

令和元年度地域経済産業活性化対策調査
(沖縄県内における産業用地の状況調査)

調査報告書

令和2年3月

株式会社ゼンリンインターマップ

内容

1. 調査の実施概要	3
1.1 調査の目的	3
1.2 調査概要	3
1.3 調査方法	3
1.3.1 ヒアリング調査	3
1.3.2 文献調査	3
1.4 ヒアリング調査対象	4
1.5 ヒアリング調査項目	4
2. ヒアリング調査結果	6
2.1 ヒアリング調査結果の概要	6
2.1.1 対象自治体へのアンケート調査結果	6
2.1.2 開発業者へのヒアリング調査結果	16
2.1.3 沖縄県企業局ヒアリング調査結果	18
2.2 文献調査結果	19
2.2.1 文献一覧表	19
2.2.2 実態地図	20
3. 調査結果のまとめ	23
3.1 調査結果	23
3.1.1 自治体	23
3.1.2 民間開発業者	23
3.1.3 立地企業 ※立地後撤退、立地断念企業を含む	24
3.1.4 文献	24
3.2 考察	25
3.2.1 土地の確保難について	25
3.2.2 PPP・PFI を始めとする民間企業の活用及び連携	25
3.2.3 ワンストップ窓口	25
4. 検討委員会	26
4.1 検討委員会	26
4.1.1 委員	26
4.1.2 委員会開催状況	26

1. 調査の実施概要

1.1 調査の目的

沖縄県内におけるインフラや公共施設、立地企業等の分散している情報を取りまとめ、可視化するとともに、供給可能な産業用地の課題・問題点等を洗い出し、企業ニーズに合致するための方策等を検討する。

1.2 調査概要

調査はヒアリング調査と文献調査を実施。

沖縄県内の自治体においては企業誘致に係る取り組みや課題等、多種多様な意見、要望をアンケート及び個別ヒアリングにて集約、民間開発業者においては沖縄県内での産業用地開発に携るなかでの沖縄の優位性や課題等について聞き取り調査を実施。

文献調査についてはインフラ情報・規制情報・支援施設等を地図上に展開し分布状況を可視化する

1.3 調査方法

1.3.1 ヒアリング調査

- ・自治体：アンケート票調査を実施。
- ・民間開発業者：ヒアリング調査を実施。
- ・立地に至らなかった、立地したが撤退した企業：ヒアリング調査を実施。

1.3.2 文献調査

最新のインフラ情報・規制情報・支援施設等を入手し地図上に重ねて分布状況を可視化。（実態地図の作成）

1.4 ヒアリング調査対象

(1) 自治体（沖縄県及び16市町村）

沖縄産業立地・地域活性化推進協議会の17自治体を対象。

- ・沖縄県・那覇市・浦添市・宜野湾市・沖縄市・うるま市・名護市
- ・豊見城市・糸満市・南城市・八重瀬町・南風原町・与那原町
- ・中城村・読谷村・金武町・宜野座村

(2) 民間開発業者（3社）

(3) 立地に至らなかった、立地したが撤退した企業

自治体ヒアリングで得られた情報を基に企業選定を実施

1.5 ヒアリング調査項目

(1) 自治体

問1. 企業誘致にあたり魅力や優位性（インフラ等）について

問2. 企業誘致における課題や弱い点等について

問3. 企業誘致する際の土地に関する課題について

（例：耕作放棄地の増加・空家の増加・予算・市街化調整区域等の規制等）

問4. 企業誘致に関して、上位計画（総合計画・まちづくり推進等）の記載有無
(記載ありの場合：○○計画第○条など、記載なしの場合：なし など)

