

八重瀬町 地域未来投資促進法 基本計画 重点促進区域（概要）

～ 重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域 ～

計画期間：令和6年12月26日から令和11年度末まで

令和7年2月

八重瀬町 総務部 企画財政課 企画観光統計班

1. 重点促進区域指定の経緯

【八重瀬町の考え】

- 町への**企業誘致**
- 雇用の創出
- 地域経済の活性化
- 町全体の成長発展

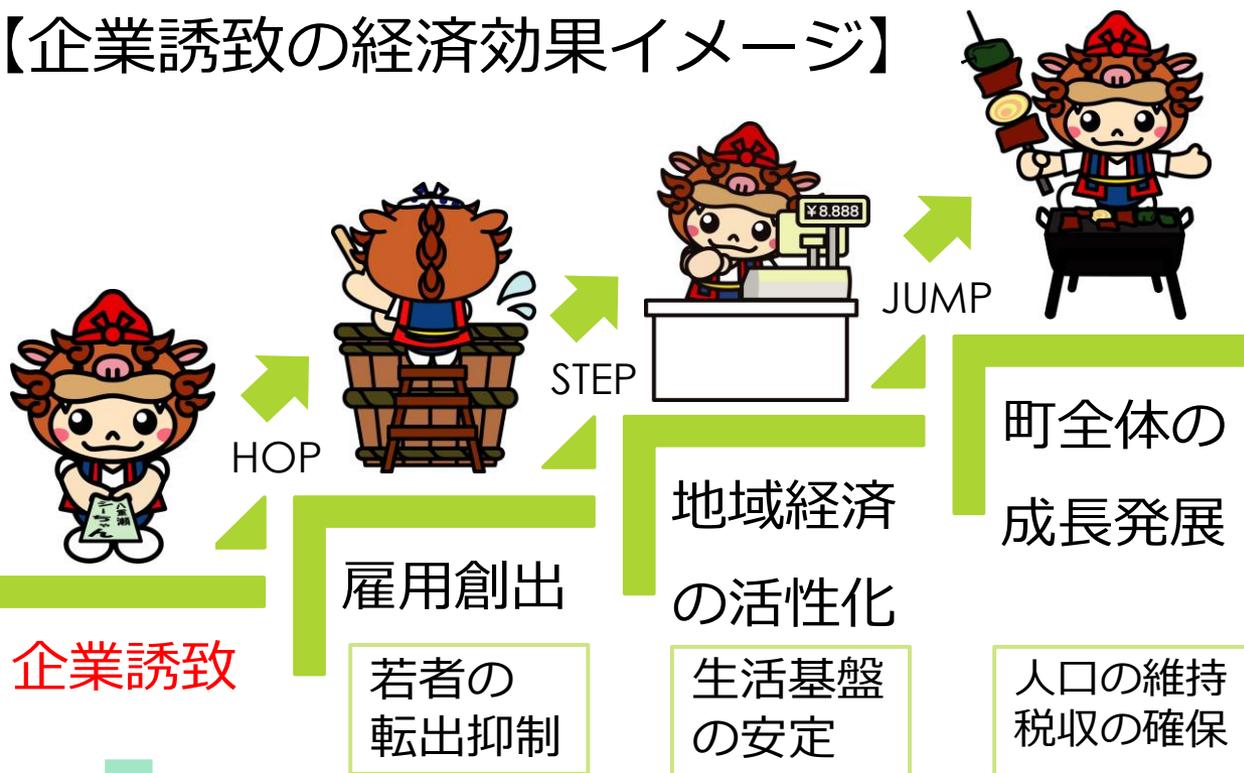
課題あり

- 産業用地がない...
- 市街化調整区域等、開発規制がある...

解決手段として

重点促進区域の指定

【企業誘致の経済効果イメージ】



課題

- まとまった産業用地（工業団地など）がない。
- 土地利用の転換が難しい市街化調整区域、農用地区域が多い。

2. 重点促進区域のメリット

地域未来投資促進法における土地利用調整への配慮

規制の特例措置等

- 地域未来投資促進法において事業者が土地利用調整への配慮等を受けるには、都道府県・市町村と調整して所定の手続き（「基本計画」に重点促進区域を設定、市町村が「土地利用調整計画」を策定）を経た上で、都道府県から「地域経済牽引事業計画」の承認を受ける必要がある。
- これにより、事業実施場所が農用地区域（農振法）や第一種農地（農地法）に当たる場合であっても、農地転用が可能（詳細は P.3 参照）。
※「農用地区域外での開発を優先すること」「面積規模が最小限であること」等の条件を満たすことが必要（右下参照）。
最終的には、農業委員会の意見を聴いて都道府県が農地転用を許可。
- 事業実施場所が市街化調整区域（都市計画法）にも当たる場合であっても、一定の条件を満たした食品関連物流施設・植物工場・データセンター等については、開発許可が可能（詳細は P.4 参照）。
※ 最終的には、開発審査会の意見を聴いて都道府県が決定。

