沖縄県八重瀬町基本計画

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、令和５年９月１日現在における沖縄県八重瀬町の行政区域とする。八重瀬町は平成18年に東風平町と具志頭村の合併により誕生したまちで、概ねの面積は、2,696haである。

本区域には、自然公園法に基づく沖縄戦跡国定公園区域が含まれるため、「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掲載する。

なお、以下に列挙する保全区域・保護区域等は含まれていない。

・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区域
・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保護区
・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
・自然環境保全法に規定する都道府県自然環境保全地域
・環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落
・生物多様性の観点から重要度の高い湿地
・自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域
・シギ・チドリ類渡来湿地
・自然公園法に規定する国立公園・県立自然公園

また、本区域は国内希少野生動植物種の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域を含むため、「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」に希少野生動植物が発見された際の配慮事項を記載する。

●促進区域図

（２）地域の特色（地理的状況、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】

八重瀬町は、沖縄本島南部の中心に位置し、東は南城市、西は糸満市、南は太平洋、北は南風原町と豊見城市に接している。町域は東西に約 6.6km、南北に約 9.1km で概ね長方形の形状となっている。県都那覇市にも近接しており、県庁から町の北端までの距離は約 4.7km、役場庁舎まで約 7.1km の位置にある。

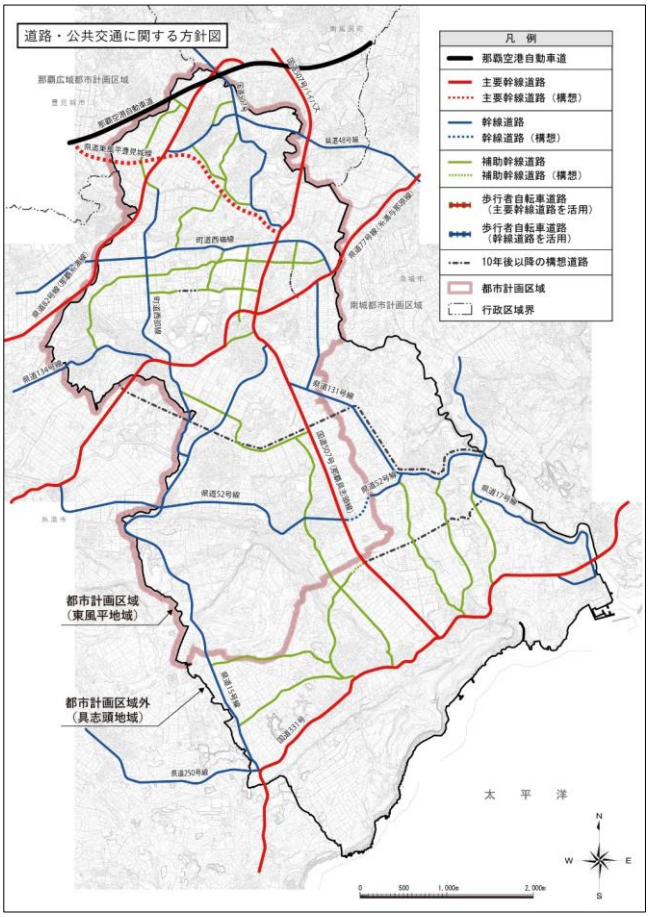
地勢は、全体的に起伏に富んだ地形となっており、町の中部側には町名の由来となっている八重瀬岳を最高地（標高 163m）とする丘陵台地があり、四方を望むことができる。また、南端は太平洋に面する丘陵地となっており、森林やゴルフ場と一体となった海岸線は風光明媚な景観を有している。

八重瀬町の基幹産業である農業においては、肥沃な土壌を活かした農業が盛んで「さとうきび、ピーマン、レタス、 ゴーヤー、オクラ、紅いも、マンゴー、ドラゴンフルーツ」など多様な作物が数多く生産されており、工芸作物であるサトウキビや小菊や洋ランなどの花き類も多く栽培されている。また、観光業では、好調な沖縄県への入域観光客数を背景に、南部主要観光ルートの通る八重瀬町においてもこれまで以上に観光客が訪れている。

【インフラの整備状況】

八重瀬町は、国道 507 号、県道 82 号線（那覇糸満線）、県道 77 号線（糸満与那原線）、国道 331 号などの幹線道路を軸として骨格的な道路網が形成されている。

特に北部地域は、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接しており、広域的な交通条件に恵まれている。

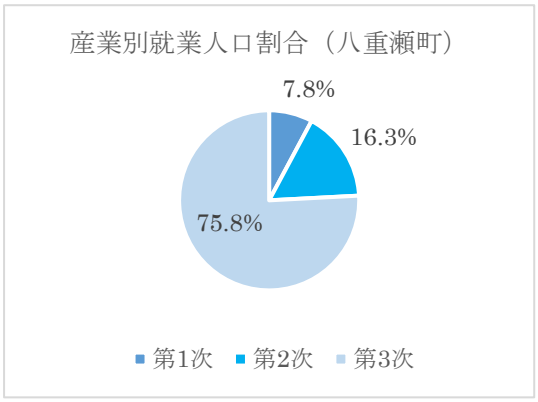


（八重瀬町都市計画マスタープラン（R4.3）

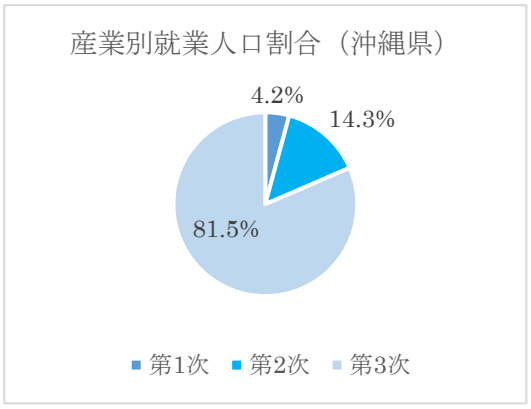
【産業構造】

①就業構造

八重瀬町の就業者数は 13,175 人で、産業別就業者数の割合は、第３次産業 75.8%（9,991 人）、第２次産業 16.3%（2,154 人）、第１次産業 7.8%（1,030 人）（令和２年国勢調査）となっており、第３次産業の割合が最も高くなっている。沖縄県の平均と比較すると第１次産業と第２次産業の割合が高く、第３次産業の割合は低くなっている。

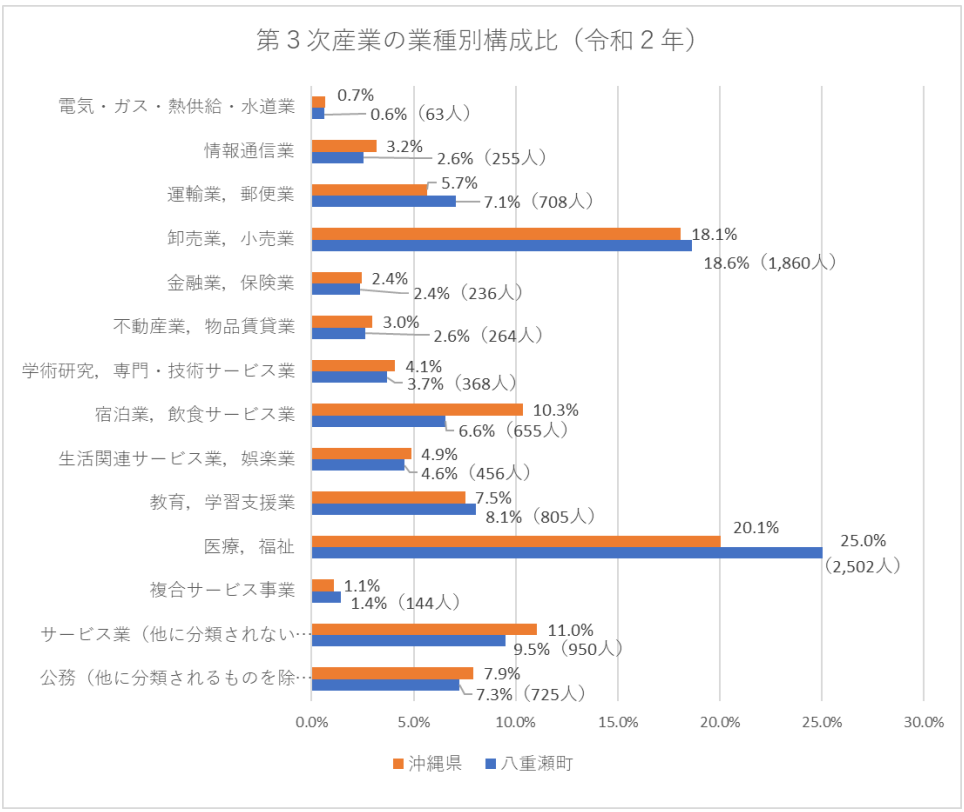


資料：令和２年国勢調査



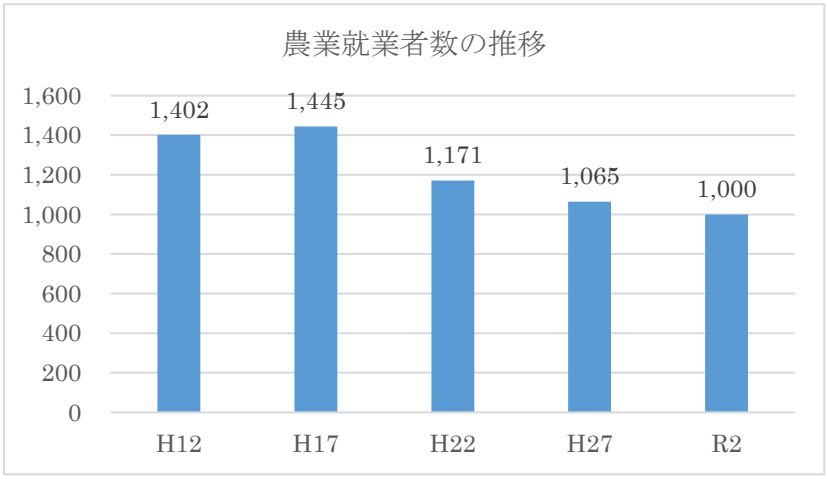
資料：令和２年国勢調査

最も割合の高い第３次産業を業種別にみると、医療福祉が 25.0%（2,502 人）、卸売業・小売業が 18.6%（1,860 人）の就業者が多くなっている。沖縄県平均と比較すると、医療福祉が 4.9%、運輸輸送業が 1.4%、教育学習が 0.6%、卸売小売が 0.5%高い傾向となっている。