問5. 企業誘致する際の受け入れ可能な規模、または希望とする規模について

問6. 企業誘致する際の希望業種等について

問7. 産業用地の造成について（複数記入可）

・実施中（場所・規模）

・実施予定（時期・場所・規模）

・実施予定なし（構想・産業用地の造成は行わない）

問8. 企業誘致に関し隣接自治体との連携の有無と理由について

・連携ありの場合（連携自治体名・連携内容）

・連携なしの場合（実施したい内容、または単独で実施したい理由）

問9. 企業誘致した後の企業へのフォローについて

問10. 誘致した企業が撤退または寸前で誘致に至らなかった事例について

問11. 「光通信網」の整備状況について。（全域 or 一部）

問12. 軍用地跡地利用の計画（基地保有されている自治体さまのみ）について

問13. 土地に関する用途変更や市街化調整区域における制限の緩和等について

その他、その他ご意見

(2) 民間開発業者

- 問1. 沖縄の魅力について
- 問2. 沖縄の不満（足りない点）
- 問3. 沖縄への要望等
- 問4. 沖縄にマッチする産業（業種）・規模について
- 問5. 沖縄で産業用地を造成するしたら、どの地域（南部・中部・北部または自治体名）でどの程度の規模を造成したいか
- 問6. 無駄と思う規制（緩和してほしい・追加してほしい制度）
- 問7. どういうインフラを重要視したか
(どういった着目点、どういう環境だと進出しやすいのか等)
- 問8. 開発業者としての事業採算性どこに求めるか
(電気や水道などを整備するインフラ整備も含めて、どのくらいの面積が、どのくらいで販売できたら採算性があるか、等)

(3) 立地に至らなかつた、立地したが撤退した企業

- 問1. 沖縄を選んだ理由
- 問2. 立地場所を選んだ理由
- 問3. 沖縄の不満（足りない点）について
- 問4. 沖縄への要望
- 問5. 立地検討から立地までにかかる人的コストについて
- 問6. 立地を断念もしくは継続できなかつた決定的な要因
- 問7. 沖縄にマッチすると思う産業（業種）・規模

2. ヒアリング調査結果

2.1 ヒアリング調査結果の概要

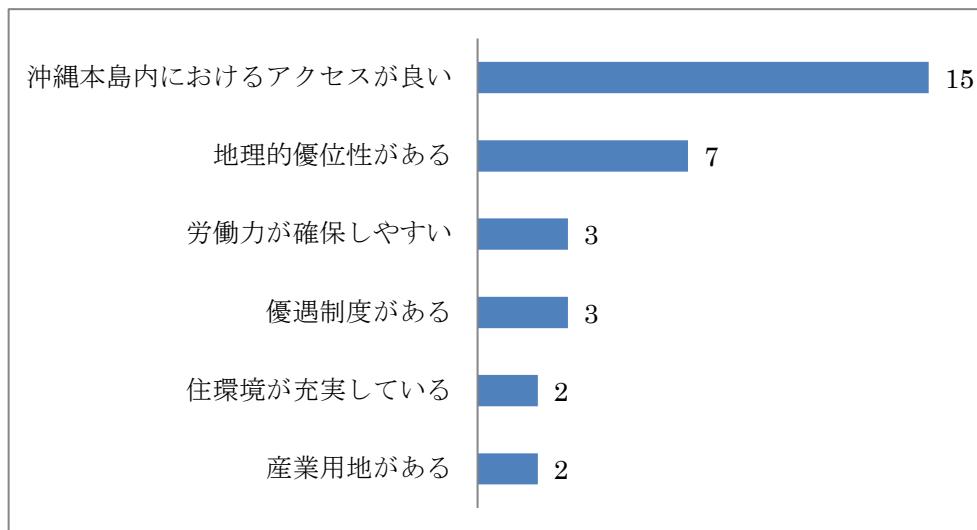
- ・対象自治体へアンケート調査を実施し、産業用地の実態把握及び開発意向等、国及び沖縄県への要望等を把握した。
- ・民間開発業者には産業用地開発に携るなかでの沖縄の優位性や課題等について、ヒアリング調査を実施し、沖縄の実情を把握した。
- ・沖縄県企業局には工業用水に関するヒアリング調査を実施し、現状を把握した。

2.1.1 対象自治体へのアンケート調査結果

アンケート調査対象：沖縄県及び16自治体

- ・沖縄県・那覇市・浦添市・宜野湾市・沖縄市・うるま市・名護市・豊見城市
- ・糸満市・南城市
- ・八重瀬町・南風原町・与那原町・中城村・読谷村・金武町・宜野座村