【土地利用調整の仕組み】



【農地関係手続きの配慮を受ける条件】

- ① 農用地区域外での開発を優先すること
- 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
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の実施から8年間が経過していること
- 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

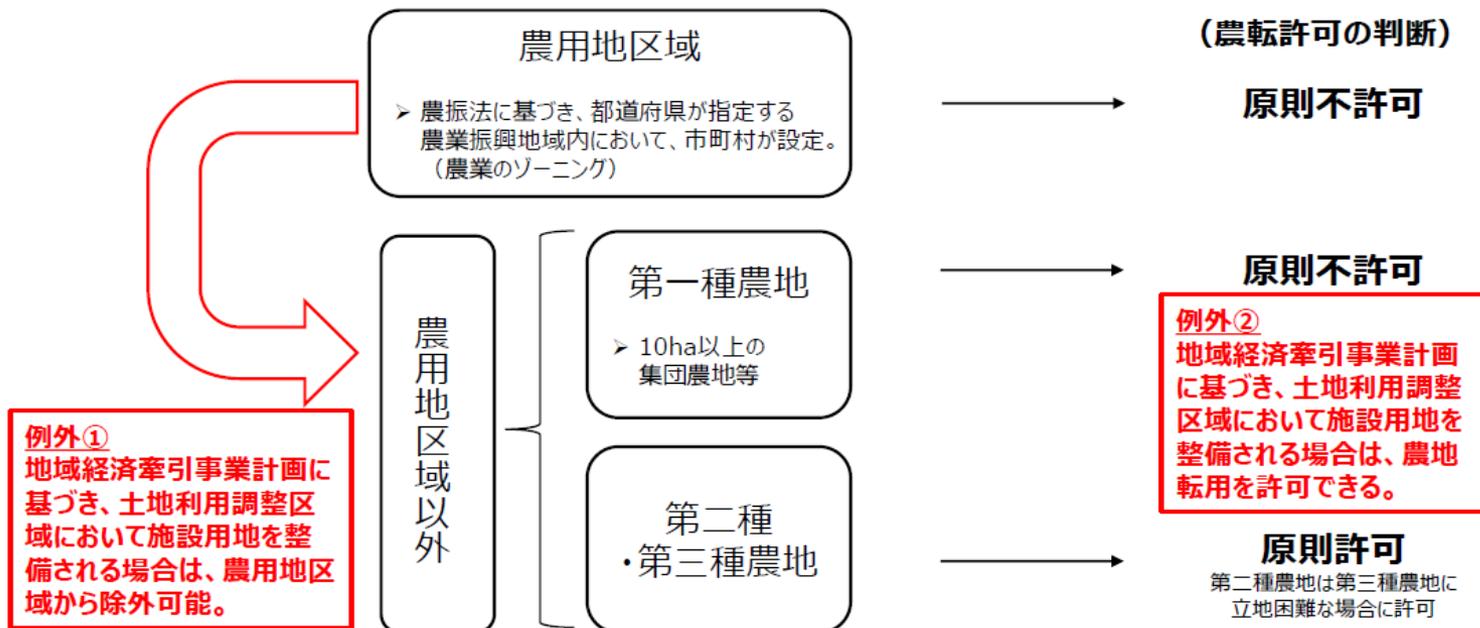
2. 重点促進区域のメリット

農地転用許可等の手続きに関する配慮

規制の特例措置等

- 都道府県・市町村が定める基本計画において重点促進区域が設定されており、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定している場合、地域経済牽引事業計画に基づき整備される施設用地について、
 - ① 事業実施場所が農用地区域に当たる場合に、農用地区域からの除外ができます。
 - ② 事業実施場所が第一種農地に当たる場合でも、農地転用を許可できます。

<農地法等の適用関係>



2. 重点促進区域のメリット

市街化調整区域の開発許可関係の手續に関する配慮

規制の特例措置等

- 基本計画において重点促進区域が設定され、さらに、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定し、都道府県の同意を得ている場合、開発許可関係手續での配慮を受けることができる。
- 具体的には、地域経済牽引事業の用に供する以下の対象施設に関して、都市計画法上の市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとしている。

都市計画法の開発許可制度とは

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発を抑制



地域未来法を活用した開発許可関係手續に係る配慮

- 所要の手續を経ることで、下記の対象施設に関しては、市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとされる。