資料：令和２年国勢調査

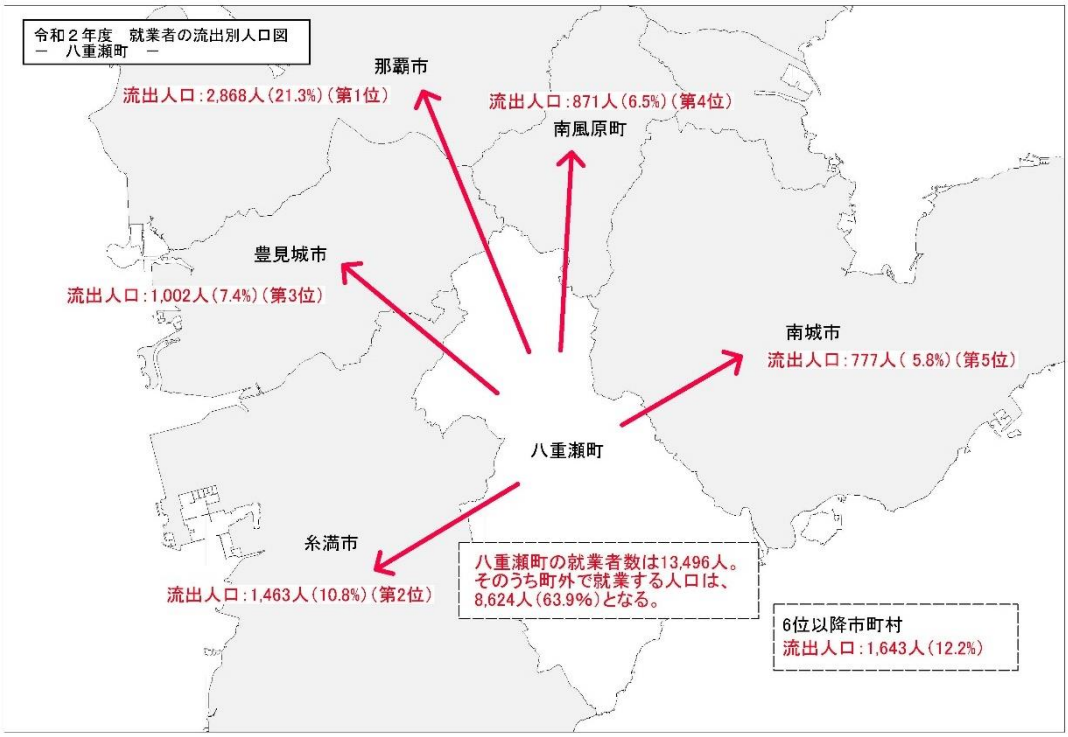
八重瀬町の第１次産業の割合は沖縄県平均と比較すると高いものの、農業就業者は年々減少傾向にある。



資料：国勢調査

②就業に係る流出入の状況・就業者数

就業者の流出入人口をみると、就業者数全体（13,496 人）のうち、63.9%（8,624 人）が八重瀬町以外の市町村で就業しており、流出先として最も多い市町村が那覇市 2,868 人（21.3%）、次いで糸満市 1,463 人（10.8%）、豊見城市 1,002 人（7.4%）となっている。なお、町への流入としては、全体で 4,320 人となっており、流出人口の約半分となっている。



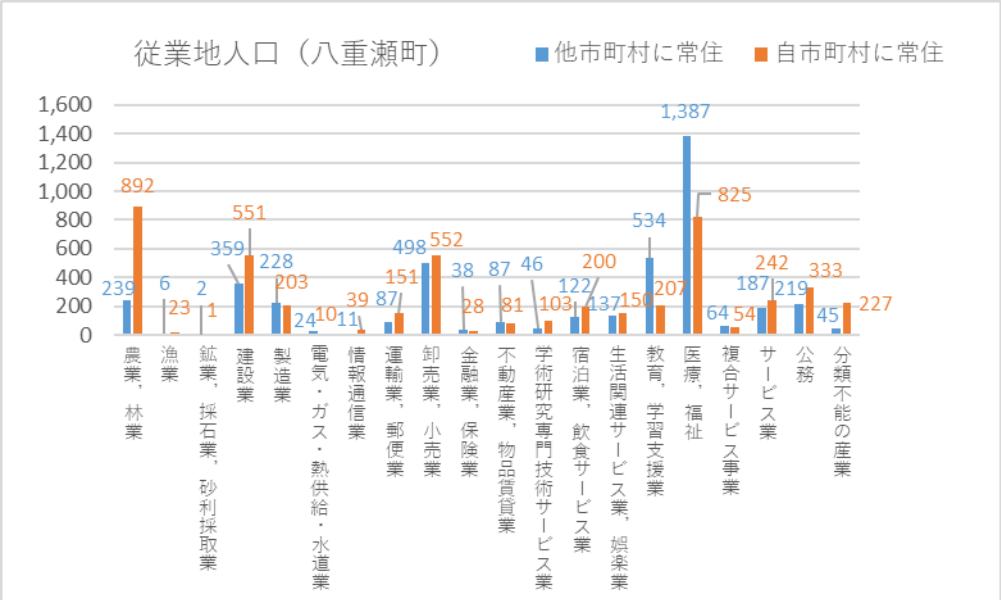
資料：国勢調査

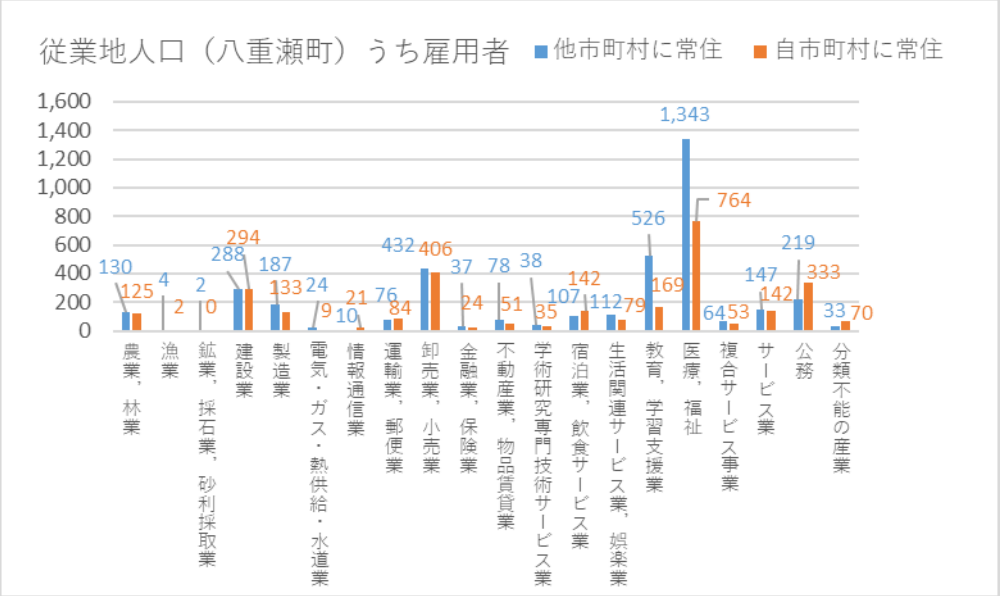
③産業別の従業地人口

八重瀬町内で従業している人口に関しては、第１次産業、第２次産業では町民の割合が高くなっているが、第３次産業にあっては町外の割合が高くなっている。

就業者数が最も多い「医療、福祉（計 2,212 人）」では、約 62.7%が町外からの就業者となっており、町外からの就業割合が最も高い産業は「教育、学習支援業」の約 72.1%である。

なお、従業地人口のうち、雇用者に限ってみると、第１次産業は少ない傾向にあり、就業者数の多い「医療、福祉」においては雇用数も変わらず大きくなっている。





資料：令和２年国勢調査

④町内における産業別生産額

産業別生産額より、沖縄県全体の生産額と比較すると、八重瀬町では、保健衛生・社会事業が 7.5 ポイント、教育が 5.0 ポイント、建設業が 3.2 ポイント高くなっている。

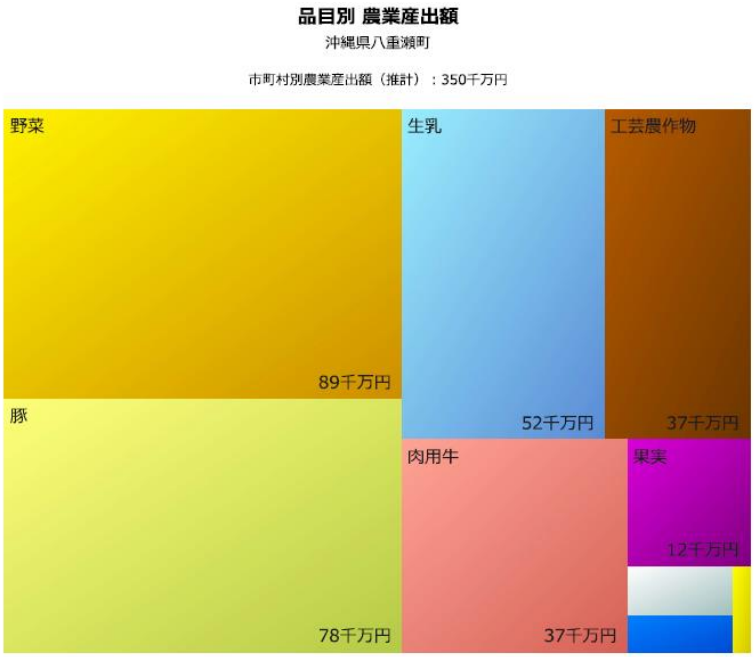
単位：百万円

	業　種	沖縄県全体		那覇広域		八重瀬町	
1	農業	40,755	(0.9%)	7,856	(0.3%)	2,342	(3.9%)
2	林業	427	(0.0%)	72	(0.0%)	0	(0.0%)
3	水産業	8,608	(0.2%)	2,915	(0.1%)	114	(0.2%)
4	鉱業	6,440	(0.2%)	2,117	(0.1%)	67	(0.1%)
5	製造業	192,957	(4.5%)	109,490	(4.2%)	1,950	(3.3%)
6	電気･ガス･水道･廃棄物処理業	185,601	(4.3%)	93,653	(3.6%)	1,941	(3.3%)
7	建設業	419,325	(9.8%)	194,049	(7.4%)	7,686	(12.9%)
8	卸売･小売業	382,887	(8.9%)	268,351	(10.3%)	3,060	(5.2%)
9	運輸･郵便業	182,178	(4.2%)	124,742	(4.8%)	1,977	(3.3%)
10	宿泊･飲食サービス業	117,032	(2.7%)	60,739	(2.3%)	659	(1.1%)
11	情報通信業	184,428	(4.3%)	153,869	(5.9%)	18	(0.0%)
12	金融･保険業	149,675	(3.5%)	116,158	(4.5%)	524	(0.9%)
13	不動産業	532,931	(12.4%)	314,330	(12.1%)	8,894	(15.0%)
14	専門･科学技術、業務支援サービス業	484,051	(11.3%)	329,504	(12.6%)	2,339	(3.9%)
15	公務	420,024	(9.8%)	266,517	(10.2%)	7,162	(12.1%)
16	教育	241,394	(5.6%)	131,823	(5.1%)	6,295	(10.6%)
17	保健衛生･社会事業	531,741	(12.4%)	311,595	(12.0%)	11,828	(19.9%)
18	その他のサービス	210,417	(4.9%)	118,411	(4.5%)	2,515	(4.2%)
	合計	**4,290,871**	(100.0%)	**2,606,191**	(100.0%)	**59,371**	(100.0%)

