

## § 6 計画地区の概況

計画地区とした真栄里地区について、個別規制法の適用状況や基盤整備状況等について把握します。

### (1) 計画地区の位置

計画地区とした真栄里地区へアクセスする国道331号は、豊見城道路が平成28年3月に、同じく糸満道路が平成29年3月に開通し、豊見城市瀬長と糸満市真栄里を結ぶ全長7.4kmが4車線道路として全面開通しています。これに伴い、真栄里地区は那覇空港及び那覇港等へのアクセス性が格段に向上しました。

- ・ 那覇空港から約 10.9km 車で約 20 分
- ・ 那覇港から約 12.9km 車で約 23 分
- ・ 豊見城・名嘉地インターチェンジから約 8.5km 車で約 14 分
- ・ 豊見城インターチェンジから約 12.4km 車で約 16 分
- ・ 豊崎（豊見城道路 南側 橋の手前）から約 4.1km 車で約 6 分
- ・ 糸満工業団地（西崎 4 丁目のホクガン 糸満加工場）から約 3.2km 車で約 5 分
- ・ 糸満市役所から約 0.9km 車で約 3 分

（※距離と所要時間は、Google マップの最短ルート検索を参照。）

### 計画地区の位置



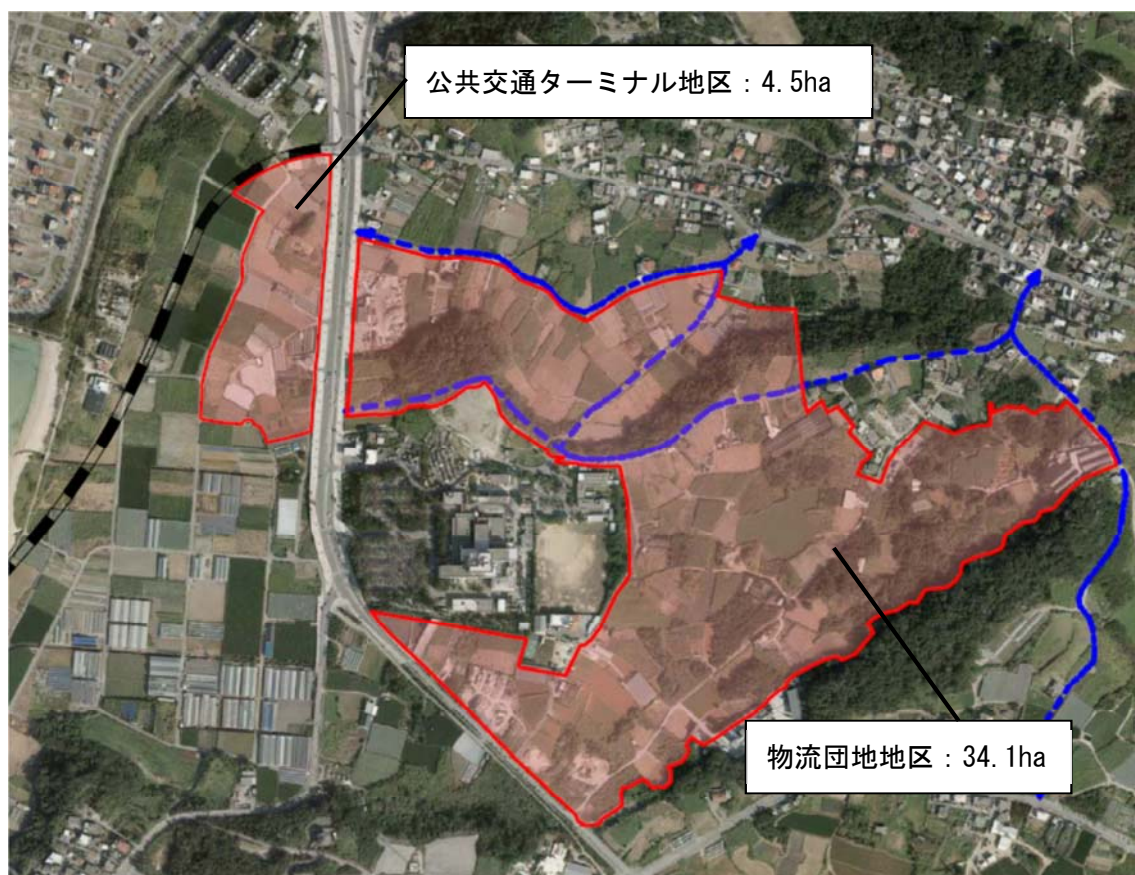
## (2) 計画地区の想定面積

計画地区「真栄里地区」の想定面積は、下記のとおりです。

○物流団地地区の開発面積は 34.1ha（内分譲想定面積 22.0ha）

○公共交通ターミナル地区の開発面積は 4.5ha（内分譲想定面積 3.0ha）

### 計画地区の区域



### (3) 計画地区の個別規制法の適用状況等

計画地区に係る個別規制法の適用状況について把握します。

#### ①都市計画法

計画地区は、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ます。

#### ②森林法

国道から東側に沿った一部のエリアが森林法に定める5条森林として指定されています。

#### ③自然環境保全法

15ha以上の工業団地の造成等は、環境アセスメント（環境影響評価）が必要となります。

#### ④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ます。やむを得ず農地以外の目的に転用する必要がある場合は、農地法によって定められた要件を満たす場合に限り、農業振興地域整備計画を変更してその土地を農用地区域から除外することができます。

