

基本計画

1 基本計画の対象となる区域（促進区域）

（1）促進区域

設定する区域は、平成 29 年 8 月 1 日における沖縄県南城市の行政区域とする。面積は約 4,994 ヘクタールである。

また、本区域には、特定植物群落である「斎場御嶽とその周辺部の植生」等、重要湿地である「斎場御嶽」等が含まれるため、「8 環境の保全その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項」において環境保全のために配慮を行う事項を記載する。

なお、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に規定する生息地等保護区は、本促進区域には存在しない。

設定区域に係る港湾計画においては、港湾を中心とした土地の利用や交通体系の強化などが計画されており、当該港湾計画に関連した促進区域の設定にあたっては、同計画と整合を図るものとする。

（2）地域の特徴（地理的条件、インフラの整備状況、産業構造、人口分布の状況等）

【地理的条件】

本市は、沖縄本島南部の東海岸（太平洋に面する）、県都・那覇市から南東へ 12 km（車で約 30 分）に位置している。平成 18 年 1 月に旧佐敷町、旧知念村、旧玉城村、旧大里村の 1 町 3 村の合併により誕生した市で、北から西にかけて与那原町、南風原町及び八重瀬町に隣接している。西側を除く三方が海岸線に接し、変化に富んだ美しい海岸線を形成している。

風光明媚な景観や多種多様な農作物、水産物が人気で、ビーチ、ホテル、テーマパーク、ゴルフ場を始め、眺望に優れたカフェ等も点在し多くの観光客を集めている。琉球王国時代から神の島と称される久高島や、世界遺産である「斎場御嶽（せーふあーうたき）」を始めとする貴重な歴史・文化史跡を有し、有望な観光資源として注目を集めている。

【インフラの整備状況】

本市には、佐敷、知念地区の東海岸沿いを通る国道 331 号線や市の中心を横断する県道 86 号線、大里地区を交差する県道 48 号線及び 77 号線など、沖縄県南部の観光や経済活動を担う交通網が形成されている。さらに、地域高規格道路「南部東道路」が整備中（暫定 2 車線）であり、本市域に 4 箇所インターチェンジ（IC）が整備される。

平成 29 年度沖縄県公共事業評価監視委員会において計画変更が承認され那覇空港自動車道への直接連結が決定し、本市から那覇空港間の所要時間の短縮等（約 30 分圏内）及び那覇広域圏や中北部とのアクセスが飛躍的に向上するため、本島全域に広がる観光振興や産業振興等による地域振興活動の拡大が期待されている。

<地図>



【産業構造】

本市の産業就業者は、平成 27 年の国勢調査より、第 3 次産業が約 72.7%と多く、続いて第 2 次産業が約 17.8%、第 1 次産業が約 9.5%となっている。

産業構造の特徴として、第 3 次産業が約 7 割を占めている。業種別では医療・福祉、卸売業・小売業の割合が多く、沖縄県の平均と比較しても上回っている状況にあり、本市の重要な産業となっている。

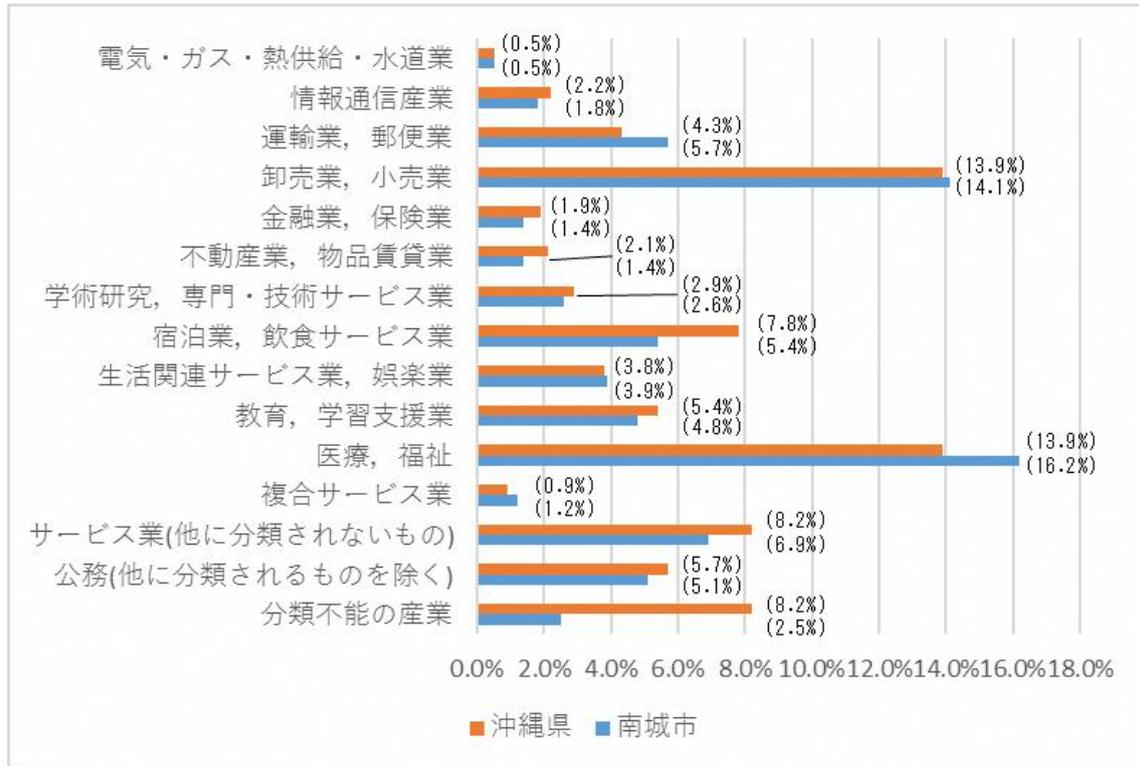
第 1 次産業、第 2 次産業については、ともに沖縄県の平均を上回っており、中でも第 1 次産業は農業が高い割合を占めている。しかし、農業の就業者数は、平成 27 年には 1,580 人となっており、平成 22 年と比べ年間で 185 人（約 10.5%）減少し、従事者の高齢化や新規就農者の不足、耕作放棄地の増加等の厳しい現状がある。

<産業別就業者構成比> (%)

名 称	第 1 次産業	(うち農業)	第 2 次産業	第 3 次産業
南城市(H27)	9.5	8.5	17.8	72.7
沖縄県(H27)	4.9	4.0	15.1	80.0

出典：「国勢調査」より

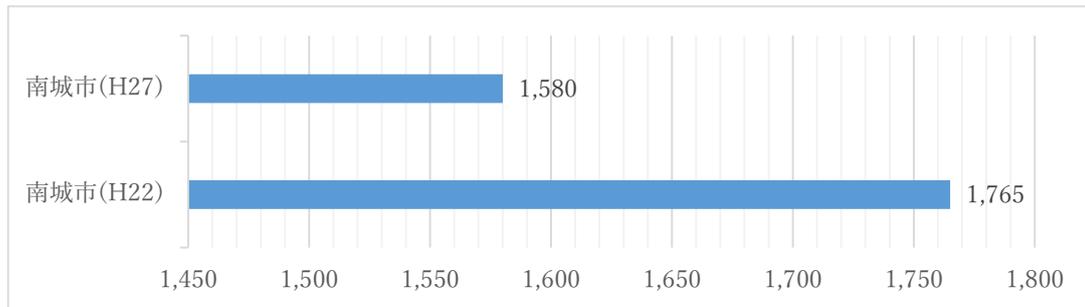
＜第3次産業の業種別構成比（2015年）＞



出典：「国勢調査」より

＜農業就業者数の推移＞

(人)



出典：「国勢調査」より

【人口分布の状況】

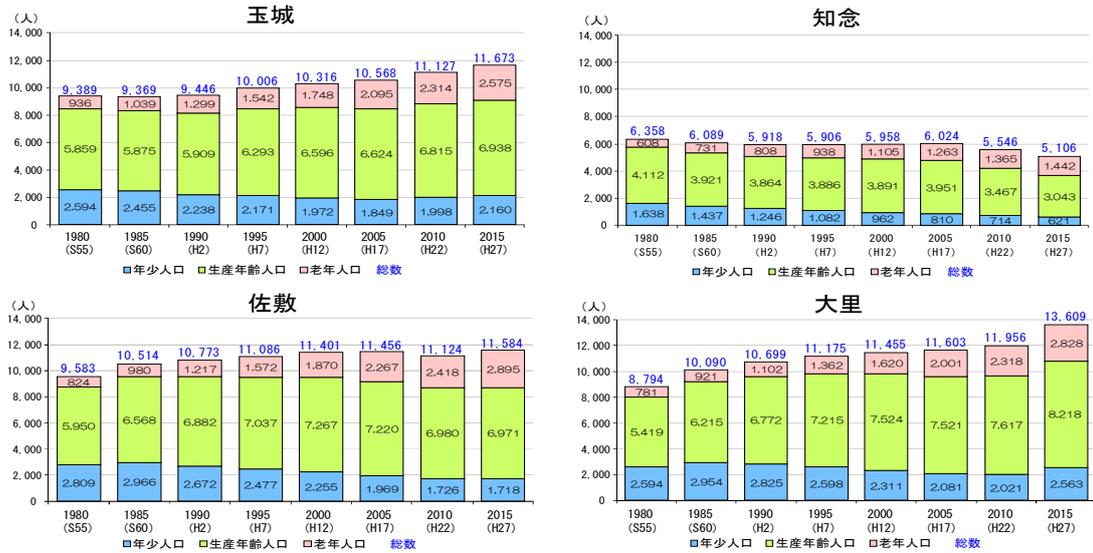
本市の人口は、43,826人（平成30年9月末時点住民基本台帳）であり、平成22年の国勢調査による人口39,758人と比べ4,068人（約10.2%）の増加、平成27年の国勢調査による人口42,016人と比べても1,810人（約4.3%）の増加となっている。人口は年々増加傾向であるが、県都那覇市に近い大里地区に人口増が集中し、東海岸沿いの知念地区では若者の市外への流出が顕著となっており、本市内において地域間格差が生じている。

