力づくり ・ 地域産業の連携による産業振興 ・ 糸満市観光の新たな魅力づくり ・ 地域住民による資源価値の再認識
将来像	・ 風土と人々の営みにふれあえる結人（ゆいんちゅ）のまち糸満
概要 (抜粋)	第 3 章 施策と具体的な取り組み 1 地域資源の連携による魅力づくり 【施策④ 宿泊滞在型観光の展開】 ・ 宿泊施設の魅力向上と新たな施設の誘致 3 糸満市観光の新たな魅力づくり 【施策⑨ 交通情報インフラの充実と安全安心の提供】 ・ 那覇市・那覇空港および周辺市町の観光拠点からの公共交通アクセスの向上 ・ レンタカー利用者の利便性向上、EV 車の活用の仕組み検討 ・ 市内各エリアでの案内サインや誘導サインの整備促進 ・ 移動を楽しめる道路空間の演出（平和の道開通に伴う自動車・自転車・徒歩での移動を楽しめる道路空間） ・ 鉄軌道など新たな交通システムの検討 【施策⑩ スポーツツーリズム・MICE 観光等の推進】 ・ ヘルスツーリズムや医療ツーリズム、産業観光、エンターテインメント観光、リゾートウェディングなど新たな展開の模索と推進 ・ 新エネ・省エネの先進地としての視察観光等の受け入れ促進 第 4 章 将来像の実現に向けた方策 1 観光まちづくりの地区別推進計画 ＜観光まちづくりのモデル地区＞ ・ 核となる地区での展開・市内各地域への広がり（糸満、三和、兼城、潮平、西崎、高嶺の各地域での実施） ・ 中核地区への波及（糸満、三和、兼城、潮平、西崎、高嶺） ・ 選択肢が増え魅力向上～観光街づくり事業の基盤構築

2.2.8. 糸満市公共施設等総合管理計画(H29.3)

計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度（令和 7 年度）
公共施設の管理に関する基本方針	・基本方針 1 施設保有量の適正化 ・基本方針 2 施設の長寿命化 ・基本方針 3 施設管理の効率化 ・基本方針 4 全庁的な管理体制の構築
概要 (抜粋)	第 3 章 公共施設等の管理に関する基本方針 <u>I. 公共施設等の管理に関する基本方針</u> 【基本方針 1 施設保有量の適正化】 ・新規事業については、民間の資金、経営能力及び技術能力を活用して行う PFI 方式の検討を行い、その抑制に取り組みます。 【基本方針 3 施設管理の効率化】 ・包括的な民間委託の推進や指定管理制度の導入等、民間ノウハウを活用する取り組みを積極的に取り入れ、市民ニーズに即した体制を構築します。 第 4 章 施設類型毎の管理に関する基本方針 <u>I. 施設類型毎の管理に関する基本方針</u> (2) 防災施設 消防施設については、施設の修繕整備の他、車両の更新を計画的に行い、継続的な市内全域の消防・防災機能強化を目指します。 (5) 産業系施設 糸満市観光農園については、指定管理者制度の活用を継続し、計画的な管理運営による施設の維持・修繕を行うことで、施設維持コストの縮減と平準化を推進します。