資料：令和２年度沖縄県市町村民経済計算（沖縄県市町村民所得）

【農業の状況】

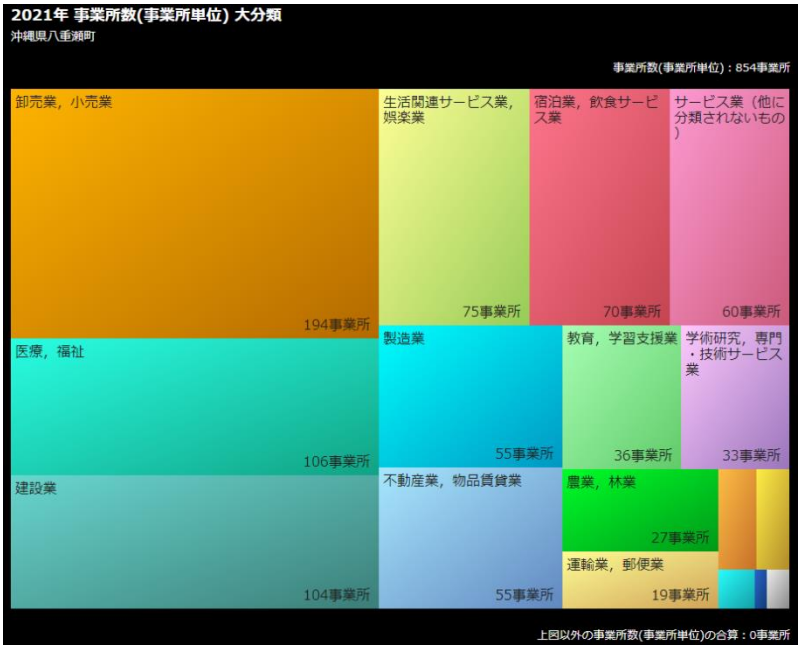
農業は八重瀬町の基幹産業となっており、令和３年の農業産出額は 350 千万円となっている。内訳は、野菜 89 千万円、豚 78 千万円、生乳 52 千万円、工芸農作物 37 千万円、肉用牛 37 千万円などとなっている。



資料：令和３年経済センサス（RESAS 地域経済分析システム）

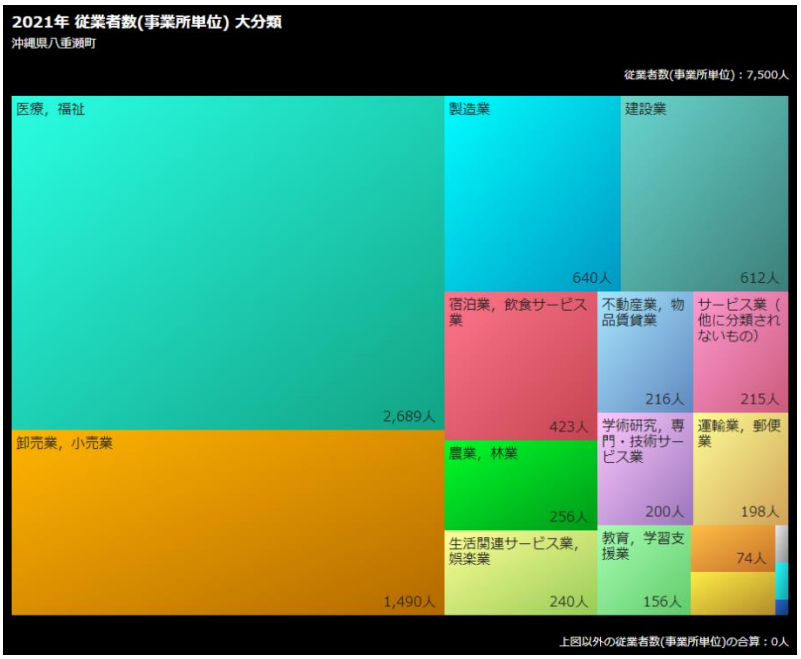
【企業の状況（事業所数、従業者数、売上高、付加価値額）】

令和３年経済センサスによると八重瀬町の事業所数は 854 事業所で、最も多いのは卸売業・小売業 194、次いで医療・福祉 106、建設業 104、生活関連サービス業・娯楽業 75、宿泊・飲食サービス業 70 となっている。



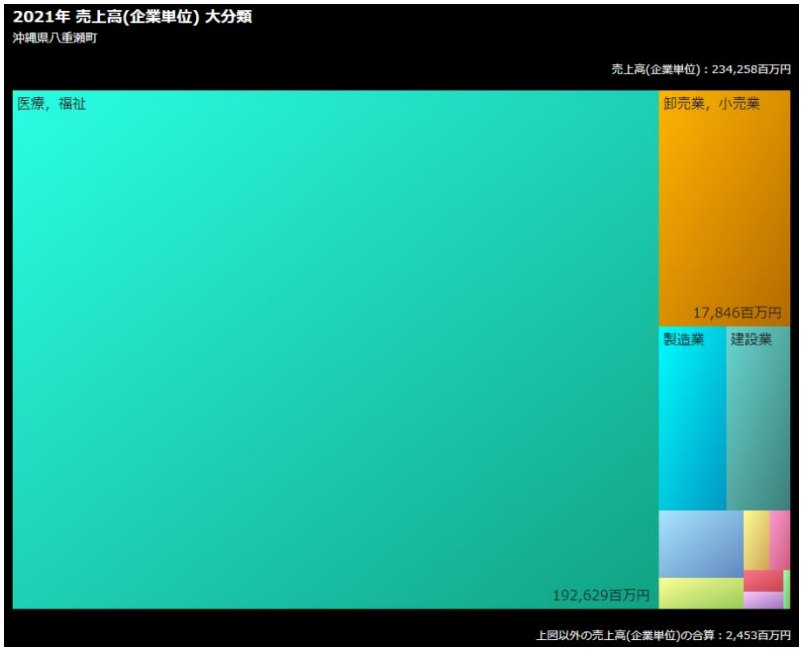
資料：令和３年経済センサス（RESAS 地域経済分析システム）

従業者数は 7,500 人で、最も多いのは医療・福祉 2,689 人、次いで卸売業・小売業 1,490 人、製造業 640 人、建設業 612 人、宿泊・サービス業 424 人、となっている。



資料：令和３年経済センサス（RESAS 地域経済分析システム）

企業の総売上高は 234,258 百万円で、最も高いのは医療・福祉業 192,629 百万円、次いで卸売業・小売業 17,846 百万円となっている。



資料：令和３年経済センサス（RESAS 地域経済分析システム）

企業の付加価値額は全体で 112,027 百万円、最も高いのは医療・福祉業 104,255 百万円、次いで卸売業・小売業 2,872 百万円、建設業 1,348 百万円、製造業 1,200 百万円となっている。

資料：令和３年経済センサス（RESAS 地域経済分析システム）

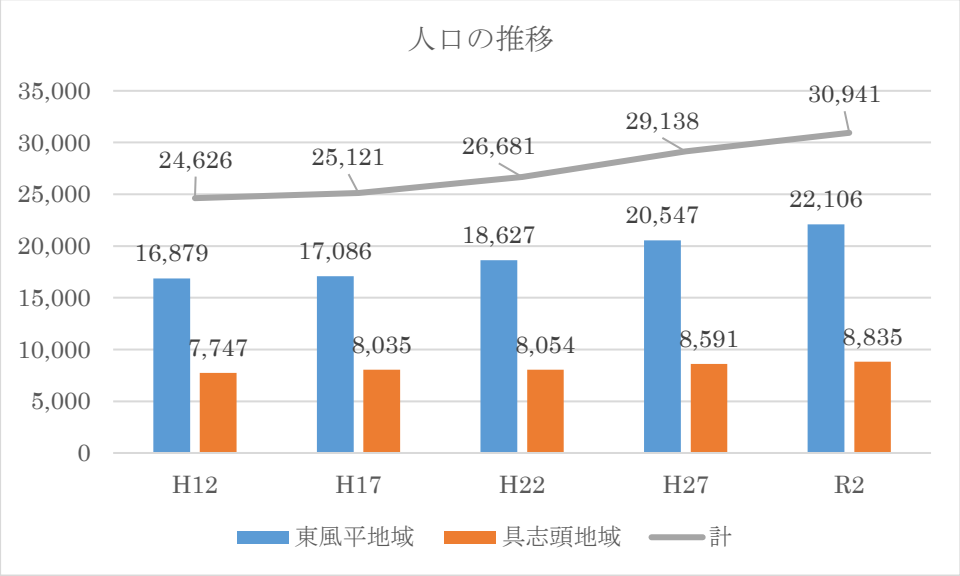
以上より、八重瀬町は農業を基幹産業としつつ、町内に立地する医療・福祉業や卸売業・小売業などの第３次産業の成長が著しい産業構造となっている。これらの集積している産業については、今後も維持・強化を図ることとする。

あわせて、本島南部の観光主要ルートである国道 331 号沿に位置する「南の駅やえせ」を拠点として、町内の自然や文化を活かした観光産業の強化を図ることとする。

【人口分布の状況】

八重瀬町の人口は、30,941 人（令和 2 年国勢調査）で、東風平地域 22,106 人、具志頭地域 8,835 人となっている。

人口は安定して増加しており、平成 12（2000）年から令和 2（2020）年の 20 年間で 6,315 人となっている。その内訳は東風平地域 5,227 人、具志頭地域 1,081 人である。



資料：令和２年国勢調査

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

八重瀬町に立地する企業の総売上高は 234,258 百万円で、最も高いのは医療・福祉業 192,629 百万円、次いで卸売業・小売業 17,846 百万円となっている。企業の付加価値額は全体で 112,027 百万円、最も高いのは医療・福祉業 104,255 百万円、次いで卸売業・小売業 2,872 百万円となっている。事業所数と従業者数についても、医療・福祉業と卸売・小売業が上位を占めている（令和３年経済センサス）。これらの集積した産業は本町の強みであることから、今後も維持・強化を図ること望ましい。また、基幹産業である農業については就業者数が減少傾向にあり安定した農業振興が課題である。

一方、八重瀬町は国道 507 号、県道 82 号線（那覇糸満線）、県道 77 号線（糸満与那原線）、国道 331 号などの幹線道路を軸として骨格的な道路網が形成され、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接するなど広域的な交通条件に恵まれている。この特性を活かした、物流業や観光業の振興も望まれるところである。

このような状況を踏まえ、第２次八重瀬町総合計画（平成 31 年３月策定。計画期間は令和 10 年度まで。令和 11 年度より第３次総合計画）では、まちの将来像を「大地の活力とうまんちゅの魂が創り出す自然共生の清らまち」と設定し、その実現に向けた産業の基本施策として、県内外の食料生産の担い手として安心安全で付加価値の高い食を提供する農林水産業の振興、立地と地域資源を活かしニーズの変化に対応する観光業の振興、町の暮らしと経済を支える商工業の振興を設定している。

以上より、産業集積の特性を活かした医療・福祉系や恵まれた広域交通インフラを活かした物流系・観光系の企業の誘導を進め、あわせて観光業と農業等の連携による地域活性化に取り組み、付加価値額の増加及び新たな雇用の創出を図り、地域経済の好循環を目指す。