＜人口の推移＞ (人)

平成 22 年	平成 27 年	平成 30 年 (9 月末現在)
39,758	42,016	43,826

出典：「国勢調査」及び「住民基本台帳」より

＜地域別人口の推移＞



出典：「国勢調査」より (平成 17 年以前は合併前町村の人口を合計)

【市民の就業者】

南城市民の就業者数の半数以上は市外で就業している。市内での就業者も増加傾向にあるが、それ以上に市外での就業者が増加している状況である。

平成 27 年時点において、市民の就業者は約 18,500 人となっている。市内での就業者は 7,860 人となっており、残りの 10,000 人余りは市外で就業している。市外の通勤先としては、那覇市が最も多く、次いで南風原町となっている。

＜南城市内居住者の通勤先＞



単位：人

	2010年	2015年
那覇市	2,940	3,367
南風原町	1,239	1,297
与那原町	775	862
西原町	742	905
浦添市	682	760
宜野湾市	225	299
糸満市	591	771
豊見城市	564	735
うるま市	89	138
八重瀬町	533	705
沖縄市	159	180
中城村	103	145
北中城村	27	43
北谷町	33	42
嘉手納町	29	25
読谷村	9	12
金武町	6	7
恩納村	6	14
名護市	33	29
本部町	4	2
今帰仁村	1	0
東村	2	0
大宜味村	0	2
宜野座村	0	1
国頭村	0	1

出典：「第2次南城市総合計画」より

2 地域経済牽引事業の促進による経済的効果に関する目標

(1) 目指すべき地域の将来像の概略

【農林業関連】

本促進区域の全産業における純生産額は、平成25年で47,233百万円となっているが、農林業の純生産額は2,378百万円で、全体の5.0%に留まっている。1982年の産業全体純生産額は26,259百万円、農林業は4,609百万円(17.6%)であったが、この間に産業全体が拡大する中で農林業は、産業規模及び貢献度で低下している。しかし、沖縄県の全産業に占める南城市の全産業の割合は1.7%である中、沖縄県の農林業に占める南城市の農林業の割合は6.1%であることから、本促進区域の農林業は強みを有していると言える。

＜南城市における産業別純生産に占める農業の位置＞ (百万円)

年度	1982	1985	1990	2000	2010	2011	2012	2013
農林業 (%)	4,609 (17.0)	4,846 (14.8)	3,175 (7.7)	— —	— —	— —	— —	— —
農業 (%)	— —	— —	— —	2,429 (5.1)	2,766 (6.1)	1,833 (4.0)	1,972 (4.3)	2,378 (5.0)
林業 (%)	— —	— —	— —	2 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
水産業 (%)	360 (1.3)	494 (1.5)	617 (1.5)	491 (1.0)	366 (0.8)	394 (0.9)	472 (1.0)	469 (1.0)
第二次産業 (%)	7,296 (27.0)	8,626 (26.3)	9,798 (23.9)	9,642 (20.1)	11,190 (24.5)	12,155 (26.4)	9,913 (21.9)	11,399 (24.1)
第三次産業 (%)	14,784 (54.7)	18,773 (57.3)	27,454 (66.9)	35,473 (73.8)	31,395 (68.7)	31,593 (68.7)	33,001 (72.8)	32,987 (69.8)
帰属利子 (%)	792 (2.9)	939 (2.9)	1,351 (3.3)	2,116 (4.4)	— —	— —	— —	— —
計 (%)	26,259 (97.1)	31,800 (97.1)	39,693 (96.7)	45,921 (95.6)	45,717 (100.0)	45,975 (100.0)	45,358 (100.0)	47,233 (100.0)

出典：(～2000年)市町村村民所得(長期時系列統計データ)、(2001年)2013年度沖縄県市町村村民所得

また、本促進区域の産業ごとの労働生産性を見ると、高い順から「製造業」(3.24百万円/人)、「医療、福祉」(3.05百万円/人)、「金融業、保険業」(2.69百万円/人)となっているが、業種別にみると、沖縄県内平均を上回っているのは「農林漁業」(2.30百万円/人)と「製造業」(3.24百万円/人)のみとなっており、当該区域は農業を中心とした経済構造をなしている(平成24年経済センサス活動調査)。

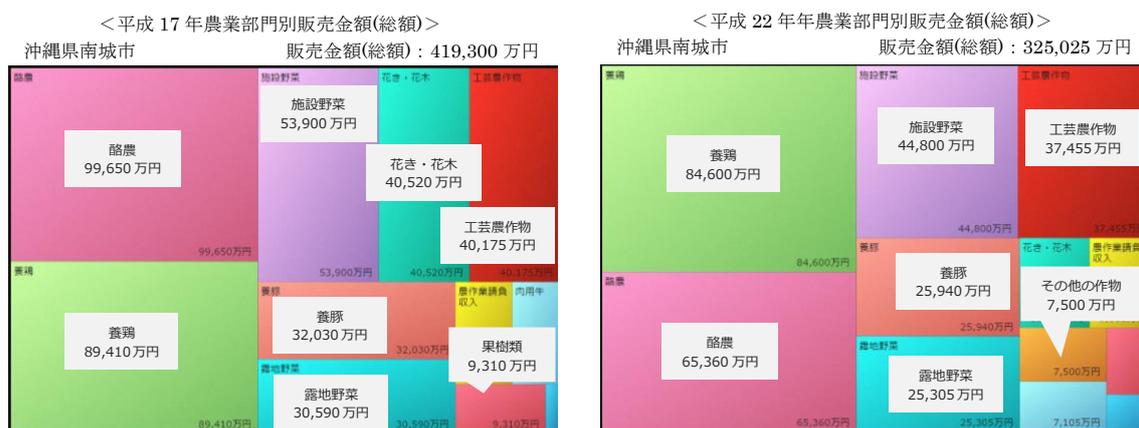
＜従業者1人当たりの労働生産性(付加価値額)＞ (百万円)

	南城市	沖縄県	全国	南城市-沖縄県
A～B農林漁業	2.30	1.76	2.77	0.54
C鉱業、採石業、砂利採取業	—	5.41	6.71	—
D建設業	2.59	3.26	4.50	-0.67
E製造業	3.24	3.12	6.07	0.12
F電気・ガス・熱供給・水道業	—	15.67	14.20	—
G情報通信業	—	5.46	9.09	—
H運輸業、郵便業	1.42	2.69	4.79	-1.26
I卸売業、小売業	2.33	3.37	4.70	-1.04
J金融業、保険業	2.69	8.16	12.94	-5.47
K不動産業、物品賃貸業	0.73	3.44	6.77	-2.71
L学術研究、専門・技術サービス業	1.87	3.42	7.86	-1.55
M宿泊業、飲食サービス業	1.08	1.52	1.77	-0.43
N生活関連サービス業、娯楽業	1.45	3.08	3.17	-1.64
O教育、学習支援業	0.38	2.86	3.99	-2.48
P医療、福祉	3.05	3.97	4.59	-0.92
Q複合サービス事業	0.87	3.94	4.83	-3.06
Rサービス業(他に分類されないもの)	1.60	2.11	3.08	-0.50

※労働生産性=付加価値額(百万円)÷従業者数(人)

出典：「平成24年 経済センサス 活動調査 産業横断的集計」より

本促進区域における農業販売金額（総額）を見ると、平成 17 年は 419,300 万円であるのに対して、平成 22 年は 325,025 万円と約 22.5%減少している。項目別で比較してみても多くの部門において減少している。しかし、県内市町村においては、宮古島市、石垣市に次いで 3 位であり、本島においては 1 位となっている。部門別の県内順位を見ると、販売金額の高い「養鶏」「酪農」「施設野菜」について県内 1 位となっている（2010 年農林業センサス）。