＜配慮の対象施設＞

(1) 流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場

(2) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場

(3) 変電所の近傍

変電所（構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するもの）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ha以上のもの）

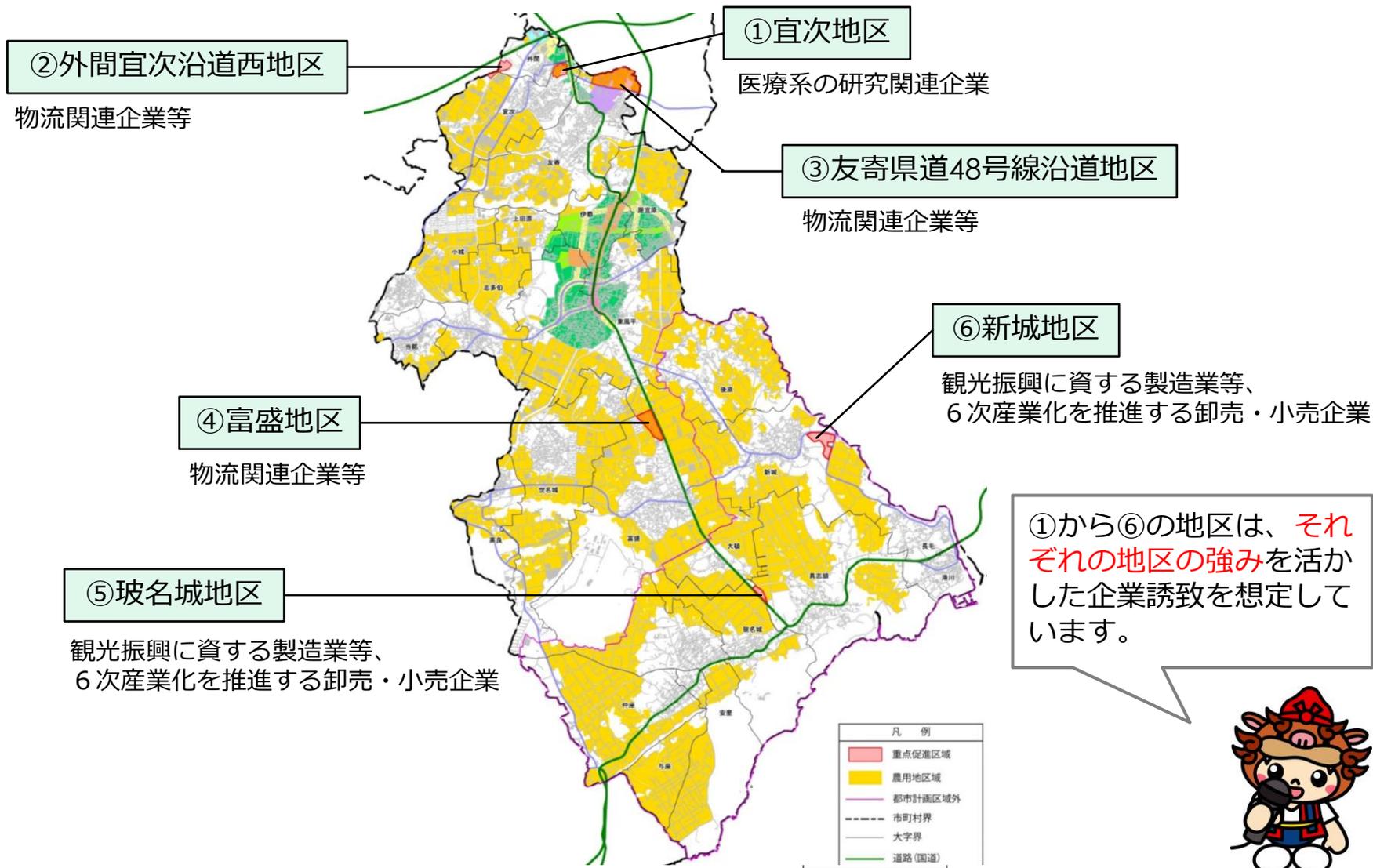
(4) 高速自動車国道等のICの近傍

高速自動車国道等のICの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）

(5) 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

都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のIC又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法に規定する都市機能増進施設を除く。）