2.2.9. 沖縄振興特別措置法に基づく沖縄の特区・地域制度

計画期間	令和4年度～令和6年度
制度の概要	・特区、地域ごとに定められた対象事業に供するための設備投資について、国税及び地方税の特例を受けることが可能。 ・情報通信産業特別地区、国際物流拠点産業集積地域、経済金融活性化特別地区のそれぞれの区域内で対象事業を行う事業者は、国税の特例を受けることが可能。
概要 (抜粋)	<u>税制措置：観光地形成促進地域（県全域）</u> ○趣旨 国内外からの観光客の誘客、観光資源の持続的利用、観光の高付加価値化等によって観光産業の一層の振興を図るとともに、世界的にも広く認知され評価される観光リゾート地の形成を図る ○措置概要 ・投資税額控除 ・地方税の課税免除等 <u>情報通信産業振興地域（那覇市等24市町村）特区（那覇市等5市村）</u> ※糸満市は情報通信産業振興地域に該当。 ○趣旨 情報通信関連産業の集積と新たな情報通信技術の導入に向けた投資の活発化によって沖縄における情報通信関連産業の高付加価値化や生産性の向上を図る。 ○措置概要 ・所得控除（40%控除）※特区においてのみ適用 ・投資税額控除 ・地方税の課税免除等 <u>産業イノベーション促進地域（県全域）</u> ○趣旨 DXの推進により製造業等の開発力・生産技術等の向上や沖縄の地域資源や再生可能エネルギーを活用した新事業の創出等に特に寄与する事業を行う企業の集積を通じて新たな価値を生み出し、これを普及することにより、創出される経済社会の大きな変化を促進します。 ○措置概要 ・投資税額控除 ・特別償却 ・地方税の課税免除等 <u>国際物流拠点産業集積地域（糸満市、浦添市、宜野湾市、那覇市、豊見城市、うるま・沖縄地区）</u> ○趣旨 急成長する東アジアの中心に位置する沖縄において、地理的優位性を活かし、高付加価値型のものづくり企業や高機能型物流企業等の国際物流拠点産業の集積を図る。 ○措置概要 ・所得控除（40%控除） ・投資税額控除 ・保税地域に係る特例措置 ・地方税の課税免除等

2.2.10. 上位関連計画のまとめ

地区の現況について、以下にまとめる。

表 上位関連計画のまとめ

項目	内容
新・沖縄 21 世紀 ビジョン基本計画	○「県民所得の着実な向上につながる企業の『稼ぐ力』の強化」「世界から選ばれる持続可能な観光地の形成と沖縄観光の変革」が掲げられ、南部圏域ではクリーンエネルギーの導入拡大や、物流・観光のほか高付加価値製品を製造する企業等の誘致に力を入れることが示されている。
沖縄県 アジア経済戦略構想 推進計画	○「国際競争力ある物流拠点の形成」、「世界水準の観光リゾート地の実現」、「航空関連産業クラスターの形成」など物流や観光に関連した重点戦略が掲げられている。
第 5 次 糸満市総合計画	○国道 331 号の全線開通によって那覇空港及び那覇港へのアクセス性が格段に向上したことを背景に、市内への製造業・流通業の立地需要が高まっている一方で、受け皿が十分でないことを踏まえ、新たな物流団地の整備を掲げている。
第2期糸満市 まち・ひと・しごと 創生総合戦略	○国道 331 号の全線開通を背景に市内への製造業・流通業の立地需要が高まっていることを踏まえ、新たな物流団地の整備を掲げている。
糸満市 都市マスタープラン	○国道 331 号の全線開通に伴い、真栄里地域では、その立地特性を生かした新たな土地利用に対する機運が高まりつつあり、交通アクセス性を活かした土地利用の検討を行うこととしている。
糸満市 地域公共交通網 形成計画	○糸満市都市マスタープラン等で公共交通網の整備の検討が掲げられ、市民や観光客が集まる機能を備えた新交通ターミナルとして多機能複合施設の整備および新交通ターミナルをすべての支線と幹線の起終点とし、あらゆる移動手段を結節することが示されている。
糸満市 観光振興基本計画	○観光の新たな魅力づくりとして、国道バイパス開通に伴い、観光交通・情報インフラの充実と観光客の安全対策の実施や、スポーツツーリズム・MICE 観光等の推進が示されている。
糸満市公共施設等 総合管理計画	○将来的に予測される財政負担の増加等の課題解決に向け、施設保有量の適正化として、新規事業については PFI 方式の検討を行うことが示されている。 ○施設管理の効率化として、包括的な民間委託の推進や指定管理者制度の導入等、民間ノウハウを活用する取り組みを積極的に取り入れ、市民ニーズに即した体制を構築することが示されている。
沖縄振興特別措置法 に基づく沖縄の 特区・地域制度	○糸満市は、国際物流拠点産業集積地域及び情報通信産業振興地域に指定されている。