出典：RESAS より 農林水産省「農林業センサス」再編加工

＜南城市における農畜水産の現状－農産物販売金額（市内部門別）＞
 （平成 17 年農産物販売金額） （平成 22 年農産物販売金額）

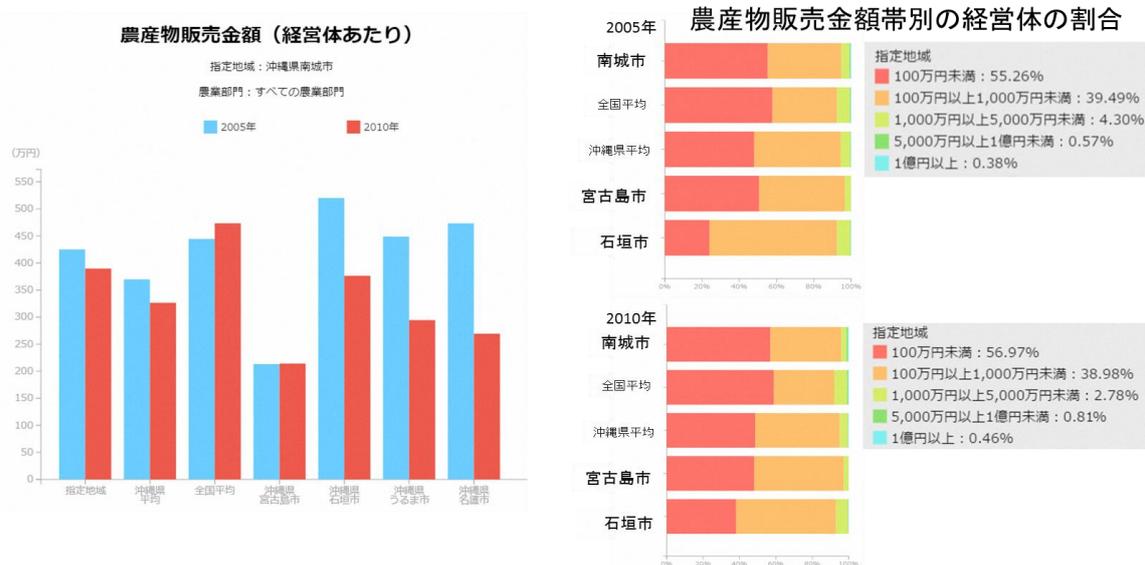
農産物	平成 17 年				平成 22 年					
	順位	販売金額 (万円)	1位	2位	3位	順位	販売金額 (万円)	1位	2位	3位
農業収入合計	5	424875	宮古島市	石垣市	うるま市	3	331200	宮古島市	石垣市	南城市
酪農	1	99650	南城市	南風原町	八重瀬町	1	84600	南城市	那覇市	名護市
養鶏	3	89410	名護市	南風原町	南城市	1	65360	南城市	八重瀬町	沖繩市
施設野菜	1	53900	南城市	宮古島市	今帰仁村	1	44800	南城市	宮古島市	今帰仁村
花き・花木	11	40520	今帰仁村	伊江村	うるま市	10	37455	宮古島市	伊江村	久米島町
工芸農作物	10	40175	宮古島市	石垣市	伊江村	5	25940	八重瀬町	国頭村	宜野座村
養豚	5	32030	八重瀬町	国頭村	うるま市	3	25305	豊見城市	糸満市	南城市
露地野菜	3	30590	名護市	豊見城市	南城市	17	10125	伊江村	今帰仁村	うるま市
肉用牛	13	10030	石垣市	宮古島市	伊江村	2	7500	名護市	南城市	糸満市
果樹類	11	9310	国頭村	名護市	宮古島市	15	7105	石垣市	宮古島市	本部町
その他の畜産	3	1275	沖繩市	西原町	南城市	14	4975	宮古島市	名護市	国頭村
雑穀・いも類・豆類	16	105	宜野座村	宮古島市	北大東村	3	2725	沖繩市	今帰仁村	南城市
その他の作物	14	100	今帰仁村	名護市	うるま市	19	75	名護市	宜野座村	宮古島市

出典：RESAS より 農林水産省「農林業センサス」再編加工

経営体あたりの販売金額で見ると、2010 年で 390 万円であり、沖縄県の平均より高く、県内では 9 位である。

2005-2010 年で比較すると、「5000 万円以上 1 億円未満」、「1 億円以上」の経営体の割合が増加していることがわかる。

＜南城市における農畜水産の現状－農産物販売金額（経営体あたり）＞

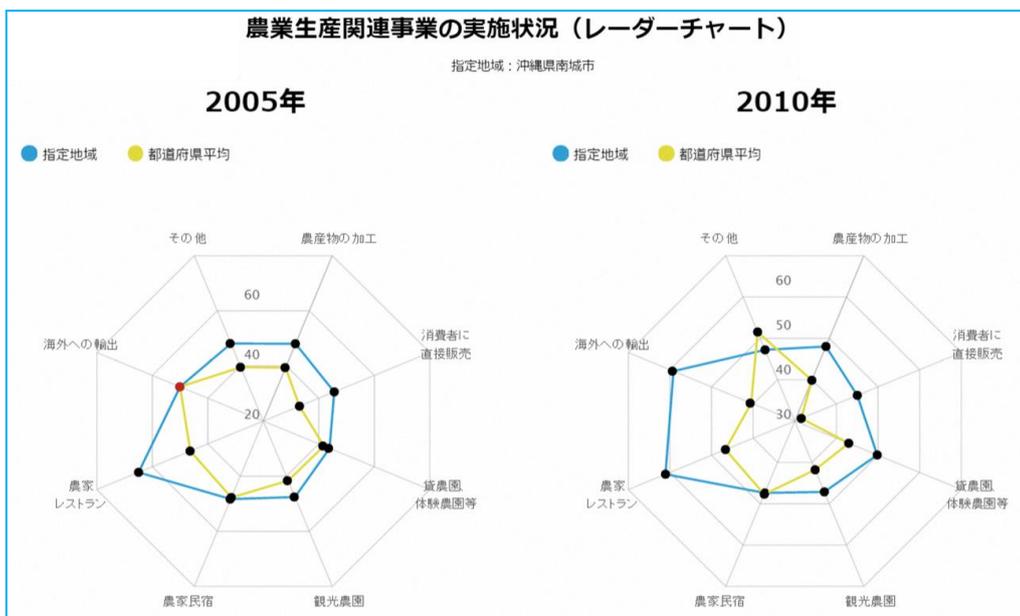


出典：RESAS より 農林水産省「農林業センサス」再編加工

農業生産関連事業のレーダーチャート（偏差値）を見ると、沖縄県平均と比較して高い水準にあることがわかる。

2005年と比較すると「海外への輸出」、「貸農園、体験農園等」が特に高くなっている。

＜南城市における農畜水産の現状－農業生産関連事業＞



出典：RESAS より 農林水産省「農林業センサス」再編加工

経営体あたりの農産物販売金額は、平成 17 年が 425 万円であり、平成 22 年の 390 万円と比較すると約 8.2%減少しており、経営体あたりの農産物販売金額も減少傾向にある。しかし、沖縄県平均よりも販売金額は高額であり、減少率についても上回っている。