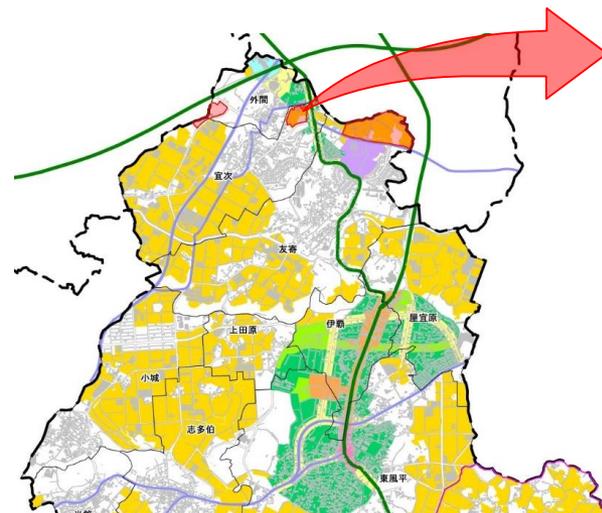
3. 重点促進区域の紹介



① 宜次地区 (市街化調整区域・農用地区域)

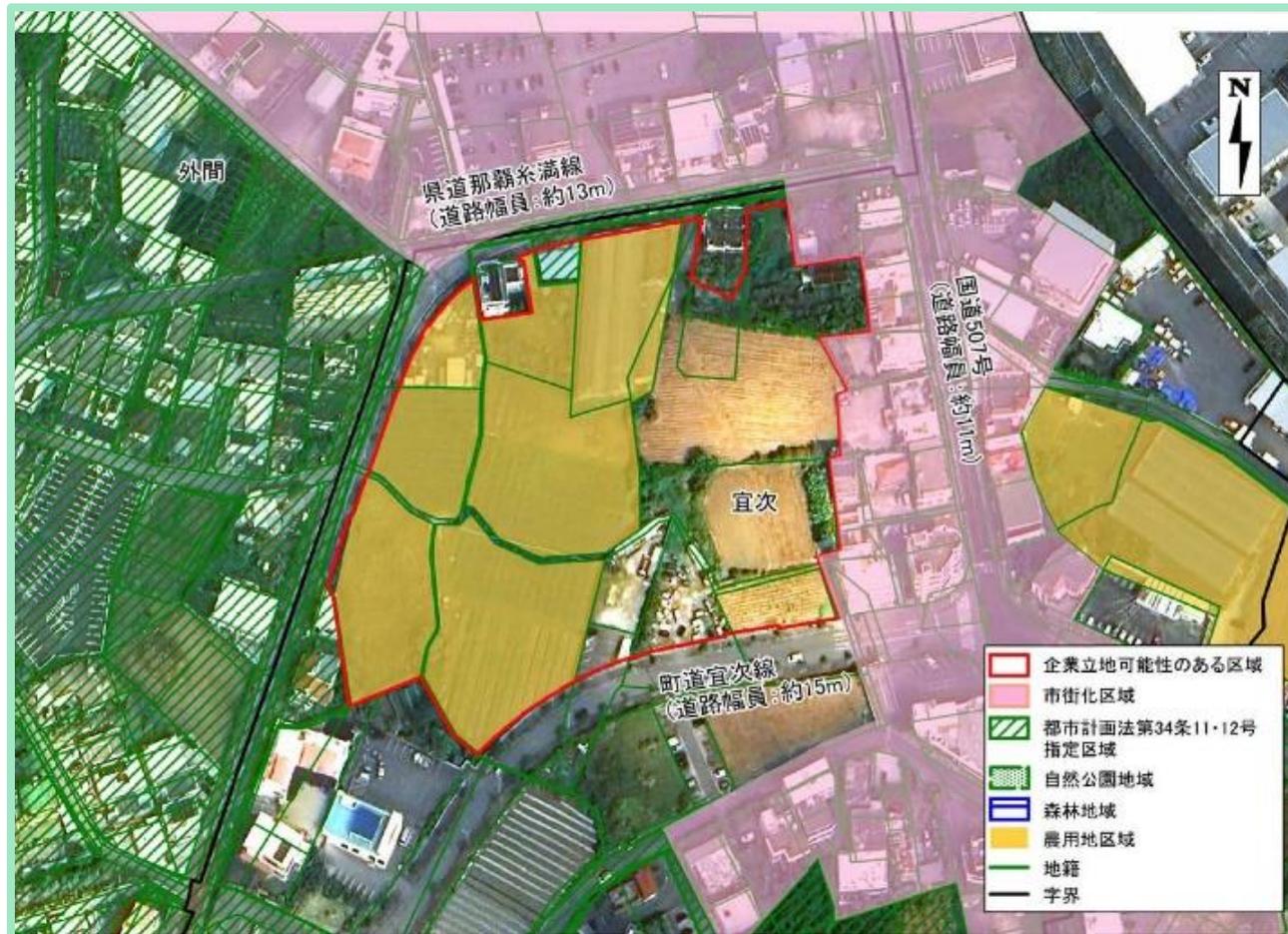
面積：約2.0ha
市街化調整区域：全域
農用地区域：約1.1ha

P. 6



宜次地区の立地

- ・ 那覇空港自動車道南風原南ICから約1.3km
- ・ 国道507号線、県道48号線に近い
- ・ 周辺に民間総合病院、老人ホームが立地

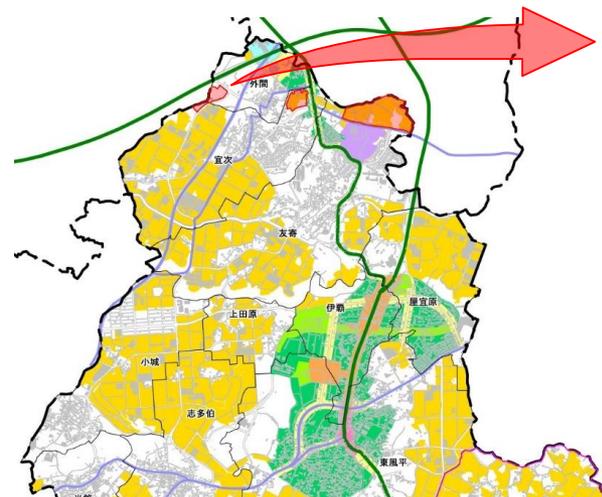


医療系研究関連企業の誘致を想定

②外間宜次沿道西地区 (市街化調整区域・地区計画区域)

面積：約1.8ha
市街化調整区域：全域
農用地区域：なし

P. 7



外間宜次沿道西地区の立地

- ・ 那覇空港自動車道南風原南ICから約1.5km
- ・ 国道507号線、県道82号線に近い
- ・ 市街化調整区域における地区計画区域(同名)

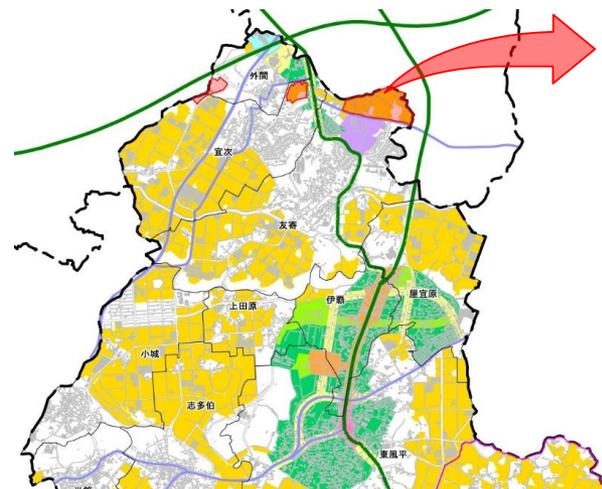


物流関連企業等の誘致を想定

③ 友寄県道48号線沿道地区 (市街化調整区域・農用地区域)