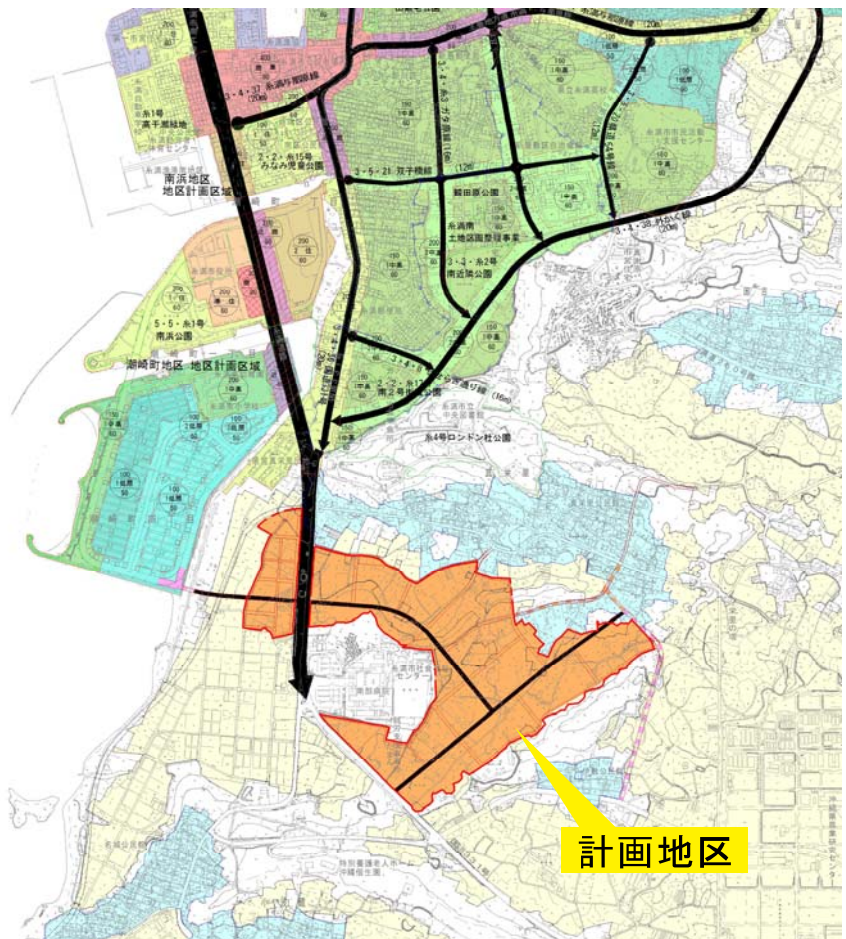
#### ※沖縄戦跡国定公園 第3種特別地域

計画地区には含まれていませんが、南側の隣接地は、沖縄戦跡国定公園の第3種特別地域に指定されています。

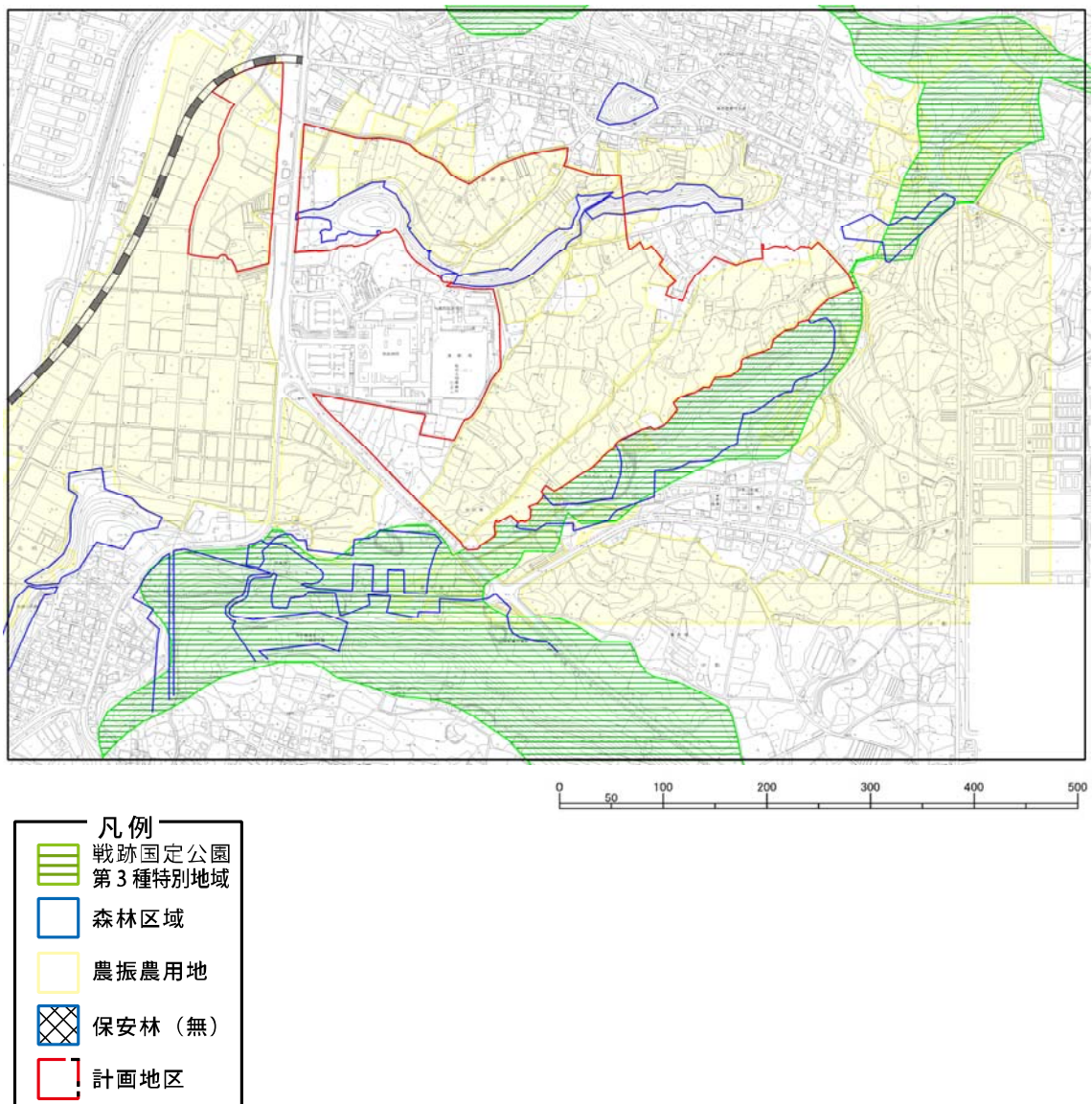
都市計画図

| 凡 例 |                           |          |
|-----|---------------------------|----------|
| 記 号 | 説 明                       | 数 値      |
|     | 第一種低層住居専用地域               | 15m 100m |
|     | 第二種低層住居専用地域               | 25m 100m |
|     | 第一種中高層住居専用地域              | 15m 20m  |
|     | 第二種中高層住居専用地域              | 25m 20m  |
|     | 第一種住居地域                   | 20m 20m  |
|     | 第二種住居地域                   | 20m 20m  |
|     | 準住居地域                     | 20m 20m  |
|     | 近隣商業地域                    | 20m 20m  |
|     | 商業地域                      | 20m 20m  |
|     | 準工業地域                     | 20m 20m  |
|     | 工業地域                      | 20m 20m  |
|     | 工業専用地域                    | 20m 20m  |
|     | 特別工業地区                    | 20m 20m  |
|     | 地区計画区域                    |          |
|     | 防火地域を定める地域                |          |
|     | 準防火地域を定める地域               |          |
|     | 都市計画法第34条第11号及び第12号にかかる区域 | 200m 60m |
|     | 都市計画道路                    |          |
|     | 公園及び緑地                    |          |
|     | 処理場(汚物・下水・ゴミ)             |          |
|     | 土地収用整理事業                  |          |

| 凡 例 |             |
|-----|-------------|
|     | 市 町 村 界     |
|     | 農 振 農 用 地   |
|     | 自然公園法特別保護地区 |