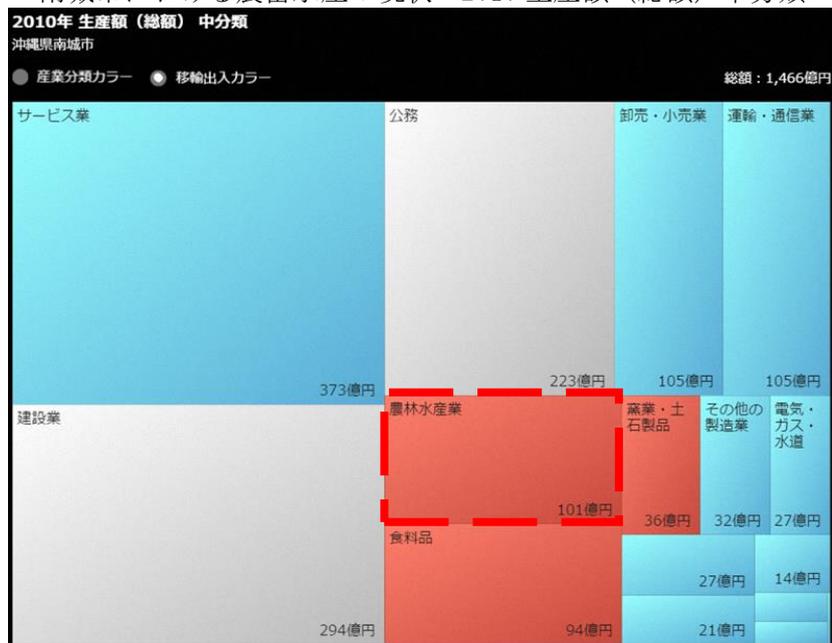
＜農産物販売金額（経営体あたり）すべての農業部門＞



出典：RESAS より 農林水産省「農林業センサス」再編加工

移輸出入の状況で見ると、「農林水産業」は域外収支がプラス（101 億円）となっており、域外から収入を得ている産業であることがわかる。

＜南城市における農畜水産の現状－2010 生産額（総額）中分類＞

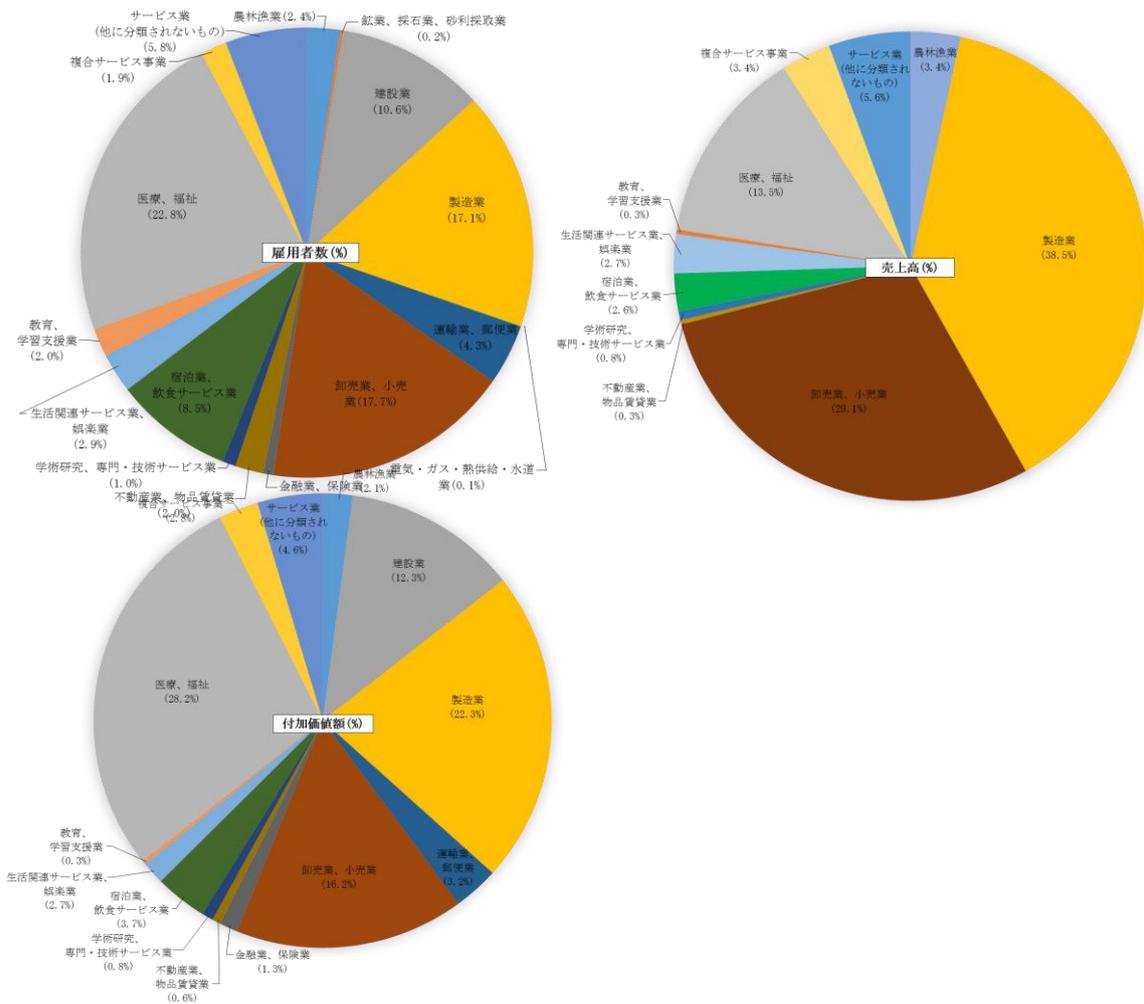


出典：RESAS より 農林水産省「農林業センサス」再編加工

【商業関連】

本促進区域は、平成 24 年経済センサス活動調査によると、雇用者数の約 20%、売上高の約 40%、付加価値額の約 20%が製造業、雇用者数の約 20%、売上高の約 30%、付加価値額の約 20%が卸売業・小売業となっており、製造業ならびに卸売業・小売業を中心とした経済構造をなしている。

＜産業別雇用者数、売上高、付加価値額構成比＞



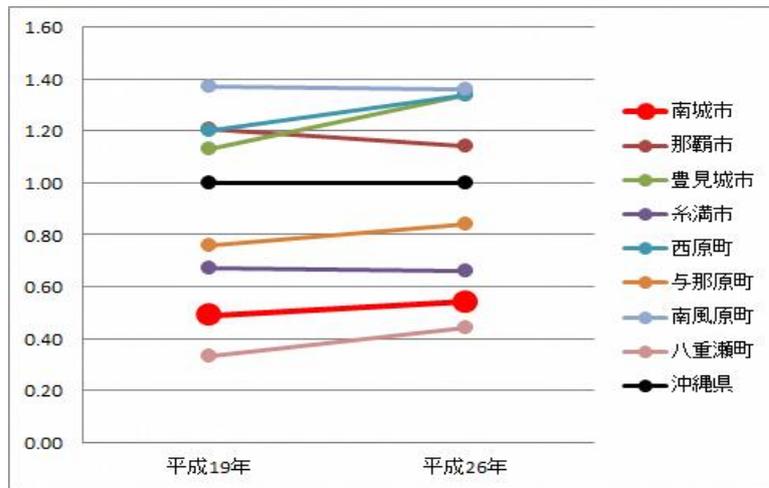
出典：「平成 24 年 経済センサス 活動調査 産業横断的集計」より

本促進区域の「小売吸引力指数 (※)」をみると、平成 19 年は 0.49、平成 26 年は 0.54 と若干上昇している。しかし、依然として 1.00 を大きく下回っており、本促進区域の買物客は半数近くが他都市へ流出している状況にある。

＜小売吸引力指数の推移＞

	平成19年				平成26年			
	年間商品販売額	人口	1人当たり販売額	小売吸引力指数	年間商品販売額	人口	1人当たり販売額	小売吸引力指数
南城市	1,557,045	39,423	39.5	0.49	1,627,744	40,954	39.7	0.54
那覇市	30,597,238	313,845	97.5	1.21	26,828,444	320,719	83.7	1.14
豊見城市	4,957,258	54,351	91.2	1.13	5,984,019	60,846	98.3	1.34
糸満市	3,024,470	56,107	53.9	0.67	2,809,318	58,503	48.0	0.66
西原町	3,336,810	34,354	97.1	1.20	3,429,552	34,862	98.4	1.34
与那原町	940,480	15,420	61.0	0.76	1,121,271	18,170	61.7	0.84
南風原町	3,798,950	34,507	110.1	1.37	3,707,386	37,142	99.8	1.36
八重瀬町	672,721	25,241	26.7	0.33	912,621	28,473	32.1	0.44
沖縄県	110,784,325	1,373,754	80.6	1.00	104,169,476	1,422,536	73.2	1.00

単位:万円 単位:人 単位:万円/人 単位:万円 単位:人 単位:万円/人



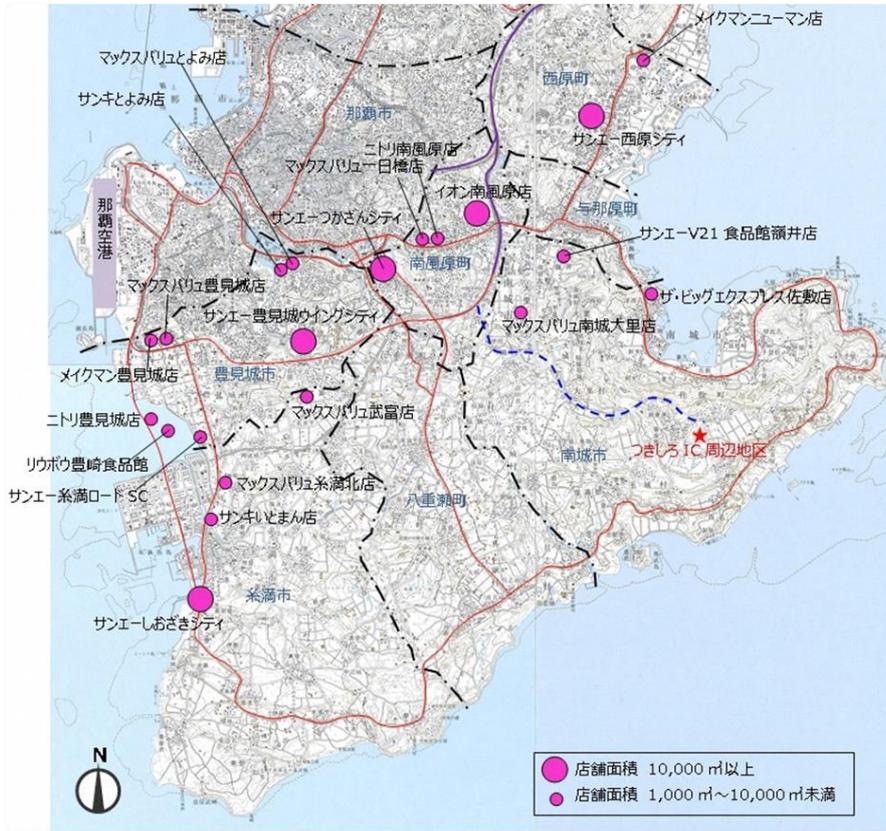
※小売吸引力指数

各市の人口 1 人あたりの小売販売額を県の 1 人あたりの小売販売額で除したものを、地域が買物客を引き付ける力を表す指標。指数が 1.00 以上の場合は、買物客を外部から引き付け、1.00 未満の場合は、外部に流出していると見ることができる