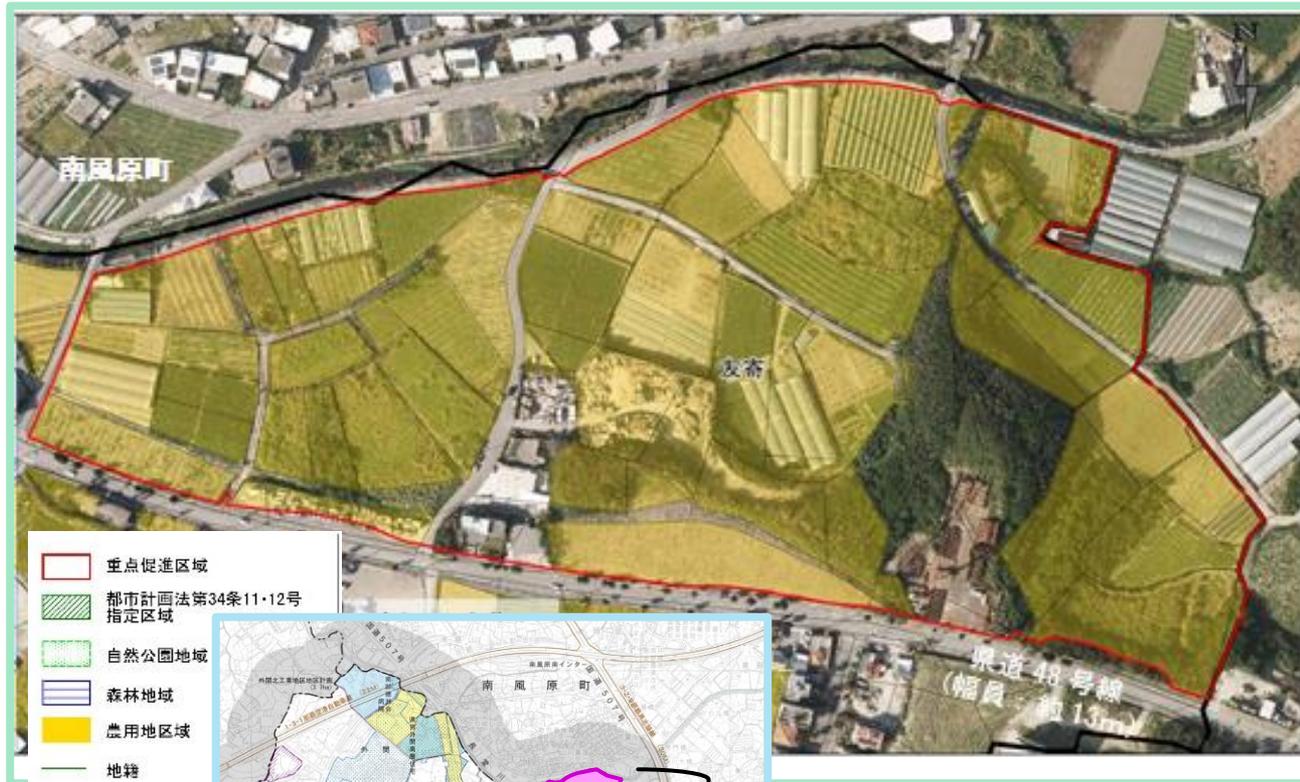
面積：約8.8ha
市街化調整区域：全域
農用地区域：約7.1ha

P. 8



友寄県道48号線沿道地区の立地

- ・ 那覇空港自動車道南風原南ICから約1.1km
- ・ 国道507号線に近い