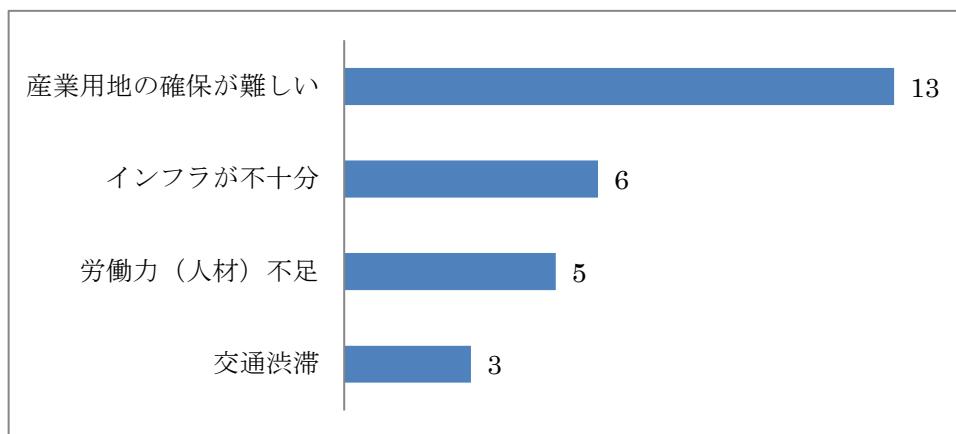
問1. 企業誘致にあたり魅力や優位性（インフラ等）について（複数回答）



「沖縄本島内におけるアクセスが良い」が15件と最も多く、「地理的優位性がある」が7件、「労働力が確保しやすい」、「優遇制度がある」が3件、「住環境が充実している」、「産業用地がある」が2件であった。

「那覇空港、那覇港へのアクセスが良い」、「国道、ICへのアクセスが良い」、「沖縄本島内どこへもアクセスが容易」等、沖縄本島内におけるアクセスの良さ、立地の良さを挙げる自治体が多い。

問2. 企業誘致における課題や弱い点等について（複数回答）



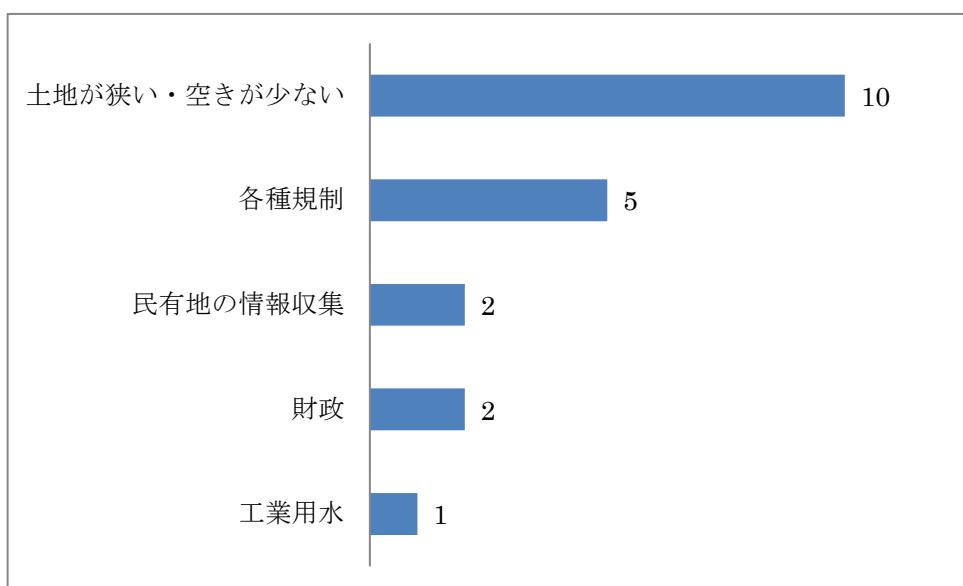
「産業用地の確保が難しい」という回答が最も多く、「インフラが不十分」が6件、「労働力（人材）不足」が5件、「交通渋滞」が3件であった。