出典：「沖縄県商業統計調査」より

本促進区域及び隣接市（那覇市を除く）の大規模店舗（大店立地法で届出が必要となる店舗面積 1,000 m²以上の商業施設）は、那覇市を取り巻く帯状かつ幹線道路沿いに立地している。

<大規模店舗の立地分布>



出典：「南城市先導的都市拠点地域まちづくり基本調査（つきしろ IC 周辺地区）」より

本促進区域の「店舗当たり売場面積」は、平成 26 年に 98.0 m²/店で、県平均の 7 割程度となっている。また、「売場面積当たり年間販売額」は、平成 26 年に 70.4 万円/m²で、県平均の 8 割程度となっており、どちらも県平均を下回っている。さらに、隣接他都市と比較しても低い水準にある。

<店舗当たり売場面積(単位：m²/店)>

<売場面積当たり年間販売額(単位：万円/m²)>

	店舗当たり売場面積(単位：m ² /店)		
	平成19年	平成26年	H26/H19
南城市	62.3	98.0	1.57
那覇市	86.9	112.8	1.30
豊見城市	167.4	256.5	1.53
糸満市	95.0	92.4	0.97
西原町	176.2	196.0	1.11
与那原町	77.4	130.4	1.68
南風原町	208.9	258.9	1.24
八重瀬町	56.8	131.3	2.31
沖縄県	105.4	132.7	1.26

	売場面積当たり年間販売額(単位：万円/m ²)		
	平成19年	平成26年	H26/H19
南城市	66.1	70.4	1.07
那覇市	86.9	101.3	1.17
豊見城市	71.5	81.3	1.14
糸満市	54.0	82.6	1.53
西原町	60.7	85.8	1.41
与那原町	75.0	81.1	1.08
南風原町	65.2	81.8	1.25
八重瀬町	66.2	59.3	0.90
沖縄県	70.2	85.7	1.22

出典：「沖縄県商業統計調査」より

以上の現状を踏まえた分析からも分かるように、本市は、農林水産業が基幹産業であり、農林水産業と観光関連（体験・滞在型）を連携させ、さらなる相乗効果を生み出す展開を目指してきた。現在では、土地改良区内でイチゴ観光農園を展開する事業者の進出など、着実に成果が表れており、今後、さらなる地域経済の発展に向けた取り組みを進める。また、農林水産業において、安定した生産及び供給のシステム構築や、区域内産業全体との連携強化による6次産業化を支援することで、区域全体の付加価値を高めるとともに、地域経済の活性化により新たに質の高い雇用を創出する。

上記に加えて、本市に不足している商業施設（大規模集客施設）の誘致を開発ポテンシャルの高い重点促進区域にて展開することで、地域経済を牽引する拠点を形成することができる。さらには、現在、整備中である地域高規格道路「南部東道路」および各インターチェンジ（IC）が供用することで、那覇広域圏や中北部からの促進区域へのアクセスの向上や那覇空港までの混雑緩和に伴う物流の効率化を図ることができるため、その地域特性を最大限に生かし、観光、商業、物流関連施設など成長性及び持続性の高い新事業の参入や事業拡大を後押し、活力のあるまちづくりを目指す。

前述した観光業や商業、物流業、農林水産業における質の高い雇用の創出が、区域内の他の産業にも高い経済的波及効果をもたらし、区域外との取引で獲得した需要が、雇用者の給与増を通じて区域内で好循環する状況を目指す。

（2）経済的効果の目標

- ・1件あたり平均30百万円の付加価値額を創出する地域経済牽引事業を3件創出し、この地域経済牽引事業者が促進区域で1.5倍の波及効果を与え、促進区域で135百万円の付加価値額を創出することを目指す。

- ・135百万円は、促進区域の農林業の付加価値（400百万円）の約33.8%、卸売業・小売業の付加価値額（2,112百万円）の約6.4%であり、地域経済に対するインパクトは大きい。

- ・また、KPIとして、地域経済牽引事業の付加価値額、地域経済牽引事業による新規事業件数、促進区域の新規雇用者数、促進区域の平均所得額を設定する。

【経済的効果の目標】

	現状	計画終了後	増加率
付加価値額	－万円	13,500万円	

【任意記載のKPI】

	現状	計画終了後	増加率
地域経済牽引事業の付加価値額	－	3,000万円	－
新規地域経済牽引事業件数	－	3	－
地域経済牽引事業による新規雇用者数	－	210	

促進区域の平均所得	2,291 千円	2,513 千円	9.7%
-----------	----------	----------	------

3 地域経済牽引事業として求められる事業内容に関する事項

- (1) 地域の特性の活用
「5 地域経済牽引事業の促進に当たって活かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」において記載する地域の特性の活用戦略に沿った事業であること。
- (2) 高い付加価値の創出
事業計画期間を通じた地域経済牽引事業による付加価値増額分が 2,926 万円（沖縄県 1 事業所当たり付加価値額）で 1 事業あたりの平均付加価値額（経済センサスー活動調査（平成 24 年））を上回ること。
- (3) 地域の事業者に対する相当の経済的効果
事業計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、地域経済牽引事業者（関係事業者）において、以下のいずれかの効果が見込まれること。
- ①促進区域に所在する事業者の売上げが開始年度比で 13.2%増加すること
 - ②促進区域に所在する事業者の 1 事業者あたり従業員数が開始年度比で 16.5%増加すること
 - ③促進区域に所在する事業者の雇用者給与等支給額が開始年度比で 9.7%増加すること

4 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域）を定める場合にあっては、その区域

- (1) 重点促進区域
重点促進区域は、以下の字の区域とする。
なお、本区域について市街化調整区域は存在しない。
- 【重点促進区域：地図上の位置】**
南城市玉城字垣花、南城市玉城字親慶原、南城市佐敷字佐敷
- (概況及び公共施設等の整備状況)
概ねの面積は 17ha 程度である。
本区域は、市域の中央部に位置し、交通条件としては市の主要な幹線道路であり、斎場御嶽等の観光動線にもなっている県道 86 号線が通っている。また、現在整備中である地域高規格道路「南部東道路」は那覇空港自動車道へ直接連結されることが決定した。当区域は「つきしろインターチェンジ (IC) (※)」沿いに位置することから、交通利便性の一層の向上が見込まれている地域である。交通利便性に優れた本区域において地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定することとする。
また、本区域は農地及び農用地区域を含むものであるため、「9 地域経済牽引事業の促進

を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」において、土地利用の調整の方針を記載する。

なお、自然公園法に規定する国立・国定公園区域、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区など環境保全上重要な地域は、本区域内には存在しない。

※「つきしろインターチェンジ (IC)」とは、「つきしろ交差点」のことであるが、南城市都市計画マスタープラン (改訂版) や南城市先導的都市拠点創出ビジョン (地域別構想) 等、本市の関連計画との整合を図るため、「つきしろインターチェンジ (IC)」で名称を統一した。

(関連計画における記載等)

○第2次南城市総合計画における記載

本計画において、具体的な施策として商業の振興及び企業立地の推進が掲げられている。商業の振興については、新庁舎を中心とした先導的都市拠点地域の形成、地域高規格道路「南部東道路」の整備などを踏まえた上で、市民および観光客の利便性も考慮した商業施設の立地を推進することが示されている。また、企業立地の推進については、さまざまな業種のさらなる振興と地域の活性化のために、都市計画マスタープランや土地利用計画に基づく適正な誘導、本市にふさわしい魅力的な企業立地の推進が示されている。

○南城市都市計画マスタープラン (改訂版) における記載

本区域は、市中央部の都市拠点であり、「先導的都市拠点地域」として都市づくり全体を先導すべき重要な位置づけをしている。また、「つきしろインターチェンジ (IC)」周辺においては、土地利用の将来的な地域構造として、「工業・産業系土地利用 (その他産業地)」に位置づけられており、交通利便性や地理的優位等を活かし、工業・流通業務に限らず、多様な産業系の土地利用を図るとともに、県道 86 号線沿道一帯の「沿道サービスゾーン」と一体となった商業・業務系的な土地利用を含めた方針が示されている。