県道82号線に接道
- ・ **国際物流拠点産業集積地域**
地域に追加 (R7年度)



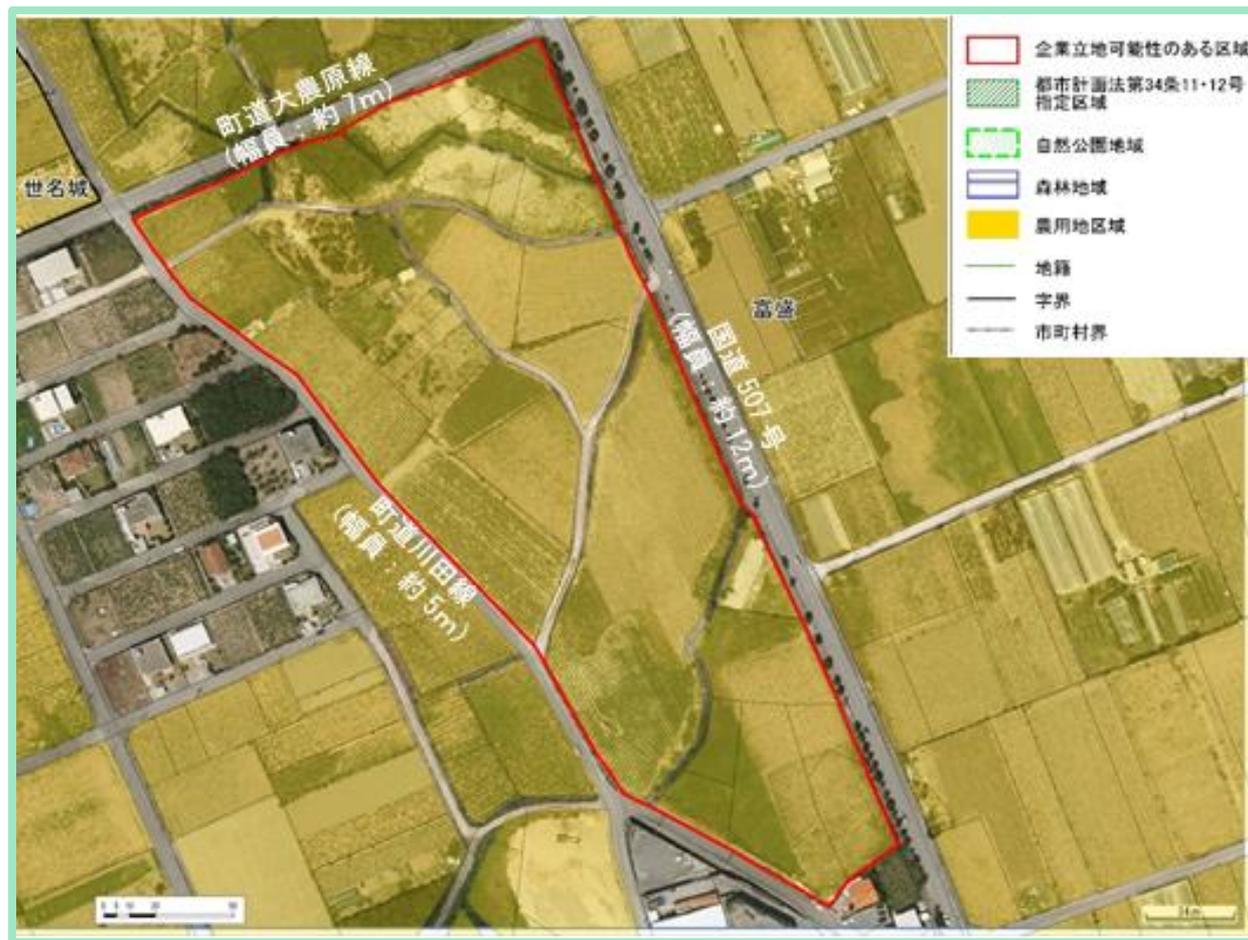
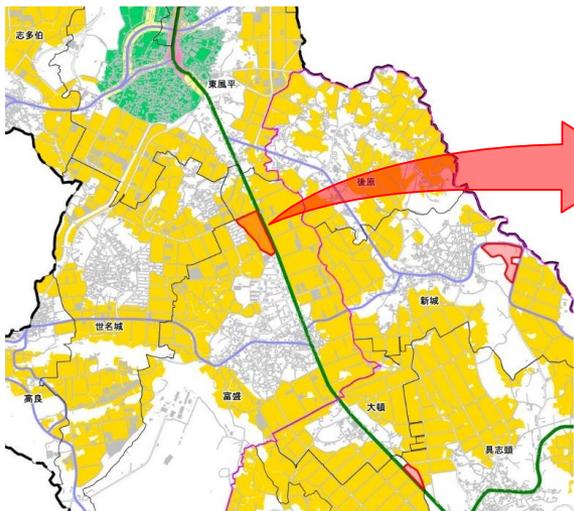
国際物流拠点産業集積地域
(八重瀬地区)