「産業用地確保が難しい」との回答には、企業誘致できる公有地が少ない、民有地でもまとまった土地が少ない等があった。

「インフラが不十分」では、既存施設のセキュリティ強化・改修、従業員の駐車場確保、下水道整備等があった。

問3. 企業誘致する際の土地に関する課題について（複数回答）

（例：耕作放棄地の増加・空家の増加・予算・市街化調整区域等の規制等）

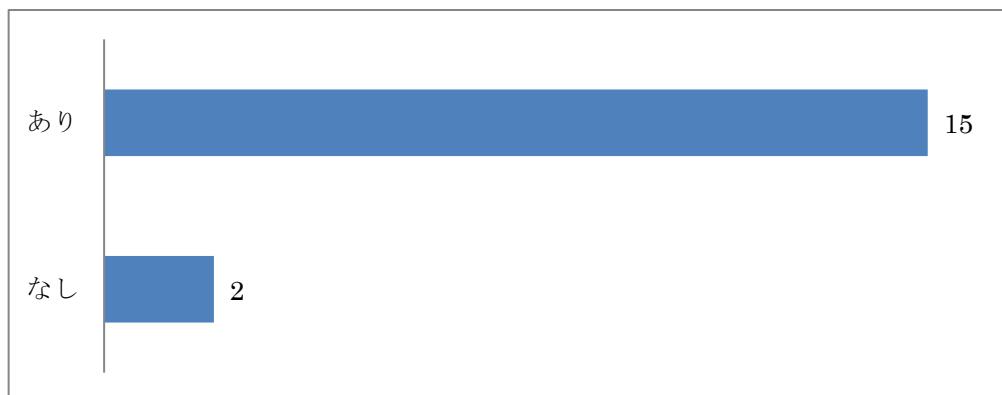


「土地が狭い・空きが少ない」という回答が10件、「各種規制」が5件、「民有地の情報収集」、「財政」が2件、「工業用水」が1件であった

「土地が狭い・空きが少ない」という回答には、問2同様、企業誘致できる土地がない、既存の産業用地は飽和状態であることが分かった。

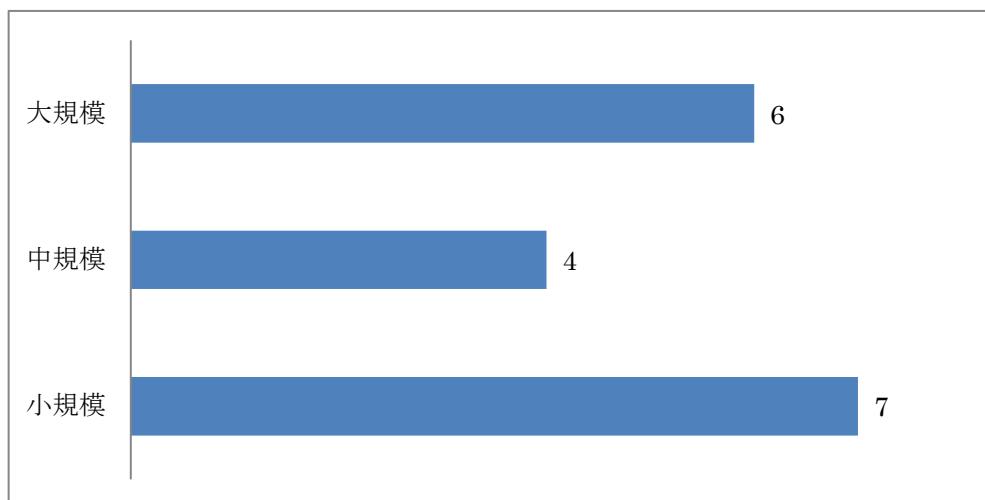
「各種規制」については、まとまった土地が市街化調整区域や農用地区域内である、建蔽率・容積率の問題で企業の要望に応えられない等があった。