○南城市先導的都市拠点創出ビジョン (地域別構想) における記載

本区域は、都市的土地利用を計画的に誘導することを基本方針としており、整備予定の「つきしろインターチェンジ (IC)」や、インターチェンジ (IC) へのアクセス道路となる県道 86 号線を中心に商工業系の土地利用を展開しながら、良好な住宅地としての環境の保全・創出を図る方針が示されている。また、無秩序・外延的な市街化の広がりを抑制し、良好な営農環境、自然環境、既存集落の住環境を保全し整合を図ることとされている。

○第1次南城市国土利用計画における記載

本区域は、市街地・幹線道路沿道地域に区分されており、整備予定である「つきしろインターチェンジ (IC)」周辺地区を中心として、計画的な市街地形成を検討する方針が示されている。

○地方版総合戦略「南城ちゃーGANJU CITY 創生戦略」における記載

本区域を含む「先導的都市拠点地域」においては、企業誘致を含む産業の活性化、移住・定住の促進、市内各地区の特性に応じた発展に資する基本インフラの整備水準の向上を図り、将来にわたる成長基盤を整え、生活利便性の向上を図る方針が示されている。

○南城農業振興地域整備計画における記載

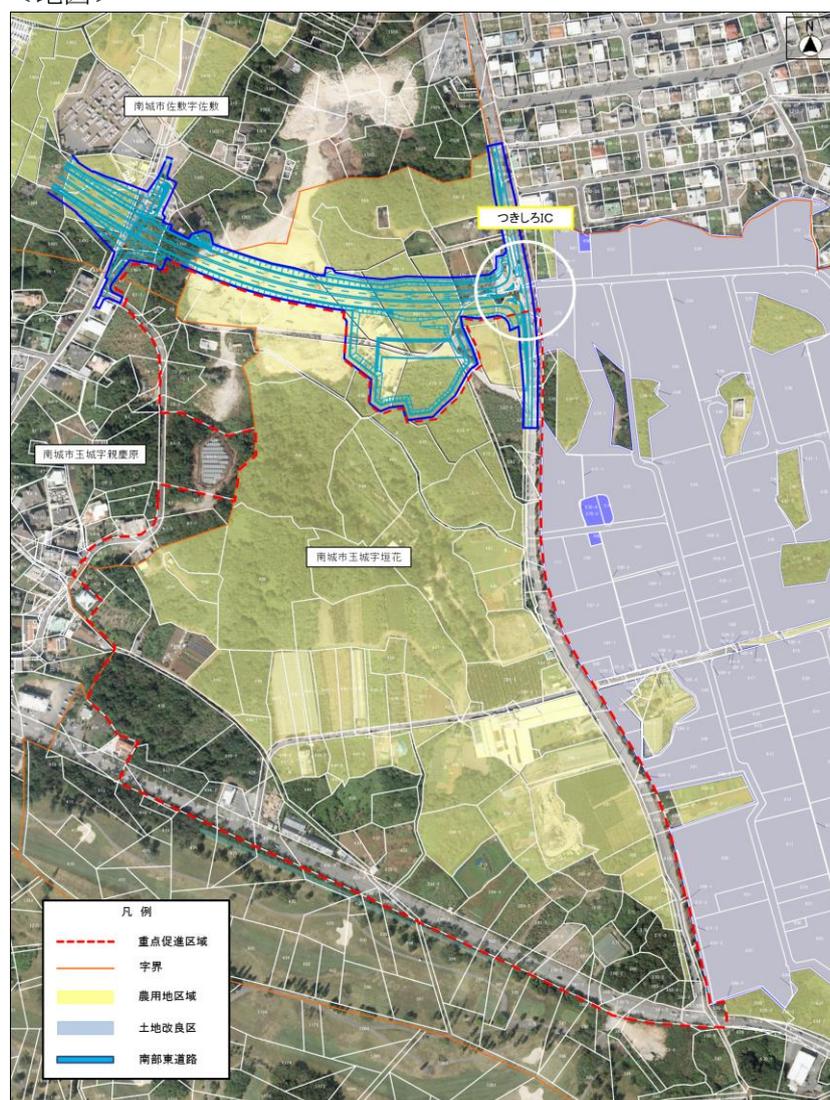
本計画において、良好な環境を有する住宅地、利便性の高いサービス機能、地域発信に資

する機能等を適切に配置した土地利用を図ることとされている。また、地域高規格道路「南部東道路」を軸としたネットワークの形成、インターチェンジ（IC）付近一帯の立地特性を活かした土地利用を進めていくという方針が示されている。

○南城市農業振興アクションプランにおける記載

本計画は、農業が本市域経済の核となる産業として発展し、かつ農業者が豊かに暮らせる産業として充実させるため、地域の特性や資源を活かした農業生産、加工、物流を視野に入れた新たな農業展開を描き、その実現に向けたアクションプランを定めている。「優先的に解決すべき重要課題に対する解決方策となるプロジェクトであること」、などの視点から 15 テーマのリーディングプロジェクトを設定している。その1つに、農産物等直売センター(仮称)設置プロジェクトを設定しており、直売所が設置されることで地産地消の拡大、市外からの消費者誘致、販売量の拡大などが期待でき、また、食品加工業者や飲食サービス事業者とのビジネスマッチングの進展による販路開拓および6次産業化の促進が示されている。さらに、市内の他の集客施設や交通拠点と連動させることで最大の集客力を確保することがねらいとして示されている。

<地図>



(2) 区域設定の理由

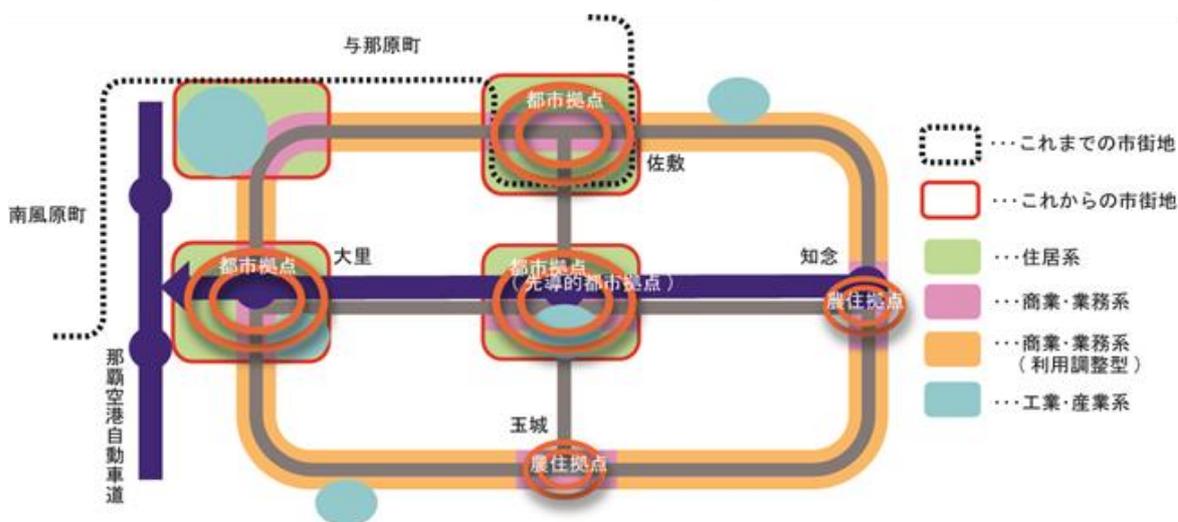
本市は、関連計画に記載のとおり市中央部の都市拠点として、都市づくり全体を先導すべき重要な位置付けとしている。その中でも「つきしろインターチェンジ (IC)」が整備予定である本区域においては、「地域生活機能誘導ゾーン」として、産業系土地利用 (物流機能など) を維持しながら商業・業務系の土地利用を推進する沿道サービス地と位置づけている。

今後、地域高規格道路「南部東道路」及び「つきしろインターチェンジ (IC)」の整備により那覇空港や本島中南部、本島北部と本島南東部が結ばれることで、物流や交通利便性の向上が見込まれ、現在に至るまで空白地であった本島南東部への新たなヒト・モノ・カネの交流により活発な都市活動を牽引し、経済活動を生み出す場を形成することができる。

さらに「先導的都市拠点地域」へ多様な産業の集積を図ることで、本区域外からの集客及び収入効果や促進区域内の付加価値向上、雇用の拡大に繋がるなど市全域に好循環をもたらすことが見込まれるため、本区域を重点促進区域に設定する。

なお、平成 27 年度に実施した「南城市企業誘致推進調査」において、法的条件、自然・社会条件等各種立地条件を整理し、より実現性の高い産業用地開発適地の調査を行ったが、本促進区域に既存の工業団地や産業用地、遊休地は存在しておらず、今年度も現地確認および工場適地調査を実施したところ産業用地や遊休地は存在しないことを確認している。また、農用地区域外の土地や用途地域内で現に宅地化された土地においても、事業者が地域経済牽引事業を実施するための産業用地や遊休地が存在しないことから、農用地区域を含んだ本区域を重点促進区域に設定し、「5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」において記載した観光分野、農林水産分野、商業・物流関連分野を推進していく。