（２）経済的効果の目標

下記の付加価値額を生み出す地域経済牽引事業を６件創出（医療福祉系１件、運輸系３件、観光系２件）し、これらの地域経済牽引事業が促進区域で 1.34 倍の波及効果を与え、促進地域で約 3 億 7,917 万円の付加価値を創出することを目指す。

①医療福祉系 7,024 万円×１件＝7,024 万円
②運輸系　　6,522 万円×３件＝19,566 万円
③観光系　　853 万円×２件＝1,706 万円　　合計 28,296 万円

3 億 7,917 万円は、促進区域の農林漁業の付加価値額（6 億 7,800 万円）の約 55.9%、卸売・小売業の付加価値額（50 億 6,700 万円）の約 7.5%であり、域内への波及効果や新事業創出を誘発する効果が期待できる。

また、補助的なＫＰＩとして、地域経済牽引事業の平均付加価値額、地域経済牽引事業の新規事業件数を設定する。

【経済的効果の目標】

	現状	計画終了後	増加率
付加価値創出額	―　万円	3 億 7,917 万円	―

（算定根拠）
・付加価値創出額（令和３年経済センサス）
（医療福祉系）：沖縄県の１事業所あたり平均付加価額（医療、福祉）：7,024 万円
（運輸系）：沖縄県の１事業所あたり平均付加価額（運輸業、郵便業）：6,522 万円

（観光系）：沖縄県の１事業所あたり平均付加価額（宿泊業、飲食サービス業）：853 万円
・地域経済牽引事業件数：「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３つのいずれかの戦略に沿った事業を６件創出
・促進区域への波及効果：沖縄県の全産業平均における生産波及の大きさ：1.34（平成 27 年沖縄県産業連関表）

【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平均付加価値額	―万円	6,320 万円/年	
地域経済牽引事業の新規事業件数	―	６件	

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

地域経済牽引事業は、次の３つを満たす事業をいう。

（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加分が 3,444 万円（沖縄の１事業所あたり平均付加価値額（経済センサス－活動調査（令和３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、促進区域内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企業の付加価値額が 2021 年度比で 37%以上増加すること
②促進区域に所在する事業者の従業者数が 2021 年度比で 15%以上もしくは１事業所あたり２名以上増加すること。

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）を定めるにあたっては、その区域

（１）重点促進区域
本計画における重点促進区域は、以下の大字及び小字の区域とする。
なお、重点促進区域には、「自然公園法に規定する国立公園・国定公園」は存在しない。なお、以下に列挙する保全地域等は含まれていない。
・自然環境保全法に規定する都道府県自然環境保全地域
・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

・自然公園法に規定する都道府県立自然公園
・環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落
・生物多様性の観点から重要度の高い湿地
・自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域
・シギ・チドリ類渡来湿地
・国内希少野生動植物種の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域

また、「八重瀬町企業立地基本構想（平成 23 年３月）」及び「八重瀬町企業立地実施計画（令和３年３月）」において、法的条件や自然条件等から企業立地の可能性がある用地の抽出を行ったが、本促進区域に企業立地に適した遊休地が存在していないことを確認している。

【重点促進区域１（宜次地区）】
八重瀬町字宜次久保増原
（概要及び公共施設等の整備状況）
本区域の面積は約 2.0ha である。そのうち、農用地区域は約 1.1ha、農地は約 1.9ha、全域が市街化調整区域となっている。
本区域は、八重瀬町の玄関口となっている町域の北部に位置し、南風原町との町境周辺に位置している。交通条件としては、県道 82 号那覇糸満線 及び 町道宜次線に接道、国道 507 号及び 県道 48 号線に近接し、更に那覇空港自動車道南風原南インターチェンジの近傍（約 1.3 ㎞）にある交通利便性に優れた地域である。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。
本地区の用地活用状況としては、大部分が農地として活用されている。その他、資材置き場や駐車場として活用されている。
なお、本区域は全域が市街化調整区域であり、農用地区域に設定されている箇所もあるため、「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に関する基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

（関連計画における記載等）
○那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
市街化調整区域における都市的土地利用にあたっては、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」と示されている。
○第１次八重瀬町国土利用計画
「地域の北端部である那覇空港自動車道周辺については、南風原南インターチェンジの整備に伴う流通業務地としてのポテンシャルを活かし、工業地等の適正誘導を図るものとする。」と示されている。
○八重瀬町都市計画マスタープラン
本地区は、低中層住宅を中心にサービス機能や物流機能など多様な都市機能の集積を進める市街地ゾーンに位置付けられている。また、土地利用の方針においては、町全体からみた種々の優位性を踏まえ、都市的土地利用を計画的に誘導する方針が示されている。
○八重瀬農業振興地域整備計画

「基盤整備未整備地域の北東部は、那覇空港自動車道の南風原南インターチェンジに近接しており、南部徳洲会病院から西側に向かって豊見城市との境界に位置する個所（2.2ha）と沖縄県酪農協同組合の周辺地（4.6ha）について、地域再生計画（沖縄県地方活力向上地域等特定業務施設整備促進プロジェクト）※1によって位置指定がなされているため、今後は企業誘致の推進と合わせ都市計画の変更※2を進めるものとする。」と示されている。

※1：地域再生計画（沖縄県地方活力向上地域等特定業務施設整備促進プロジェクト）とは、企業の立地環境を整備することにより、企業の地方拠点の形成・強化を支援し、地域における就労機会の創出等を図ることを目標とする。

※2：都市計画の変更：那覇広域都市計画区域における市街化区域編入

【重点促進区域２（外間宜次沿道西地区)】

八重瀬町字外間後原、八重瀬町字宜次宜次原、八重瀬町字宜次延増原

(概要及び公共施設等の整備状況)

本区域の面積は約 1.8ha である。そのうち、農地（第 1 種農地）は約 0.7ha、全域が市街化調整区域となっている。なお、農用地区域は存在しない。

本区域は、八重瀬町の玄関口となっている町域の北部に位置し、豊見城市との町境周辺に位置している。交通条件としては、町道外間線 及び 町道西部線に接道、県道 82 号線及び国道 507 号に近接し、更に那覇空港自動車道南風原南インターチェンジの近傍（約 1.5 ㎞）にある交通利便性に優れた地域である。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。

本地区の用地活用状況としては、ガス会社が立地している他、ビニールハウス等の農業用施設用地や資材置き場として利用されている。

なお、本区域は全域が市街化調整区域で第 1 種農地を含み、市街化調整区域における地区計画区域「外間宜次沿道西地区」となっているため、「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に関する基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

(関連計画における記載等)

○那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

市街化調整区域における都市的土地利用にあたっては、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」と示されている。

○第 1 次八重瀬町国土利用計画

「地域の北端部である那覇空港自動車道周辺については、南風原南インターチェンジの整備に伴う流通業務地としてのポテンシャルを活かし、工業地等の適正誘導を図るものとする。」と示されている。

○八重瀬町都市計画マスタープラン

本地区は、低中層住宅を中心にサービス機能や物流機能など多様な都市機能の集積を進める「市街地ゾーン」及び、町内の雇用の場の創出、地域活力の向上を図るため企業等の立地の可能性検討を進める「企業等立地検討拠点」に位置付けられている。また、本地区では、南風原南インターチェンジに近接する利便性を活かし、地域活力の向上に寄与する商業・工業・業務施設等の誘導について検討する方針が示されている。

○八重瀬農業振興地域整備計画
「基盤整備未整備地域の北東部は、那覇空港自動車道の南風原南インターチェンジに近接しており、南部徳洲会病院から西側に向かって豊見城市との境界に位置する個所（2.2ha）と沖縄県酪農協同組合の周辺地（4.6ha）について、地域再生計画（沖縄県地方活力向上地域等特定業務施設整備促進プロジェクト）によって位置指定がなされているため、今後は企業誘致の推進と合わせ都市計画の変更を進めるものとする。」と示されている。

【重点促進区域３（友寄県道 48 号線沿道地区)】
八重瀬町字友寄川端原

(概要及び公共施設等の整備状況)
本区域の面積は約 8.8ha である。そのうち、農用地区域は約 7.1ha、農地は約 6.4ha、全域が市街化調整区域となっている。
本区域は、八重瀬町の玄関口となっている町域の北部に位置し、南風原町との町境周辺及び市街化区域編入箇所の道向かいに位置している。交通条件としては、県道 48 号線に接道、国道 507 号に近接し、更に那覇空港自動車道南風原南インターチェンジの近傍（約 1.1 ㎞）にある交通利便性に優れた地域である。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。
本地区の用地活用状況としては、大部分が農地として活用されている。その他、資材置き場や戸建住宅が立地している。
なお、本区域は全域が市街化調整区域であり、農用地区域に設定されている箇所もあるため、「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に関する基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

(関連計画における記載等)
○那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
市街化調整区域における都市的土地利用にあたっては、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」と示されている。
○第１次八重瀬町国土利用計画
「地域の北端部である那覇空港自動車道周辺については、南風原南インターチェンジの整備に伴う流通業務地としてのポテンシャルを活かし、工業地等の適正誘導を図るものとする。」と示されている。
○八重瀬町都市計画マスタープラン
本地区は、低中層住宅を中心にサービス機能や物流機能など多様な都市機能の集積を進める「市街地ゾーン」及び、町内の雇用の場の創出、地域活力の向上を図るため企業等の立地の可能性検討を進める「企業等立地検討拠点」に位置付けられている。また、本地区では、南風原南インターチェンジに近接する利便性を活かし、地域活力の向上に寄与する商業・工業・業務施設等の誘導について検討する方針が示されている。
○八重瀬農業振興地域整備計画
「基盤整備未整備地域の北東部は、那覇空港自動車道の南風原南インターチェンジに近接し

ており、南部徳洲会病院から西側に向かって豊見城市との境界に位置する個所（2.2ha）と沖縄県酪農協同組合の周辺地（4.6ha）について、地域再生計画（沖縄県地方活力向上地域等特定業務施設整備促進プロジェクト）によって位置指定がなされているため、今後は企業誘致の推進と合わせ都市計画の変更を進めるものとする。」と示されている。

【重点促進区域４（富盛地区)】
八重瀬町字富盛川田原

(概要及び公共施設等の整備状況)
本区域の面積は約 4.0ha である。そのうち、農用地区域は約 3.7ha、農地は約 3.5ha、全域が市街化調整区域となっている。
本区域は、町域の中央部に位置している。交通条件としては、国道 507 号に接道しており、町内外からの交通利便性が良好な地域である。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。
本地区の用地活用状況としては、農地として利用されており、建築物等は立地していない。
なお、本区域は、全域が市街化調整区域で、その大部分が農用地区域となっているため、「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に関する基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