物流関連企業等の誘致を想定

④ 富盛地区 (市街化調整区域・農用地区域)

面積：約4.0ha
市街化調整区域：全域
農用地区域：約3.7ha

P.9



富盛地区の立地

- ・ 国道507号線に接道
- ・ 那覇空港自動車道南風原南ICから南の駅やえせまでの中間地点
- ・ 町内外からのアクセスが良好

物流関連企業等の誘致を想定

⑤ 坂名城地区

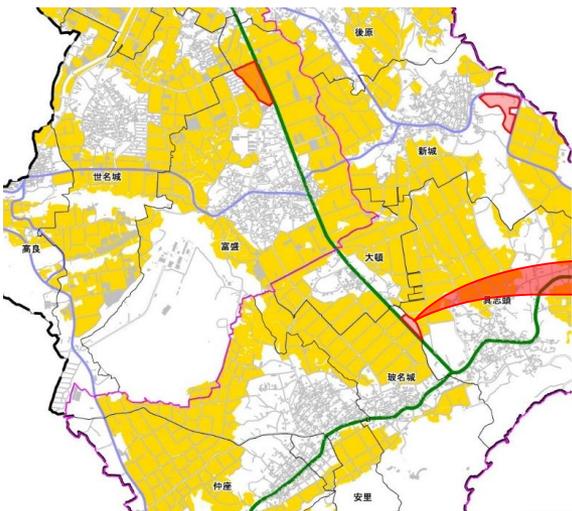
(都市計画区域外・農用地区域外)

面積：約1.0ha

都市計画区域外

第1種農地：約0.9ha

P.10



坂名城地区の立地

- ・ 国道507号線に接道
- ・ 国道331号線に近い
- ・ 南の駅やえせに近い
- ・ 周辺に観光資源が多い

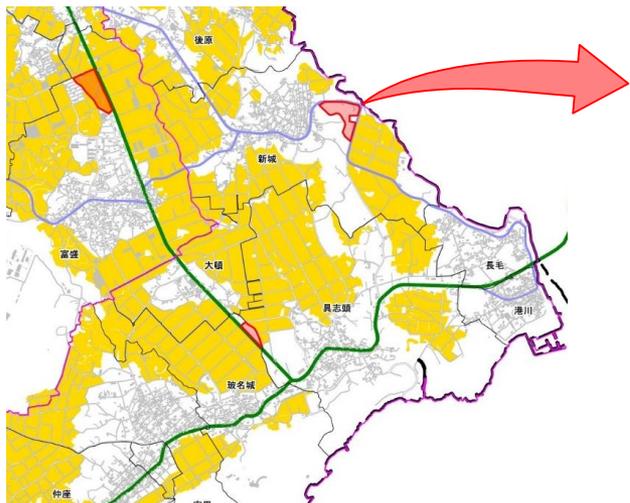
観光振興に資する製造業等、6次産業化を推進する卸売・小売企業の誘致を想定

⑥ 新城地区

(都市計画区域外・農用地区域外)