個別規制法適用状況図



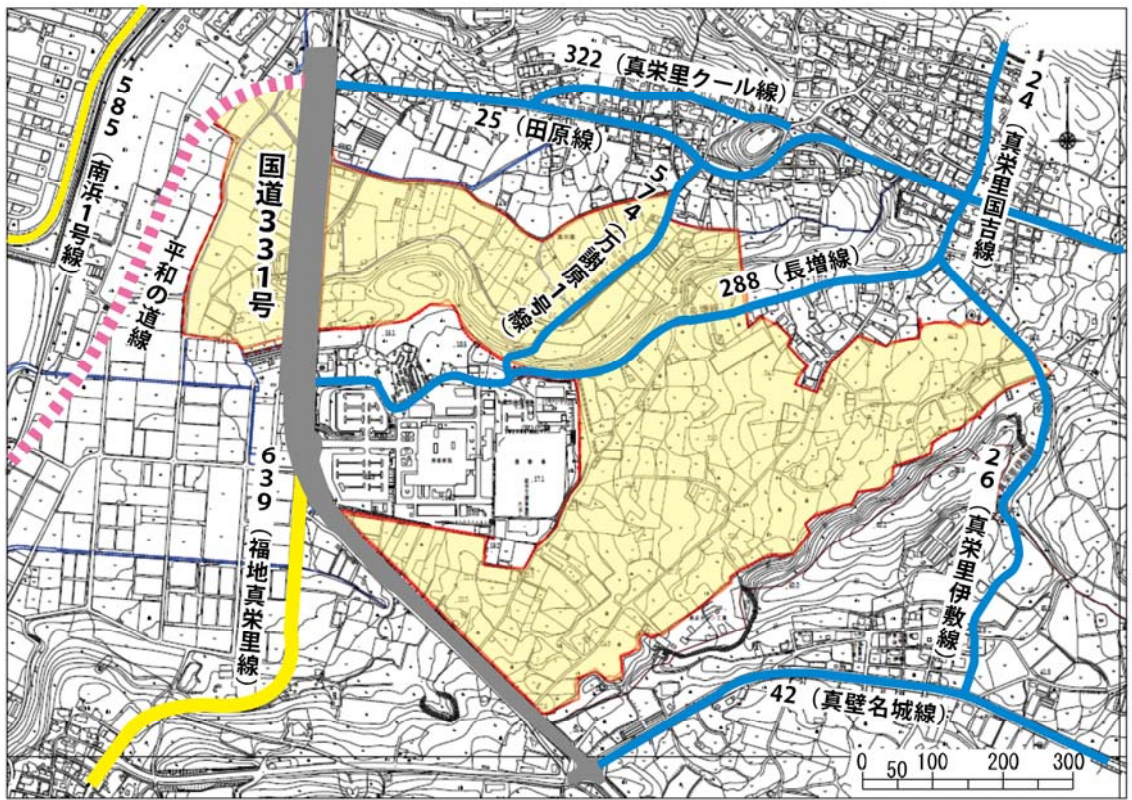
※埋蔵文化財包蔵地

計画地区のうち、「糸満市公共交通ターミナル地区」については、周知の埋蔵文化財包蔵地「真栄里兼久原遺跡」及び「川田原貝塚」が所在します。また、「糸満市物流団地地区」については、「埋蔵文化財が所在する可能性がある箇所」が所在することから、土木工事等を行う場合は、埋蔵文化財の保護について、事前に糸満市教育委員会との協議、調整が必要となります。

#### (4) 計画地区周辺の基盤整備状況

計画地区周辺には、主要幹線道路の国道 331 号、真栄里集落を通る田原線、伊敷集落を通る真壁名城線や真栄里伊敷線が整備されています。計画地区内には、万謝原 1 号線、長増線が整備されています。また、海岸線を結ぶ県道糸満与那原線（平和の道線）の整備が計画されています。