今後、本区域に含まれる農用地区域において企業が立地する際には、関係者と協議の上、農用地区域からの除外及び農地転用手続きを進めていく。



出典：「南城市都市計画マスタープラン (改訂版)」より

(3) 重点促進区域に存する市町村が指定しようとする工場立地特例対象区域
本区域において、工場立地特例対象区域の指定は行わない。

5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項

(1) 地域の特性及びその活用戦略

- ①南城市の農業経営体の集積を活用した観光分野
- ②南城市の中核地におけるまちづくりの交通・物流インフラを活用した農林水産分野
- ③南城市の都市づくりを先導する先導的都市拠点地域と新たな交通インフラを活用した商業・物流関連分野

(2) 選定の理由

- ①南城市の農業経営体の集積を活用した観光分野

本促進区域は、平成27年農林業センサスより農業経営体数が735経営体であり、沖縄県内市町村別で比較すると、宮古島市、名護市、石垣市、糸満市に次ぐ5番目の数値と農業経営体数が多い区域となっており、農業を基幹産業として位置づけられるものであるが、その経済的パフォーマンス（産出額、雇用創出、所得の稼得）を最大化させるためには、農業生産の規模の拡大や生産性の向上のみをテーマとするに止めず、農業との関連で区域内に存在する食品加工事業や、農産物流通・販売事業、飲食サービス事業、観光サービス事業等の規模の拡大や生産性の向上を図る必要がある。そのため、本促進区域では農業及び関連産業も含めた地域経済全体のパフォーマンスの最大化を図っていく必要がある。また、本促進区域においては、ユインチホテル南城などのリゾートホテルや南城市地域物産館、観光客向けのカフェ等の観光スポットが多数存在しており、観光を促進する環境も整っている。

このようなことから、農業経営体の集積を活用し、新たな観光分野の事業を創出することや他産業との連携による相乗効果によって、付加価値の増、雇用拡大につなげていく。

- ②南城市の中核地におけるまちづくりの交通・物流インフラを活用した農林水産分野

南城市の新庁舎を中心とした中核地においては、その地理、交通の優位性を活かした先導的都市拠点として、公共駐車場が整備中であり、さらに地域公共交通網の再編によるバスターミナルの整備を検討しているなど、新たなまちづくりが始まっている。また、地域高規格道路「南部東道路」（所用距離約7km）も整備中であり、インターチェンジ（IC）も整備されることで県都那覇市中心や那覇空港等への所要時間も短縮することから、南城市内外の物流の効率化による産業振興やアクセス向上による観光振興が期待できるなど、地域おこしのポテンシャルを最大限に発揮するための環境が整いつつある。

また、南城市の農水産業はさとうきび、野菜、果樹、花卉、畜産、モズク等の生産活動が活発に行われ、基幹産業として重責を担っているため、生産基盤の改善や生産組織等への支援等の検討が必要となっている。さらに、南城市の農業は域外収支が101億円であることや海外への輸出についても県平均を上回っており、その現状を活かし、さらに向上していく必要がある。

このような本市の地理的条件や沖縄国際物流ハブの可能性も踏まえ、物流インフラの優位

性と農業が盛んな地域の特性を十分に活用して、付加価値額の増、雇用拡大につなげていく。

③南城市の都市づくりを先導する先導的都市拠点地域と新たな交通インフラを活用した商業・物流関連分野

本促進区域中央部の都市拠点は、南城市都市計画マスタープラン（改訂版）において「先導的都市拠点地域」として、都市づくり全体を先導する重要な地域と位置づけている。

先導的都市拠点地域は、「自立・持続可能都市」を実現するため、就業場所の確保や求心力のある商業等、本市に不足する機能を確保し、快適で便利な都市づくりを目指している。

現在、整備中である地域高規格道路「南部東道路」は那覇空港自動車道へ直接連結されることが決定し、本促進区域から那覇空港間の所要時間が短縮（約30分圏内）される。さらには、那覇空港や本島中南部、本島北部と本島南東部が結ばれることで、物流の効率化や交通利便性の向上が見込まれ、現在に至るまで空白地であった本島南東部への新たなヒト・モノ・カネの交流により活発な都市活動を牽引し、経済活動を生み出す場を形成することが期待できる。

本市の課題として、買物客の区域外消費や、低い水準の商業店舗当たりの売場面積及び売り場面積当たりの年間販売額などが挙げられる。また、雇用の面においても、市民の就業者の約半数以上が市外へ出て働いていることや、若者が卒業、就職を機に本市から転出し、生産年齢人口が減少していることなどから、地域雇用が少ない状況である。

こうした課題解決のため、先導的都市拠点地域の交通インフラを活用し、卸売業・小売業等商業分野及び物流関連分野の誘致に積極的に取り組み、区域外消費者を取り込んだ特色ある産業の展開を促進することで、安定した雇用確保や地域雇用の拡充、さらに、他産業への波及による区域内全体の付加価値額の増につなげていく。

6 地域経済牽引事業の促進に資する制度の整備、公共データの民間公開の推進その他の地域経済牽引事業の促進に必要な事業環境の整備に関する事項

(1) 総論

「5 地域経済牽引事業の促進に当たって活かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」において記載した地域の特性を生かして、農林水産業や商業および物流業、観光業等の分野を支援していくためには、地域の事業者のニーズをしっかりと把握し、適切な事業環境の整備を行っていく必要がある。事業者ニーズを踏まえた各種事業環境整備に当たっては、国の支援策も併せて活用し、積極的な対応で事業コストの低減や本促進区域にしかない強みを創出する。

(2) 制度の整備に関する事項

①地方創生関係施策

平成30年度～令和5年度の地方創生推進交付金等を適宜活用し、下記の各分野において設備投資支援等による事業環境の整備や販路開拓の強化など地域経済牽引事業を支援する取り組みを実施する。

ア 南城市の農業経営体の集積を活用した観光分野

イ 南城市の中核地におけるまちづくりの交通・物流インフラを活用した農林水産分野

ウ 南城市の都市づくりを先導する先導的都市拠点地域と新たな交通インフラを活用した商業・物流関連分野

②不動産取得税の減免措置の創設（沖縄県）

活発な設備投資が実施されるよう、一定の要件を課した上で、県独自の優遇措置として、不動産取得税の減免措置に関する条例を制定する。

③固定資産税の減免措置の創設（南城市）

活発な設備投資が実施されるよう、一定の要件を課した上で、固定資産税の減免措置に関する条例を制定する。

(3) 情報処理の促進のための環境の整備（公共データの民間公開に関する事項等）

地域企業の技術力向上のため国や一般財団法人、研究機関が有する技術情報、調査、事例等の提供を積極的に進めていく。

(4) 事業者からの事業環境整備の提案への対応

南城市担当部局及び沖縄県担当部局に、事業者の抱える課題解決のための相談窓口を設置する。また、事業環境整備の提案を受けた場合の対応については、全庁的に対応することとする。

(5) その他の事業環境整備に関する事項

地域企業の技術力の向上及び参入促進を図るため、補助事業等の活用や情報提供の支援を行う。

(6) 実施スケジュール				
取組事項	平成 29 年度 (初年度)	平成 30 年度	平成 31～令和 4 年度	令和 5 年度 (最終年度)
【制度の整備】				
① 地方創生推進交付金の活用	検討	検討	運用	運用
② 不動産取得税の減免措置の創設(沖縄県)	11 月条例改正・施行(県税)	運用	運用	運用
③ 固定資産税の減免措置の創設(南城市)	検討	6 月条例改正・施行(市町村税)	運用	運用
【情報処理の促進のための環境整備(公共データの民間公開等)】				
技術情報、調査、事例等の提供	運用	運用	運用	運用
【事業者からの事業環境整備の提案への対応】				
相談対応	運用	運用	運用	運用
【その他の事業環境整備に関する事項】				
補助金等の活用や情報提供の支援	運用	運用	運用	運用

7 地域経済牽引支援機関が行う支援の事業の内容及び実施方法に関する事項

<p>(1) 支援の事業の方向性</p> <p>地域一体となった地域経済牽引事業の促進に当たっては、独立行政法人中小企業基盤整備機構沖縄事務所、公益社団法人沖縄県産業振興公社、南城市商工会など、地域に存在する支援機関が連携して支援の効果を最大限発揮する必要があることから、これらの支援機関との連携を深め、円滑な支援の実施に努める。</p> <p>(2) 地域経済牽引支援機関が行う支援の事業の内容及び実施方法</p> <p>①独立行政法人中小企業基盤整備機構沖縄事務所</p> <p>沖縄の地域資源を活用したビジネスや農商工等連携、異業種の連携による新商品開発等の支援や海外進出、販路拡大の支援を行う。</p>