(関連計画における記載等)
○那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
市街化調整区域における都市的土地利用にあたっては、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」と示されている。
○第１次八重瀬町国土利用計画
八重瀬町国土利用計画の土地利用構想図において宅地として位置づけられている。また、現在、八重瀬町国土利用計画の改定作業を進めている中でも宅地としての具体的な土地利用を設定する方向で検討を行っている。
○八重瀬町都市計画マスタープラン
八重瀬町都市計画マスタープラン第３章 1.土地利用に関する方針（2）企業立地誘導の推進（P22）において、「企業立地実施計画に基づき地域未来投資促進法の活用や工場適地の指定等の手法により、第一種農地や農振農用地等の除外が見込まれる地域についても、企業立地誘導について今後検討するものとします。」と示されており、本区域は、企業立地の可能性がある区域として八重瀬町企業立地実施計画（別紙 2、R 地区）に位置づけられている。
○八重瀬農業振興地域整備計画
「本地区の農用地区域内の土地利用は、さとうきびを主体とした農用地で、農業用施設用地、土地改良施設用地、森林原野、その他雑種地となっている。また、本地区にはモデル事業として乳用牛排せつ物を利用した地域循環型バイオガス施設や企業経営の大規模な養豚場が立地している。本地区は今後とも耕種農業を中心とし、農業用施設利用を促進する。」と示されている。ただし、本区域は八重瀬町企業立地実施計画において企業立地の可能性がある地区に位置付けられているところであり、企業立地検討の際にはこれに基づいた庁内調整を行うことと

する。

【重点促進区域５（玻名城地区）】
八重瀬町字玻名城伊予田原

（概要及び公共施設等の整備状況）
本区域の面積は約 1.0ha である。そのうち、農地（第 1 種農地）は約 0.9ha となっている。一部農用地区域が指定されている。
本区域は、町域の南部に位置しており、区域全体が都市計画区域外にある。交通条件としては、国道 507 号に接道し、沖縄県南部の主な観光ルートになっている国道 331 号に近接しており、世界遺産斎場御嶽まで約 16km、平和祈念公園まで約 7km で町内外からの交通利便性が良好な地域である。交通利便性に優れ、八重瀬町の観光振興に寄与する展開が考えられる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。
本地区の用地活用状況としては、農地として利用されており、建築物等は立地していない。
なお、本区域は、一部農用地区域が指定され、第 1 種農地が大半を占めているため、「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に関する基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

（関連計画における記載等）
○那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
本区域は、都市計画区域外であるため、当該計画での記載はない。
○第 1 次八重瀬町国土利用計画
「新たな宅地需要に対しては、集落内及び集落外縁部、幹線道路沿いの農地・原野等からの転換により、必要な用地の確保を図るものとする。」と示されている。
○八重瀬町都市計画マスタープラン
本地区は、日常的な生活利便施設や地域活動に資する施設の集積を進める「地域サービスゾーン」及び、町内の雇用の場の創出、地域活力の向上を図るため企業等の立地の可能性検討を進める「企業等立地検討拠点」に位置付けられている。また、本地区では、地域活力の向上に寄与する企業立地・誘導を検討する方針が示されている。
○八重瀬農業振興地域整備計画
「本地区の農用地は、北部や南西部の一部を除き、土地改良事業等による農業基盤整備がほぼ完了し、野菜や花き類の園芸作物の栽培が盛んである。本地区では、農業用水を利用した園芸作物の団地化を推進し、野菜類のほか、花き類や甘しょを主体とした耕種農業を中心とする。」と示されている。ただし、本区域は八重瀬町企業立地実施計画で企業立地の可能性がある地区、八重瀬町都市計画マスタープランでは企業等立地検討拠点に位置づけられているところであり、企業立地検討の際にはこれらに基づいた庁内調整を行うこととする。

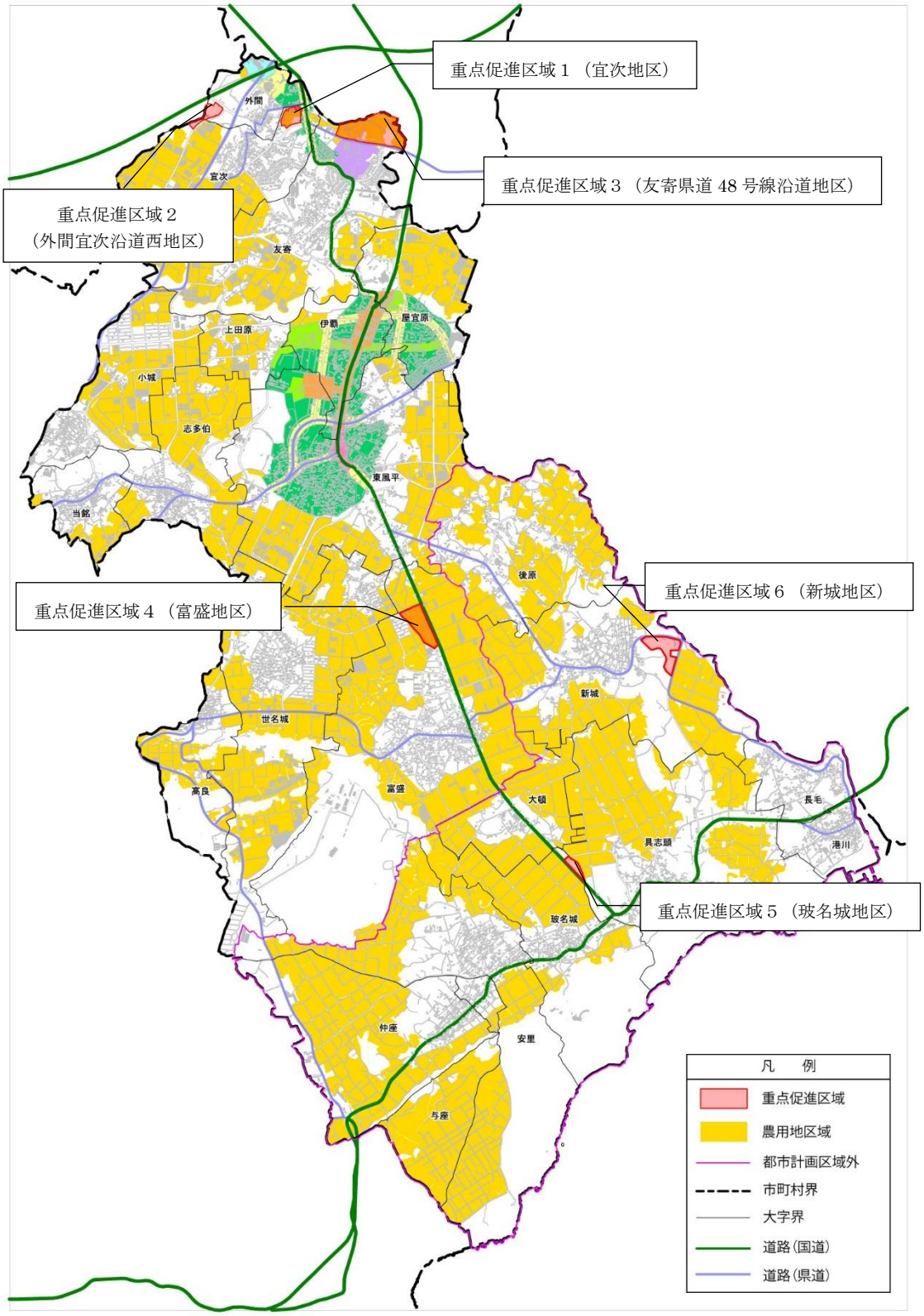
【重点促進区域６（新城地区）】
八重瀬町字新城イマー原

（概要及び公共施設等の整備状況）
本区域の面積は約 3.5ha である。そのうち、農地（第 1 種農地）は約 2.4ha となっている。

なお、農用地区域は存在しない。
　本区域は、町域の南東側に位置している。交通条件としては県道 131 号線及び県道 17 号線に接道しており、町内外からのアクセスが良好な地域である。アクセス性に優れ、八重瀬町の観光振興に寄与する展開が考えられる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。
　本地区の用地活用状況としては、農地利用の他、建設会社が立地している。
　なお、本区域は、第 1 種農地が過半を占めているため、「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に関する基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

（関連計画における記載等）
○那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
　本区域は、都市計画区域外であるため、当該計画での記載はない。
○第１次八重瀬町国土利用計画
　「新たな宅地需要に対しては、集落内及び集落外縁部、幹線道路沿いの農地・原野等からの転換により、必要な用地の確保を図るものとする。」と示されている。
○八重瀬町都市計画マスタープラン
　本地区では、地域活力の向上に寄与する企業立地・誘導を検討する方針が示されている。
○八重瀬農業振興地域整備計画
　「本地区は、さとうきびや野菜類を主体とした耕種農業のほか、他の地区と比べ畜産（肉用牛）が盛んである。本地区の一部は市街化区域に近接しており、都市化の進展に伴い住宅環境及び農用地利用計画への影響が少なからず見受けられることから、都市化の動向に対応した土地利用を検討する。」と示されている。

＜重点促進区域＞


重点促進区域１（宜次地区）
重点促進区域３（友寄県道 48 号線沿道地区）
重点促進区域２
（外間宜次沿道西地区）
重点促進区域４（富盛地区）
重点促進区域６（新城地区）
重点促進区域５（玻名城地区）
外間
宜次
友寄
伊覇
屋宜原
上田原
小城
志多伯
東風平
当銘
後原
新城
世名城
高良
富盛
大頓
具志頭
長毛
港川
玻名城
仲座
安里
与座
凡　例
重点促進区域
農用地区域
都市計画区域外
市町村界
大字界
道路（国道）
道路（県道）

（２）区域設定の理由

区域設定においては、市街化区域内において現に宅地化された土地を優先すること及び農用地区域外の土地を優先して設定することとする。

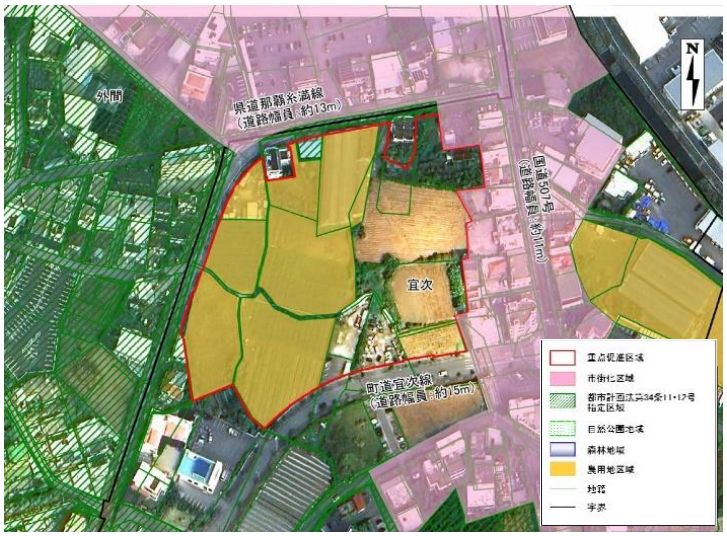
しかしながら、八重瀬町内には、該当する遊休地が存在していないため、農用地区域を含むまとまった用地も重点促進区域して設定することとし、農用地区域からの除外及び農地転用の特例措置を活用する際は、庁内担当部局及び沖縄県関係部局との調整や関係する計画との整合を図ることとする。