計画地区周辺の道路整備状況



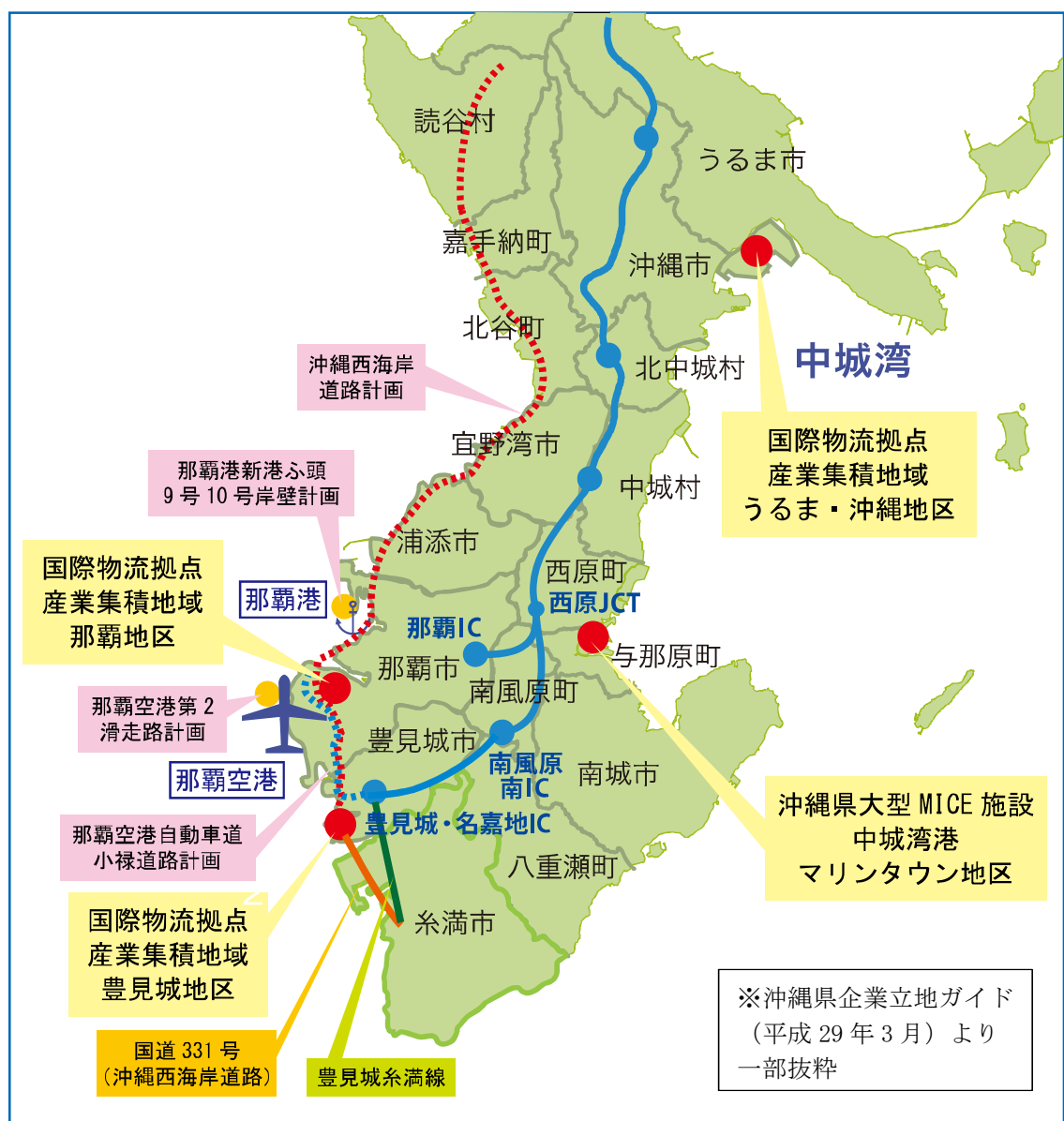
## (5) 計画地区周辺の開発動向

計画地区周辺の開発動向として、下記の内容が挙げられます。

### 1) 物流拠点等

- ①国際物流拠点産業集積地域 那覇地区
- ②国際物流拠点産業集積地域 豊見城地区
- ③国際物流拠点産業集積地域 うるま・沖縄地区
- ④沖縄県大型 MICE（マイルス）施設 中城湾港マリンタウン地区

周辺地区の開発動向図



## ①国際物流拠点産業集積地域 那覇地区

国際物流拠点機能の拡充に向け、国においては、平成32年3月の供用開始に向けて那覇空港第2滑走路の整備を進めているほか、那覇港国際コンテナターミナル施設の整備を完了しました。また、航空機整備基地の本体基礎工事の着手や那覇港総合物流センターの整備推進等、臨空・臨港型産業集積に向けた取り組みが進められています。

また、那覇空港の国際物流ハブ機能を活用した企業、那覇港の国際コンテナターミナル施設を活用した企業、総合物流センターの活用を見込む企業の集積が進められています。

- 所在地：那覇市
- アクセス：那覇空港から約2km、車で約5分
- 総面積：4.4ha
- 施設使用料（1号棟～3号棟）  
倉庫・工場用施設：920円/㎡・月  
事務所施設：1,290円/㎡・月