問4. 企業誘致に関して、上位計画（総合計画・まちづくり推進等）に記載はありますか（記載ありの場合：○○計画第○条など、記載なしの場合：なし など）



「記載あり」が15件、「記載なし」が2件あり、ほとんどの自治体が総合計画等に基づき、企業誘致に取り組んでいることが分かった。

問5. 企業誘致する際の受け入れ可能な規模、または希望する規模（複数回答）



「大規模」が6件、「中規模」が4件、「小規模」が7件という回答であった。

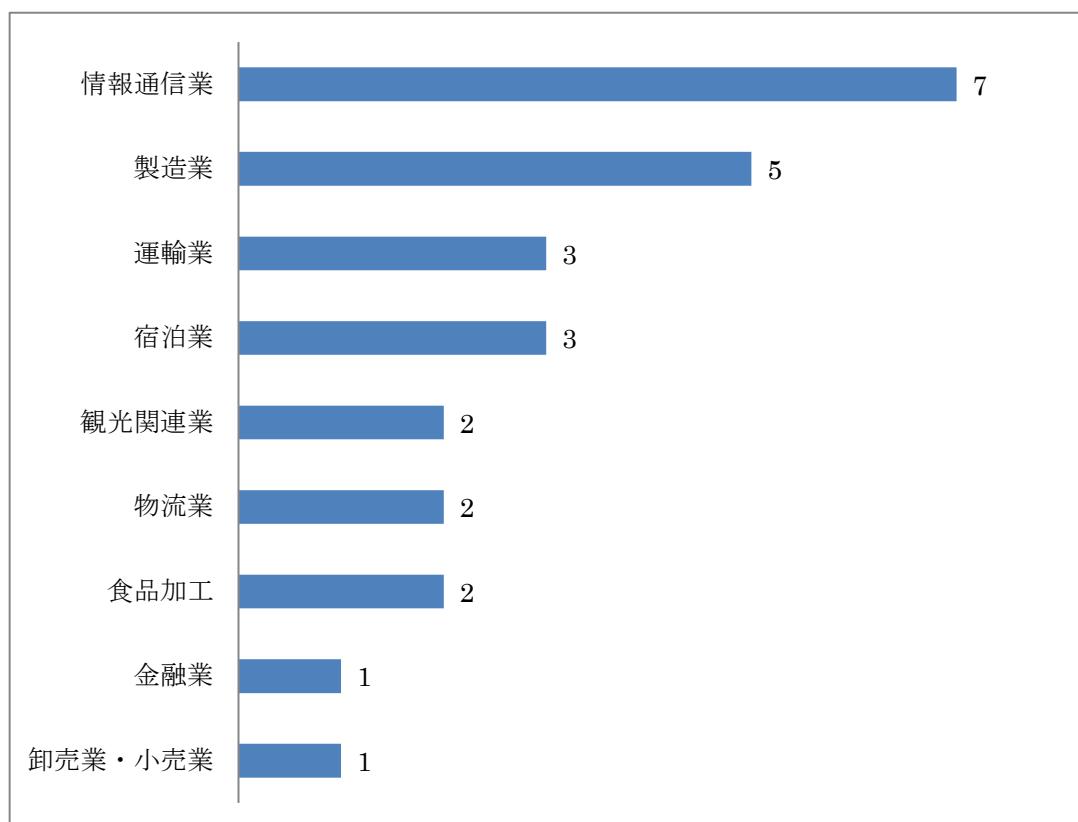
※誘致企業規模の基準は次ページ参照

誘致企業等の規模の基準			
	大規模	中規模	小規模
①従業員数	300人超	20人超	20人以下
②敷地面積	10,000m ² 超	5,000m ² 超	1,000m ² 以下
③建築面積	5,000m ² 超	1,000m ² 超	500m ² 以下

受け入れ可能と答えた自治体の中には、産業用地の空きはないが、空き店舗の利活用を推進しているとの回答が複数あった。

その他意見として、企業誘致が可能なまとまった土地の地権者へアンケート等をはじめ産業用地としての土地利用を希望する方と調整し企業誘致を図りたいと考えている自治体もあった。

問6. 企業誘致する際の希望業種等（複数回答）



「情報通信業」が7件、「製造業」が5件、「運輸業」、「宿泊業」が3件、「観光関連業」、「物流業」、「食品加工」が2件、「金融業」、「卸売業・小売業」が1件という回答となった。