なお、設定した区域は、「八重瀬町企業立地実施計画（令和３年３月）」において、企業立地の可能性がある用地として町内全域から抽出した地区に該当する。

【重点促進区域１（宜次地区）】

当該区域は市街化調整区域であるが、八重瀬町の市街化区域編入箇所に隣接しており、都市的土地利用のポテンシャルが高い地区である。交通利便性に加え、周囲には民間総合病院や老人ホームといった医療・介護施設が立地していることから、医療系研究分野及び社会福祉・介護関連分野を推進していく区域として重点促進区域に設定する。

なお、本区域には、遊休地が存在していないため、やむを得ず、農用地区域を含めて設定していることから、使用用途に応じて農用地区域からの除外を行う必要がある。また、農用地を農用地以外として利用する際には、農地転用の特例措置の活用を検討するなど、庁内担当部局との調整や関係する計画との整合を図ることが必要である。



【重点促進区域２（外間宜次沿道西地区）】

当該区域は、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジ、国道 507 号、主要地方道那覇糸満線といった広域的な幹線道路に近接しており、交通の利便性が高い地区である。また、当該区域は、市街化調整区域における地区計画区域「外間宜次沿道西地区」に該当しており、本地区計画では、物品販売店舗等の商業系、事務所等の事務系及び工場、倉庫等の工業系の土地利用の適切な誘導等を行い、八重瀬町の新たな産業拠点の形成を図ることを目標としていることから、商業・物流関連分野を推進していく区域として重点促進区域に設定する。

【重点促進区域３（友寄県道 48 号線沿道地区）】

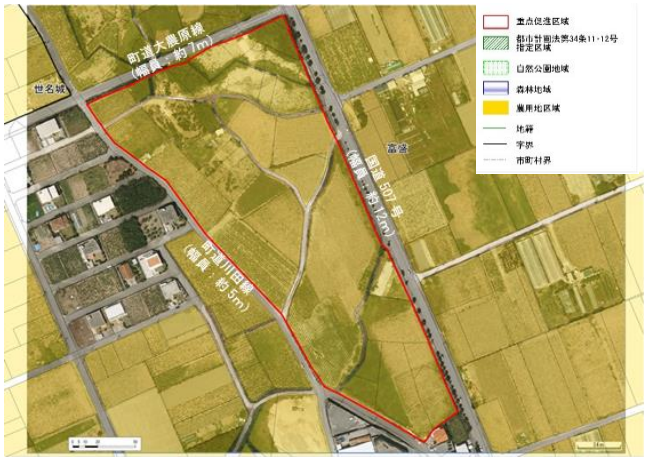
当該区域は、市街化調整区域であるが、市街化区域編入箇所（八重瀬町友寄東物流サービス地区）の道向かいに位置しており、都市的土地利用のポテンシャルが高い地区である。交通利便性に加え、八重瀬町友寄東物流サービス地区においては、物品販売店舗等の商業系、物流・倉庫等の工業系及び事務所等の業務系の土地利用を誘導していることから、相乗効果を発揮するよう、商業・物流関連分野を推進していく区域として重点促進区域に設定する。

なお、本区域には、遊休地が存在していないため、やむを得ず、農用地区域を含めて設定していることから、使用用途に応じて農用地区域からの除外を行う必要がある。また、農用地を農用地以外として利用する際には、農地転用の特例措置の活用を検討するなど、庁内担当部局との調整や関係する計画との整合を図ることが必要である。

【重点促進区域４（富盛地区）】

当該区域は、市街化調整区域であるが、八重瀬町を縦断する国道 507 号の沿道に位置しており、南風原南インターチェンジから観光施設が多く点在する具志頭西部地域までの中間地点に位置している。また、本区域に隣接する国道 507 号は、年間交通量が片側 250 万台弱と多くの交通量がある幹線道路となっており、町内外からのアクセスが良好な地域であることから、商業・物流関連分野を推進していく区域として、重点促進区域に設定する。

なお、本区域には、遊休地が存在していないため、やむを得ず、農用地区域を含めて設定していることから、使用用途に応じて農用地区域からの除外を行う必要がある。また、農用地を農用地以外として利用する際には、農地転用の特例措置の活用を検討するなど、庁内担当部局との調整や関係する計画との整合を図ることが必要である。



【重点促進区域５（玻名城地区）】

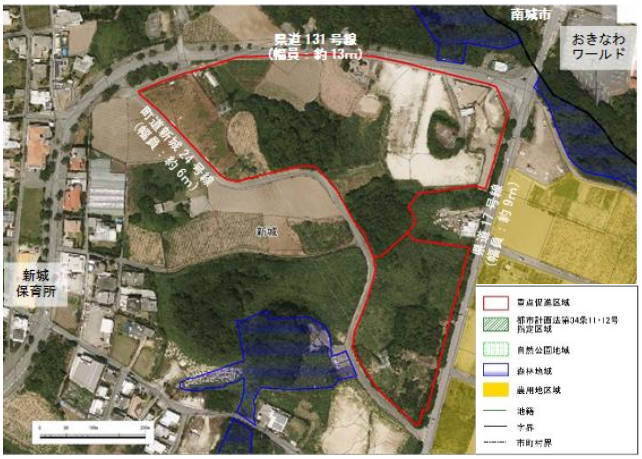
当該区域は、観光ルートとなっている国道 331 号及び国内外の観光客をはじめ、慰霊団、修学旅行生等が多く訪れる「平和祈念公園」や国内最大級の鍾乳洞をはじめ沖縄の魅力を凝縮した県内有数の観光施設の近傍に位置していることから、周辺の観光資源との連携等による観光関連産業の展開が期待される地区である。さらに、「八重瀬町総合戦略（平成 28 年３月）」に位置付けられる「１次産業の強みを活かした６次産業化の促進」及び「１次産業を活かした体験・滞在型観光の促進」の展開の可能性もあることから、観光関連分野を推進していく区域として重点促進区域に設定する。

なお、本区域は都市計画区域外で、一部農用地区域が指定され、道路以外は全て農地であるため、周辺の農地への影響等を考慮した上で必要な箇所の農地の転用を図る必要がある。

【重点促進区域６（新城地区）】

当該区域は都市計画区域外であるが、県道 131 号線及び県道 17 号線に接道しており、南城市の観光施設に近接している。このため、観光と連携した産業の展開が期待される地区である。さらに、「八重瀬町総合戦略（平成 28 年３月）」に位置付けられる「１次産業の強みを活かした６次産業化の促進」及び「１次産業を活かした体験・滞在型観光の促進」の展開の可能性もあることから、観光関連分野を推進していく区域として重点促進区域に設定する。

なお、本区域は都市計画区域外で、かつ、農用地区域外となっているが、そのうち、農地については周辺の農地への影響等を考慮した上で必要な箇所の農地の転用を図る必要がある。



（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

該当なし

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

（１）地域の特性及びその活用戦略

①【地域の特性】骨格的な道路網及び那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接する広域的な交通インフラ

【活用戦略】物流・商業関連分野

②【地域の特性】民間総合病院や老人ホーム等の医療・介護施設等の産業集積

【活用戦略】医療系研究分野、社会福祉・介護関連分野

③【地域の特性】民間テーマパーク等の観光関連施設の立地、農業経営体の集積

【活用戦略】観光・農業・製造関連分野

（２）選定の理由

①八重瀬町の交通インフラを活用した物流・商業関連分野

八重瀬町は、国道 507 号、国道 331 号、県道 82 号線（那覇糸満線）、県道 77 号線（糸満与那原線）などの広域的な幹線道路が通っており、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジが近接するなど恵まれた道路交通条件を有している。

八重瀬町の就業構造をみると、就業者 13,175 人のうち第３次産業が 9,991 人で最も多く 75.8%を占めている。また、就業者のうち 8,624 人が町外で働いており６割以上が流出している状況である。交通インフラの優位性を活かし、高い雇用力を有する物流・商業系企業の誘致により、流出傾向の雇用を食い止める必要がある。八重瀬町のみならず、広域的な利用を想定して物流・商業関連分野の付加価値額の増加及び雇用の拡大を目指すこととする。

②八重瀬町の産業集積の特性を活用した医療系研究分野、社会福祉・介護関連分野

八重瀬町に立地する企業で最も売上高が高い業種は医療・福祉業で、売上高は 192,629 百万円である。従業者数も最も多く約 2,700 人であり、集積度が高い業種となっている。これは民間総合病院のほか老人ホーム等が多く立地していることが要因と考えられる。

一方、八重瀬町の就業者のうち医療・福祉就業者は約 2,200 人となっているが、その６割が他市町へ流出しており、地元雇用として十分対応出来ていなといえる。

今後、高齢化社会の進行により、医療系研究分野及び社会福祉・介護関連分野の需要はさらに高まることが想定されるため、既存の福祉・医療施設の集積を生かし、これらの施設誘致に積極的に取り組み、地域雇用の拡充、付加価値額の増加を目指すこととする。

③八重瀬町の地域資源と農業経営体の集積等を活用した観光・農業・製造関連分野

八重瀬町は具志頭浜や玻名城の郷ビーチの海岸線一帯、八重瀬岳等の豊かな自然、港川遺跡や富盛の石獅子、獅子舞や棒術など有形無形の歴史的資源を有しているものの、これらを観光振興に活かしきれていない現状がある。また、基幹産業である農業は、野菜の生産や畜産は盛んであるものの、就業者は平成 12 年の 1,402 人から令和 2 年には 1,000 人となるなど減少傾向にあり、安定した農業振興が課題となっている。

観光の振興にあたっては、地域資源の活用や農業・製造業を掛け合わせた６次産業化による体験型観光の展開が必要である。加えて、６次産業化に取り組むことで農業の衰退を押しとどめていくことにも寄与する。

観光拠点施設「南の駅やえせ」を中心として、地域資源を活かした観光の展開、農業・製造

業と連携した観光を推進し、新しい分野での地域雇用の創出、付加価値額の増加を目指すこととする。

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環境整備に関する事項

（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活かして、物流・商業関連分野、医療系研究分野及び社会福祉・介護関連分野、観光・農業・製造関連分野を支援していくためには、地域の事業者のニーズを十分に把握し、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、国の支援も併せて活用し、積極的な対応で事業コストの低減はもとより、商工会、観光物産協会、金融機関等による適切な支援により本地域特有の強みを活かせるよう支援を行っていく。

（２）制度の整備に関する事項

①地方創生関連交付金の活用

令和６年度～令和 10 年度の地方創生関連交付を適宜活用し、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予定。

ア　八重瀬町の交通インフラを活用した商業・物流関連分野

イ　八重瀬町の産業集積の特性を活用した社会福祉・介護関連分野

ウ　八重瀬町の地域資源と農業経営体の集積を活用した農業・観光関連分野

②固定資産税の減免措置の運用

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（八重瀬町固定資産税の課税免除に関する条例）を制定しているため、条例の情報発信及び円滑な運用を行う。

（３）情報処理促進のための環境整備（公共データの民間公開に関する事項）

八重瀬町の保有する公共データの民間公開に関しては、庁内担当部局との調整を図り、地域経済牽引事業の促進に資すると認められ、個人情報保護の観点などから問題が生じない情報については積極的に提供していく。