- 主な入居企業：沖縄ヤマト運輸(株)、(株)あんしん、(株)エルムテクノロジー 等



※沖縄県企業立地ガイド（平成29年3月）より

## ②国際物流拠点産業集積地域 豊見城地区

豊見城地区においては、豊崎地区に「都市開発関連用地（製造・物流用地）」が確保され、関連施設の立地が進められてきました。引き続き、豊崎地区を中心とした生産性の高い工業地の形成が期待されています。

物流産業においても、民間航空会社によるアジアを対象とした物流のハブ化事業が本格稼働しています。また、豊崎地区や国道331号豊見城道路周辺への物流関係の事業所の立地が進められています。

- 所在地：豊見城市
- アクセス：那覇空港から約5.5km、車で約15分
- 都市開発関連用地：約40ha  
(企業の移転・新規事業のために確保された用地)
- 主な入居企業：(株)上間菓子店、沖縄上島珈琲(株)、(株)ミヤギパッケージ、(株)上原ミート、(株)琉球通運航空、沖縄日野自動車(株) 等



※豊見城市公式HPより

### ③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、企業集積のため平成 29 年度に賃貸工場 46 棟が整備を完了しています。

同地区で初めてとなる台湾企業の立地や、これまで沖縄県では見られなかった高度な技術を持った企業・新たな分野の企業、海外での事業を積極的に進める企業の立地が進められています。