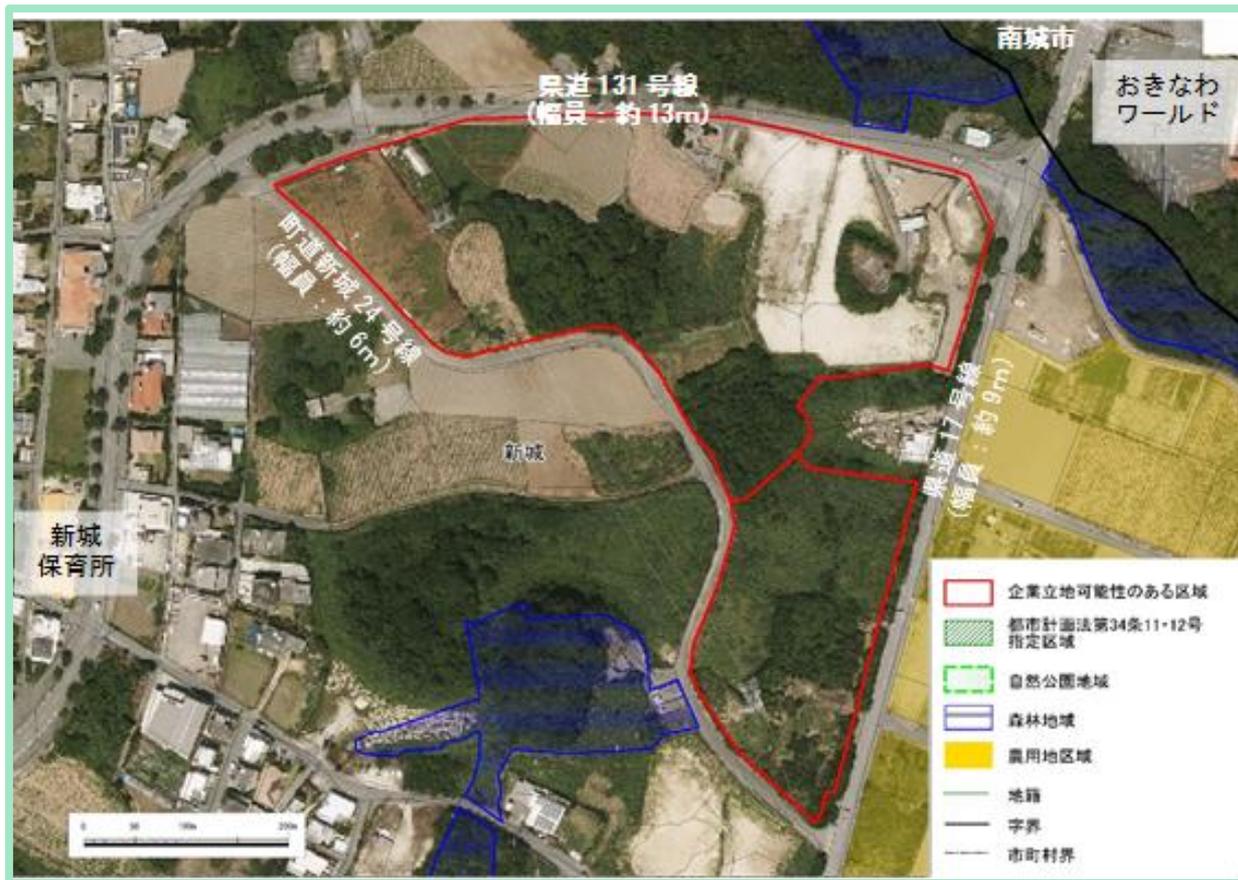
面積：約3.5ha
都市計画区域外
第1種農地：約2.4ha

P.11



新城地区の立地

- ・ 県道131号線と県道17号線に接道
- ・ 県内有数の観光施設に近い
- ・ 具志頭サッカー場とパークゴルフ場に近い



観光振興に資する製造業等、6次産業化を推進する卸売・小売企業の誘致を想定

お気軽にお問合せください。



【企業誘致・地域未来投資促進法】 お問合せ先

八重瀬町 総務部 企画財政課 企画観光統計班 ☎ 998-2668