（４）事業者からの事業環境整備提案への対応

八重瀬町担当部局に事業者の抱える課題解決のための窓口を設置する。また、事業環境整備の提案を受けた場合は、八重瀬町関係部局で検討するとともに、沖縄県関係部局とも調整した上で対応する。

（５）その他の事業環境整備に関する事項

①関係機関との連携強化

地域経済牽引事業の促進を図るため、沖縄県をはじめ、八重瀬町商工会、八重瀬町観光物産協会、町内の金融機関等、関係機関との連携強化を図る。

②産業用地の確保に向けた支援

八重瀬町に進出を希望する事業者に対して、用地選定に際し、適切に情報開示を行い、必要に応じ、地域未来投資促進法に基づく農地転用の特例措置の活用等により、事業用地の確保にかかる手続きの迅速化を図る。

（6）実施スケジュール

取組事項	令和6年度	令和7年度～令和10年度
【制度の整備】		
①地方創生関連交付金の活用	活用検討	運用
②固定資産税の減免措置の創設	運用 （条例制定済み）	運用
【情報処理促進のための環境整備（公共データの民間公開に関する事項）】		
公共データの民間公開	活用検討	オープンデータ化の実施
【事業者からの事業環境整備提案への対応】		
窓口の設置・運用	窓口の設置	継続運用
【その他の事業環境整備に関する事項】		
①関係機関との連携強化	連携強化実施	継続実施
②産業用地の確保に向けた支援	用地情報の提供	継続実施

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

（1）支援の方向性

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、八重瀬町商工会など、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。

（2）地域経済牽引支援機関が行う支援事業の内容及び実施方針

①独立行政法人中小企業基盤整備機構沖縄事務所

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。

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沖縄振興開発金融公庫、地域金融機関等

沖縄振興開発金融公庫法に基づく政府系金融機関及び民間金融機関により、事業者が地域

牽引事業を行うにあたっての資金調達や資金相談を行う。

④八重瀬町商工会
地域企業との連携や経営相談、販路拡大の支援を行う。

⑤一般社団法人八重瀬町観光物産協会
八重瀬町の観光推進を図ることにより、地域経済の活性化及び町の自然と歴史文化資源を保全・活用し、コミュニティの醸成に寄与することを目的としている。観光に関する PR などの支援を行う。

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、それに伴う開発等を行うに当たっては、八重瀬町及び沖縄県の国土利用計画や沖縄県土地利用基本計画などの土地利用に関する諸計画、都市計画法、森林法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、自然公園法、自然環境保全法、土壌汚染対策法、沖縄県赤土等流出防止条例など関連法令等を遵守することで、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。加えて、赤土等流出防止対策については、第２次沖縄県赤土等流出防止計画の趣旨等を踏まえた上で、赤土等流出防止対策に積極的に取り組むものとする。

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、排出水等について、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当たっては、「第３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、それらの保全が図られるよう十分配慮して行う。なお、沖縄戦跡国定公園区域において整備を実施する場合は、沖縄県関係部局と十分調整を図る。

八重瀬町自然環境及び観光資源保全条例に基づき、海岸や森林、観光資源等の保全に努め、必要に応じて特別保全地域を指定して無秩序な開発を抑制するなどの施策を行い、町民の暮らしにうるおいと安らぎを確保することを目指す。

また、八重瀬町自然環境及び観光資源保全条例に基づき、保全種の保護に努める。希少な野生動植物種が確認された場合には、沖縄県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、生息等への影響がないよう十分配慮する。

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

地域経済牽引事業を実施する場合においては、安全な住民生活の保全を図る観点から、必要に応じてあらかじめ関係する地域住民に対して説明及び意見聴取を行う。

また、騒音、悪臭、振動、汚染等が発生しないように周辺地域の環境に充分な配慮を行うとともに、犯罪及び事故の防止に努め、地域の安全と平穏を確保するため、警察をはじめ関係機関との連携を図る。

（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は、別紙１のとおり農用地区域及び市街化調整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。

＜市街化調整区域＞
・重点促進区域１（宜次地区）：市街化調整区域、農用地区域
・重点促進区域２（外間宜次沿道西地区）：市街化調整区域、第１種農地
・重点促進区域３（友寄県道 48 号線沿道地区）：市街化調整区域、農用地区域
・重点促進区域４（富盛地区）：市街化調整区域、農用地区域
＜都市計画区域外＞
・重点促進区域５（玻名城地区）：都市計画区域外、農用地区域、第１種農地
・重点促進区域６（新城地区）：都市計画区域外、第１種農地

【重点促進区域１（宜次地区）】
（区域内の土地利用の状況）
本区域は、市街化調整区域で農用地区域となっている。一部、駐車場や資材置き場がみられるが、区域の大半は農地として利用されている。
（区域内の公共施設整備の状況）
本区域は、県道 82 号線及び町道宜次線に接道しており、これを利用した土地利用が可能である。上下水道については、上水道は整備済み、下水道は整備されていない状況である。その他新たな公共施設整備を行う予定はない。
（地域内の遊休地等の状況）
本区域内には、現在産業用途に活用できる遊休地は確認されていない。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、これらの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）
本区域は、八重瀬町都市計画マスタープランにおいて、低中層住宅を中心に、サービス機能や物流機能など多様な都市機能の集積を進める「市街地ゾーン」として位置づけられており、同計画との調和が図られている。
また、八重瀬町農業振興地域整備計画において、「基盤整備未整備地域の北東部は、那覇空港自動車道の南風原南インターチェンジに近接しており、南部徳洲会病院から西側に向かって豊見城市との境界に位置する個所（2.2ha）と沖縄県酪農協同組合の周辺地（4.6ha）につい

て、地域再生計画（沖縄県地方活力向上地域等特定業務施設整備促進プロジェクト）によって位置指定がなされているため、今後は企業誘致の推進と合わせ都市計画の変更を進めるものとする。」と記載されており、調和が図られている。

（想定される具体的な事業）

・医療系の研究関連企業の誘致

【重点促進区域２（外間宜次沿道西地区）】

（区域内の土地利用の状況）

本区域は、市街化調整区域で農振白地地域となっている。区域の中央には企業（沖縄共同ガス）が立地しており、東側は農地、南西側は空地となっている。

（区域内の公共施設整備の状況）

本区域は、町道外間線及び町道西部線に接道しており、これを利用した土地利用が可能である。上下水道については、上水道は整備済み、下水道は整備されていない状況である。その他新たな公共施設整備を行う予定はない。

（地域内の遊休地等の状況）

本区域内には、現在産業用途に活用できる遊休地は確認されていない。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、これらの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）

本区域は、八重瀬町都市計画マスタープランにおいて、地域活力の向上に寄与する産業の誘導を検討する「企業等立地検討拠点」として位置づけられている。また、外間宜次沿道西地区地区計画が都市計画決定しており、商業系・業務系・工業系の土地利用を図る方針をとしており、同計画との調和が図られている。

（想定される具体的な事業）

・物流関連企業等の誘致

【重点促進区域３（友寄県道 48 号線沿道地区）】

（区域内の土地利用の状況）

本区域は、市街化調整区域で農用地区域となっている。一部宅地がみられるが、区域の大半は農地として利用されている。

（区域内の公共施設整備の状況）

本区域は、県道 48 号線に接道しており、これを利用した土地利用が可能である。上下水道については、上水道は整備済み、下水道は整備されていない状況である。その他新たな公共施設整備を行う予定はない。

（地域内の遊休地等の状況）

本区域内には、現在産業用途に活用できる遊休地は確認されていない。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、これらの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）

本区域は、八重瀬町都市計画マスタープランにおいて、地域活力の向上に寄与する産業の誘導を検討する「企業等立地検討拠点」として位置づけられており、同計画との調和が図られている。

また、八重瀬町農業振興地域整備計画において、「基盤整備未整備地域の北東部は、那覇空

港自動車道の南風原南インターチェンジに近接しており、南部徳洲会病院から西側に向かって豊見城市との境界に位置する個所（2.2ha）と沖縄県酪農協同組合の周辺地（4.6ha）について、地域再生計画（沖縄県地方活力向上地域等特定業務施設整備促進プロジェクト）によって位置指定がなされているため、今後は企業誘致の推進と合わせ都市計画の変更を進めるものとする。」と記載されており、調和が図られている。

（想定される具体的な事業）

・物流関連企業等の誘致

【重点促進区域４（富盛地区）】

（区域内の土地利用の状況）

本区域は、市街化調整区域で農用地区域となっている。現在、農地として利用されている。

（地域内の遊休地等の状況）

本区域内には、現在産業用途に活用できる遊休地は確認されていない。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、これらの遊休地を優先的に活用することとする。その他新たな公共施設整備を行う予定はない。

（区域内の公共施設整備の状況）

本区域は、国道 507 号及び町道大農原線に接道しており、これを利用した土地利用が可能である。上下水道については、上水道は整備済み、下水道は整備されていない状況である。その他新たな公共施設整備を行う予定はない。

（他計画との調和等）

本重点促進区域は、八重瀬町国土利用計画の土地利用構想図において宅地として位置づけられており、同計画と整合が図られている。

また、八重瀬町農業振興地域整備計画において、「本地区の農用地区域内の土地利用は、さとうきびを主体とした農用地で、農業用施設用地、土地改良施設用地、森林原野、その他雑種地となっている。また、本地区にはモデル事業として乳用牛排せつ物を利用した地域循環型バイオガス施設や企業経営の大規模な養豚場が立地している。本地区は今後とも耕種農業を中心とし、農業用施設利用を促進する。」と示されている。ただし、本区域は八重瀬町企業立地実施計画において企業立地の可能性がある地区に位置付けられているところであり、企業立地検討の際にはこれに基づいた庁内調整を行うこととする。

（想定される具体的な事業）

・物流関連企業等の誘致

【重点促進区域５（玻名城地区）】

（区域内の土地利用の状況）

本区域は、都市計画区域外で、一部農用地区域が指定され、現在、農地として利用されている。

（区域内の公共施設整備の状況）

本区域は、国道 507 号及び町道玻名城桃原線に接道しており、これを利用した土地利用が可能である。上下水道については、上水道は整備済み、下水道は整備されていない状況である。その他新たな公共施設整備を行う予定はない。

（地域内の遊休地等の状況）

本区域内には、現在産業用途に活用できる遊休地は確認されていない。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、これらの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）
本区域は、八重瀬町都市計画マスタープランにおいて、地域活力の向上に寄与する産業の誘導を検討する「企業等立地検討拠点」として位置づけられており、同計画との調和が図られている。
（想定される具体的な事業）
・観光振興に資する製造業等の誘致　・６次産業化を推進する卸売・小売企業の誘致

【重点促進区域６（新城地区）】
（区域内の土地利用の状況）
本区域は、都市計画区域外で農振白地地域となっている。現在、農地及び森林として利用されている。
（区域内の公共施設整備の状況）
本区域は、県道 131 号線及び県道 17 号線に接道しており、これを利用した土地利用が可能である。上下水道については、上水道は整備済み、下水道は整備されていない状況である。その他新たな公共施設整備を行う予定はない。
（地域内の遊休地等の状況）
本区域内には、現在産業用途に活用できる遊休地は確認されていない。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、これらの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）
本区域は、八重瀬町都市計画マスタープランにおいて、地域活力の向上に寄与する産業の誘導を検討する「企業等立地検討拠点」として位置づけられており、同計画との調和が図られている。
（想定される具体的な事業）
・観光振興に資する製造業等の誘致　・６次産業化を推進する卸売・小売企業の誘致