②公益財団法人沖縄県産業振興公社

公社は、中小企業等の経営基盤強化及び創業の促進に関する事業並びに産業振興に必要な諸事業を行い、もって産業の健全な発展に寄与することを目的としている。

経営革新や新事業創出等の経営全般の支援、企業の研究開発を促進するための研究開発・新事業支援等を行う。

③南城市商工会

地域企業との連携や経営相談、販路拡大の支援を行う。

8 環境の保全その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項

(1) 環境の保全

地域経済牽引事業の促進にあたっては周辺土地利用に鑑み、国土利用計画や沖縄県土地利用基本計画など、土地に関する諸計画や都市計画法、森林法、農地法等の関連法令を適切に運用することにより、環境に配慮した土地利用を進めるとともに、開発に伴う大気汚染物質、温室効果ガスの排出抑制など、環境に対する負担を極力少なくすることにより、自然と共生した良好な環境の保全に配慮するよう努める。

環境基準の達成を図るため、大気汚染防止方法や水質汚濁防止法等の環境関係法令及び沖縄県生活環境保全条例に基づき、ばい煙、粉じん、排出等について、各種規制の遵守状況を監視し、必要に応じて指導を実施する。

また、環境保全上重要な地域内での整備の実施にあたっては、「第2次沖縄県環境基本計画」第4章において定める環境配慮指針の趣旨等を踏まえるとともに、直接或いは間接的に影響を与えるおそれがある場合は、沖縄県の自然環境部局と十分調整を図りつつ、専門家の指導・助言を踏まえて、それらの保全を図られるよう十分配慮して行う。

さらに、地域経済牽引事業の実施等について、必要に応じ、情報提供や地元説明会など、地域住民の理解を得るための取組に努めることとする。

(2) 安全な住民生活の保全

沖縄県においては、平成16年4月1日に施行したちゅらうちな一安全まちづくり条例に基づき、犯罪防止に配慮した安全なまちづくりに関する取組を推進し、沖縄県、県民、事業者の責務を明らかにするとともに、それぞれの連携及び協力の下に、すべての人々が安全で安心して暮らし、活動することができる社会の実現を目指している。

こうしたことから、本地域においても、南城市地域安全条例等の関係法令に基づき、犯罪及び事故の防止並びに地域の安全と平穏の確保のため、警察をはじめ関係機関との連携を図り、安全で安心して暮らすことができる地域づくりに向けた取組を推進していく。

(3) その他

基本計画及び地域経済牽引事業の成果について、「2 地域経済牽引事業の促進による経済効果に関する目標 (2) 経済効果の目標」に掲げた目標に対する成果の検証を毎年9月に行う。地域経済牽引事業の実施に伴う定期的な進捗状況の把握や、見直し等を行うことにより、

より適切かつ効率の良い地域経済政策へ繋げていく。

9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項

(1) 総論

重点促進区域の区域内においては、次のとおり農地及び農用地区域が存在しているため、これらの地域において地域経済牽引事業を実施する場合は、土地利用調整計画を策定する必要がある。

(農地) (農用地区域) ※別表 1 参照

(区域内における公共施設整備の状況)

本重点促進区域周辺においては、区域に隣接して県道 86 号線が通り、本市の東海岸沿いを通る国道 331 号線へ接続している。また、現在整備中である地域高規格道路「南部東道路」の「つきしろインターチェンジ (IC)」が整備予定である。上下水道等のインフラについては未整備であるが、今後、本市の施策として「つきしろインターチェンジ (IC)」周辺地域を有効に活用するために検討中である道路や上下水道等のインフラ整備は行う予定であるが、その他の大規模な公共施設整備の予定はない。

(地域内の遊休地等の状況等)

本重点促進区域内においては、現在産業用途に活用できる遊休地は確認できていない。今後、遊休地が確認され、これらの地域において地域経済牽引事業を実施する場合は、これら遊休地を優先的に活用することとする。

(他計画との調和等)

本重点促進区域は、南城市都市計画マスタープラン(改訂版)において、土地利用の将来的な構造として「工業・産業系土地利用(その他産業地)」に位置づけられており、交通利便性や地理的優位性を活かし、工業・流通業務に限らず、多様な産業系の土地利用を図るとともに、県道 86 号線沿道一帯の「沿道サービスゾーン」と一体となった商業・業務系的な土地利用方針が示されている。また、南城市先導的都市拠点創出ビジョン(地域別構想)においても、整備予定である「つきしろインターチェンジ (IC)」や、インターチェンジ (IC) へのアクセス道路となる県道 86 号線を中心に商工業系の土地利用を展開すると同時に、無秩序・外延的な市街化の広がりを抑制し、良好な営農環境、自然環境、既存集落の住環境を保全し整合を図ることとされている。

南城市農業振興地域整備計画においては、土地利用の基本的な考え方として、農業振興地域では、優良農地を保全・確保する一方で、恵まれた自然を損なうことなく貴重な動植物及び文化遺産と歴史的風土を保存・継承し、農業や商工業及び観光業等の均衡ある発展と良好な居住空間や生活環境の確保に努め、「南城市型の土地利用」を目指すことと示されている。

こうしたことから、本重点促進区域において、「南城市の都市づくりを先導する先導的都

市拠点地域と新たな交通インフラを活用した商業・物流関連分野」を推進することは地域の経済発展に繋がる地域経済牽引事業の用に供されるものであり、関連計画と調和が図られたものである。

その一方で、本重点促進区域は農地及び農用地区域を含む区域であるため、地域の経済発展に繋がる地域経済牽引事業が具体化した場合には、基本方針及び基本計画に則り、丁寧な土地利用調整を行うことで、関連計画との調和を図っていく。

(2) 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

土地利用調整区域については、遊休地を含め産業適地や業務用地を優先して設定することとする。また、土地利用調整区域への立地を想定していた事業者が取りやめる、または、立地した事業者がその後すぐに撤退する等の事態が生じないように、具体的な立地ニーズや事業の見直しを踏まえて区域を設定する。やむを得ず土地利用調整区域に農地、農用地区域を含める場合においては、土地利用調整区域を設定する際に、下記の方針により土地利用調整を行うこととする。

① 農用地区域以外での開発を優先すること

本区域は、現況として商業等の産業施設や物流関連施設が集積している場所ではないが、南城市先導的都市拠点創出ビジョン（地域別構想編）において、その交通利便性や地理的優位性を活かし、物流機能等を含めた商業・業務系土地利用を展開する沿道サービス地と位置付けている。そのため、本市の土地利用構想に基づき本区域の土地活用を優先することとする。

土地利用調整区域においては、農用地区域外での開発を優先するが、本区域は広く農用地区域を含んでおり、農用地区域内で開発を行う場合は、先ず農用地区域内に存する農地以外での開発を優先する。

② 周辺の土地の農業上の効率的な利用に支障が生じないようにすること

本区域は一部集約的な農地があるが、こうした農地に土地利用調整区域を設定する場合でも、集約的農地の中央部を開発することで高性能農業機械による営農に支障が生じないこと、小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより農業生産基盤整備事業の実施や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への支障が生じないことなど、土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすることとする。

また、本区域は、現況として土地改良事業等の実施予定は無いが、今後当該事業が実施される場合でも、受益地において開発が行われることを避けることとする。やむを得ず当該事業の受益地となる可能性のある土地を土地利用調整区域に含めることを検討する場合には、当該事業の担当部局と十分に調整を行うこととする。

③ 面積規模が最小限であること

やむを得ず農地において地域経済牽引事業にかかる施設を整備する場合には、計画する事業内容に基づき事業を行う上で必要最小限の面積をその用に供することとする。

④ 面的整備を実施した地域を含めないこと

土地利用調整区域を設定するに当たって、面的整備事業を実施した地域及び予定されている農地については、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過しない間は、設定しないこととする。

⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

重点促進区域においては、現状として土地改良法第87条の3第1項の規定により行う土地改良事業（以下「農地中間管理機構関連事業」という。）の実施予定は確認されていない。

今後、農地中間管理機構関連事業の対象農地になった場合、農地中間管理機構関連事業として農業者の費用負担を求めずに事業を実施した農地について、農地中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、上記①から③までの考え方にに基づき、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先することとする。

(3) 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

本区域は、非線引きの都市計画区域となっており、市街化調整区域は設定していない。

10 計画期間

本計画の計画期間は計画同意の日から令和5年度末日、又は、企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律の一部を改正する法律（平成29年法律第47号）附則第7条第1項に基づき地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて変更された地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（以下「新基本方針」という。）に基づいて、令和5年度末日までに改めて基本計画（以下「新基本計画」という。）を作成する場合は、当該新基本計画の同意日の前日のいずれか早い日までとする。

（新基本方針に基づいて新基本計画を令和5年度中に作成する予定である。そのため、令和5年度をその準備期間として位置づけ、計画期間を令和5年度末日、又は、新基本方針に基づいて、令和5年度末日までに改めて新基本計画を作成する場合は、当該新基本計画の同意日の前日のいずれか早い日までとする。）

（備考）

用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。