- 所在地：うるま市・沖縄市
- アクセス：那覇空港から 27km、車で約 45 分
- 分譲中面積：45ha
- 一区画面積：3,000 m<sup>2</sup>以上
- 分譲価格：26,700 円／m<sup>2</sup>
- 主な立地企業：(株)琉 S O K、(株)パン・アキモト、  
沖縄東京計装(株)、(株)沖縄先端加工センター 等



※沖縄県企業立地ガイド（平成29年3月）より

### ④沖縄県大型 MICE(マイス)施設 中城湾港マリンタウン地区

大型 MICE 施設は、与那原町と西原町にまたがる中城湾港マリンタウン地区内で整備されることから、両町のみならず沖縄本島中南部の東海岸における新たな都市機能として、地域の活力向上に寄与することが期待されています。

東海岸地域の発展を図るため、地域が一丸となり大型 MICE の受入環境整備を進め、中城湾港マリンタウンエリア内の「マリンタウン MICE エリア」を対象として、今後の土地利用や都市構造等まちづくりの目指す方向性を統一し、MICE に必要な宿泊施設や MICE 開催時以外でも賑わいを生む商業施設等の立地を目指しています。

- 所在地：西原町・与那原町
- アクセス：那覇空港から約 16km、  
車で約 30 分
- 敷地面積：14.5ha  
※供用開始時期：2020 年 9 月（予定）
- 大型 MICE 施設：72,000 m<sup>2</sup>
- 立体駐車場：50,000 m<sup>2</sup>
- 施設基本性能：展示場 30,000 m<sup>2</sup>  
多目的ホール 7,500 m<sup>2</sup>  
中小会議室20～30室  
立体駐車場2,000台  
飲食、物販施設  
(民間による自主事業で整備)



※沖縄県マリンタウンMICE エリアまちづくりビジョン（平成29年2月）より

## 2) 産業基盤

### ①那覇空港第2滑走路（全長 2700m 2020 年 3 月末 供用開始）

那覇空港は、旅客需要増による容量の限界が近づいている上、航空自衛隊戦闘機のスランブル発進も増加する等、那覇空港の滑走路増設事業は急務となっています。

国土交通省は、滑走路の増設方針を定め 2014 年 1 月着工、5 年後の 2019 年 12 月に完成予定、2020 年 3 月末の供用開始を目指しています。

### ②新港ふ頭9号10号岸壁

那覇港国際コンテナターミナルは、新港ふ頭地区の岸壁延長 600m の 9 号（水深 -14m）・10 号（同-15m）岸壁、ガントリークレーン 2 機及びヤード等 21ha の施設設備で構成され、年間 45 万 TEU の処理能力があります。さらに貨物量の伸びが見込まれた段階で、10 号岸壁の北側に岸壁延長 350m、水深 15m 以上の 11 号岸壁を整備することとしており、最終的なコンテナ処理能力は 80 万 TEU に上ります。

### ③那覇空港自動車道（一般国道 506 号 小禄道路）

那覇空港自動車道（一般国道 506 号 小禄道路）は、沖縄自動車道 南風原道路豊見城東道路と一体となって本島北部及び中南部から那覇空港の定時制及び高速性を確保するとともに、都市部の交通混雑の緩和と沿道環境の改善を図ることを目的とします。

- ・事業区間（延長）：那覇市鏡水～豊見城市名嘉地（5.7Km）
- ・事業内容（H29 年度）：調査設計、用地買収、用地補償、改良工

### ④沖縄西海岸道路

沖縄西海岸道路は、読谷村から糸満市に至る延長約 50km の道路で、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びます。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ます。

### ⑤一般県道 256 号線 豊見城糸満線（旧国道 331 号）

一般県道 256 号線 豊見城糸満線は、平成 29 年 4 月に旧国道 331 号から移管されており、これまで一部区間において国道直轄事業や、県道整備等による交差点改良、糸満市関連事業等に伴う拡幅整備が行われてきたものの、未だ事業着手に至っていない箇所があります。これら未整備区間の早期整備に向けた取り組みが進められています。