（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、立地を想定していた事業者が立地を取りやめる、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、具体的な立地ニーズや事業の見通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を含む場合は、土地利用調整区域を設定する際に、以下の方針により土地利用調整を行うこととする。

①農用地区域外での開発を優先すること
重点促進区域においては、農用地区域外での開発を優先するが、やむを得ず、農用地区域内を含む開発を行う場合は、ま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かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
重点促進区域は一部集団的な農地があるが、こうした農地に土地利用調整区域を設定する場合でも、集団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、農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の達成に支障が生じないようにすることなど、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、現時点では土地改良事業等の予定は無いものの、将来的に当該事業が実施される可能性がある土地、もしくは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て検討する場合には、当該事業の庁内担当部局及び沖縄県関係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

土地利用調整区域として設定する面積については、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、農業農村整備事業を実施した区域及び予定されている土地については、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。なお、区域内では面整備後 8 年未経過の土地は無く（面整備の実績無し）、新たな計画もない。

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

農地中間管理機構関連事業を実施した農地については、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

①重点促進区域１（宜次地区）

（上位計画等における位置づけ）

那覇広域都市計画区域マスタープランには、市街化調整区域における都市的土地利用の方針として、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」としている。

八重瀬町都市計画マスタープランでは、低中層住宅を中心にサービス機能や物流機能など多様な都市機能の集積を進める「市街地ゾーン」に位置付けられている。

（設定する区域）別紙１参照

八重瀬町字久保増原

（立地条件）

本区域は、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジから約 1.3km の位置にあり、県道 48 号線に面している。県道 48 号線は国道 507 号に接続しており、広域的な交通利便性に優れている。八重瀬町都市計画マスタープランの将来都市構造においては、市街地ゾーンに位置づけられており、都市機能の集積を進めるゾーンとされている。

本区域の周辺は主に住宅地となっているが、近接して立地する民間総合病院と老人ホームは、本町のみならず広く医療福祉サービスを提供する施設となっている。

八重瀬町に立地する企業のうち、医療・福祉業は従業者数約 2,700 人、売上高 192,629 百万（ともに令和 3 年）となっており、最も集積の高い業種となっている。この強みを生かし、本区域には近接する民間総合病院と連携した医療系研究施設等の立地を想定しており、雇用の拡充や売上高の増加が期待できる。また、当該施設の整備にあたっては、開発許可制度を適切に運用することとし、周辺への無秩序な開発は抑制する。

本町の都市計画区域 1,479ha のうち市街化区域は 158ha（約 11%）、市街化調整区域は 1,321ha（約 89%）で都市的土地利用が可能な区域は限られている。市街化区域のうち住居系用途地域が約 93%となっており、企業立地に適した土地を新たに確保するのは困難な状況である。

（対象施設）

隣接する総合病院と老人ホームと一体となり医療福祉サービスの向上を目的とした医療研究施設等を予定する。

（市街化調整区域における開発許可の要件）

ｖ）地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域（ガイドライン P16）

②重点促進区域２（外間宜次沿道西地区）

（上位計画等における位置づけ）

那覇広域都市計画区域マスタープランには、市街化調整区域における都市的土地利用の方針として、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」としている。

八重瀬町都市計画マスタープランでは、低中層住宅を中心にサービス機能や物流機能など多様な都市機能の集積を進める「市街地ゾーン」及び、町内の雇用の場の創出、地域活力の向上を図るため企業等の立地の可能性検討を進める「企業等立地検討拠点」に位置付けられている。

（設定する区域）別紙１参照

八重瀬町字外間後原、八重瀬町字宜次宜次原、八重瀬町字宜次延増原

（立地条件）

本区域は、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジから約 1.5km の位置にあり、町道外間線及び町道西部線に面している。町道外間線は県道 82 号線（那覇糸満線）に接続しており、国道 507 号にもアクセスしやすく広域的な交通利便性に優れている。

本区域は、八重瀬町都市計画マスタープランで企業立地検討拠点に位置づけられるとともに、交通利便性を活かした土地利用を進めていくため、外間宜次沿道西地区地区計画が定められており、既に企業（ガス事業所）が 1 社立地している。地区計画では工業系・業務系を主体とした土地利用の誘導を目標としており、物流関連企業等の立地を想定している。企業の立地により雇用が創出され、地域の活力向上が期待できる。また、当該施設の整備にあたっては、開発許可制度を適切に運用することとし、周辺への無秩序な開発は抑制する。

本町の都市計画区域 1,479ha のうち市街化区域は 158ha（約 11%）、市街化調整区域は 1,321ha（約 89%）で都市的土地利用が可能な区域は限られている。市街化区域のうち住居系用途地域が約 93%となっており、企業立地に適した土地を新たに確保するのは困難な状況である。

なお、本区域は、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒

区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域のうち一定の区域には該当していない。
（対象施設）
上記立地条件と本基本計画５（１）に掲げる「骨格的な道路網及び那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接する広域的な交通インフラを活用した物流・商業関連分野」での稼ぐ力を向上させ、高い雇用力を発揮するという目標を踏まえ、以下の施設について、立地の必要性を認めることができる。
・総合物流施設、食品関連物流施設等
本区域は、広域的な幹線道路及び那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接するという地域特性がある。それらを活かしつつ、物流・商業関連産業における付加価値額の増加及び雇用拡大に向けて、広域的な利用を想定した物流施設等の立地を促進する必要がある。
（市街化調整区域における開発許可の要件）
ｖ）地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域（ガイドライン P16）

③重点促進区域３（友寄県道 48 号線沿道地区）
（上位計画等における位置づけ）
那覇広域都市計画区域マスタープランには、市街化調整区域における都市的土地利用の方針として、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」としている。
八重瀬町都市計画マスタープランでは、低中層住宅を中心にサービス機能や物流機能など多様な都市機能の集積を進める「市街地ゾーン」及び、町内の雇用の場の創出、地域活力の向上を図るため企業等の立地の可能性検討を進める「企業等立地検討拠点」に位置付けられている。
（設定する区域）別紙１参照
八重瀬町字友寄川端原
（立地特性）
本区域は、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジから約 1.1㎞ の位置にあり、県道 48 号線に面している。県道 48 号線は国道 507 号に接続しており本区域は広域的な交通利便性に優れた特性を有する。
本区域は現状では農地となっているが、交通利便性を活かした土地利用を進めていくため八重瀬町都市計画マスタープランでは企業立地検討拠点に位置づけされている。また、本区域の向かい側（県道 48 号線の南側）は、友寄東物流サービス地区地区計画が定められており、工業系・業務系の土地利用誘導を目標としている。本区域はこれと一体的な土地利用を図り、産業の集積を進めることで雇用が創出され、地域の活力向上が期待できる。また、当該施設の整備にあたっては、開発許可制度を適切に運用することとし、周辺への無秩序な開発は抑制する。
本町の都市計画区域 1,479ha のうち市街化区域は 158ha（約 11％）、市街化調整区域は 1,321ha（約 89％）で都市的土地利用が可能な区域は限られている。市街化区域のうち住居系用途地域が約 93％となっており、企業立地に適した土地を新たに確保するのは困難な状況である。
なお、本区域は、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域には該当していない。

（対象施設）
上記立地条件と本基本計画５（１）に掲げる「骨格的な道路網及び那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接する広域的な交通インフラを活用した物流・商業関連分野」での稼ぐ力を向上させ、高い雇用力を発揮するという目標を踏まえ、以下の施設について、立地の必要性を認めることができる。
・総合物流施設、食品関連物流施設等
本区域は、広域的な幹線道路及び那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接するという地域特性がある。それらを活かしつつ、物流・商業関連産業における付加価値額の増加及び雇用拡大に向けて、広域的な利用を想定した物流施設等の立地を促進する必要がある。
（市街化調整区域における開発許可の要件）
ｖ）地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域（ガイドライン P16）

④重点促進区域４（富盛地区）
（上位計画等における位置づけ）
那覇広域都市計画区域マスタープランには、市街化調整区域における都市的土地利用の方針として、「市街化調整区域における産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発については、地区計画の活用等を実施し、要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める」としている。
八重瀬町都市計画マスタープランでは、企業立地誘導の推進の方針として、「地域経済の活性化と町内での安定した雇用の創出をめざし、社会インフラ整備が整っている、または整えられる見込みがあり、合意形成がとれた地区について、地区計画等の活用により計画的な企業立地誘導を進める」また、「企業立地実施計画に基づき、企業立地誘導について今後検討する」と示されている。
なお、本区域は「八重瀬町企業立地実施計画」において企業立地の可能性がある地区として位置付けられている。（別紙２参照）

（設定する区域）別紙１参照
八重瀬町字富盛川田原
（立地条件）
本区域は、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジから約 4.6km の位置にあり、国道 507 号に面している。国道 507 号は、北は那覇市方面、南は国道 331 号に接続し糸満市や南城市につながる広域的な幹線道路であり交通利便性に優れた特性を有している。
本区域は、現状では農地となっているが、八重瀬町企業立地実施計画において「企業立地の可能性がある地区」として位置づけられている。八重瀬町内の国道 507 号区間のほぼ中間に位置し、町内のどこからでもアクセスしやすい位置にあり物流施設等の立地が想定される。
また、国道 507 号は現在 2 車線（幅員 12m）であるが、4 車線（幅員 26.5m）に拡幅する計画があり、将来的な拡幅整備を見据えた沿道の土地利用について検討が望まれる。
本区域に企業を誘導することで、雇用の創出と地域活力の向上が期待できる。また、当該施設の整備にあたっては、開発許可制度を適切に運用することとし、周辺への無秩序な開発は抑制する。
本町の都市計画区域 1,479ha のうち市街化区域は 158ha（約 11%）、市街化調整区域は 1,321ha（約 89%）で都市的土地利用が可能な区域は限られている。市街化区域のうち住居系

用途地域が約 93%となっており、企業立地に適した土地を新たに確保するのは困難な状況である。

なお、本区域は、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域のうち一定の区域には該当していない。

（対象施設）

上記立地条件と本基本計画５（１）に掲げる「骨格的な道路網及び那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接する広域的な交通インフラを活用した物流・商業関連分野」での稼ぐ力を向上させ、高い雇用力を発揮するという目標を踏まえ、以下の施設について、立地の必要性を認めることができる。

・総合物流施設、食品関連物流施設等

本区域は、広域的な幹線道路及び那覇空港自動車道南風原南インターチェンジに近接するという地域特性がある。それらを活かしつつ、物流・商業関連産業における付加価値額の増加及び雇用拡大に向けて、広域的な利用を想定した物流施設等の立地を促進する必要がある。

（市街化調整区域における開発許可の要件）

ｖ）地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域（ガイドライン P16）

１０　計画期間

本計画の計画期間は、計画同意の日から令和 11 年度末日までとする。