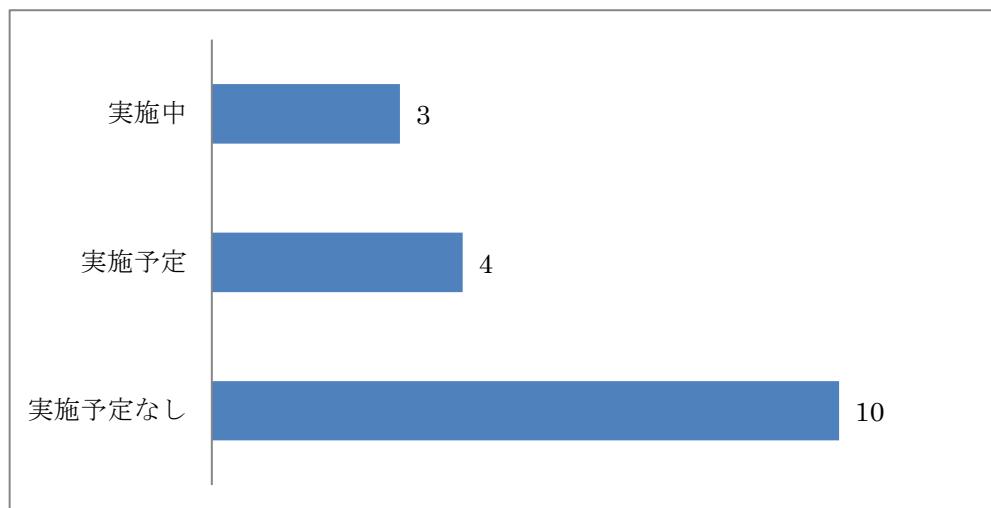
比較的大規模な用地や大量の水を必要としないという理由で、情報通信業を筆頭に、製造業以外の業種が多く挙げられた。

問7. 産業用地の造成について

実施中（場所・規模）

実施予定（時期・場所・規模）

実施予定なし（構想・産業用地の造成は行わない）



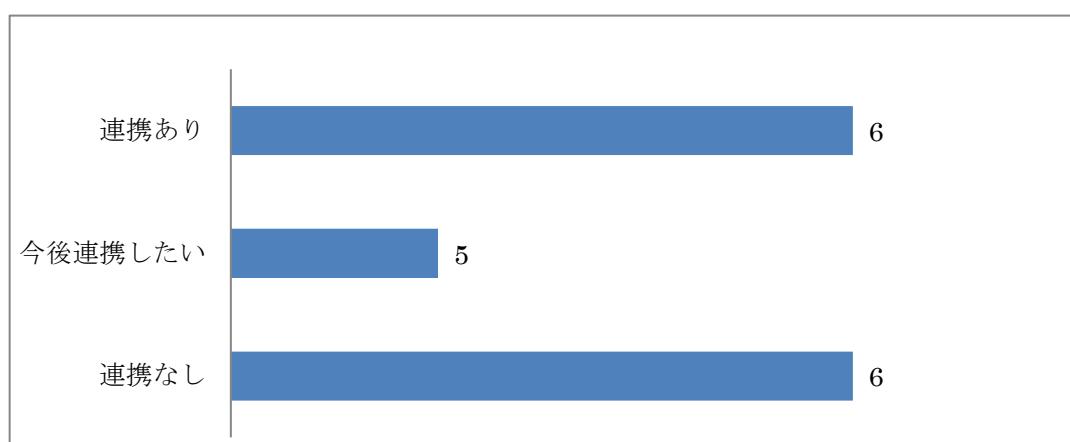
「実施中」が3件、「実施予定」が4件、「実施予定なし」が10件であった。

実施中は、糸満市真栄里地区、豊見城市与根地区及び沖縄市東部海浜地区。

問8. 企業誘致に関し隣接自治体との連携について

連携ありの場合（連携自治体名・連携内容）

連携なしの場合（実施したい内容、または単独で実施したい理由）



「連携あり」が6件、「今後連携したい」が5件、「連携なし」が6件という回答となつた。

沖縄県の取り組み

- ・県外で行う企業誘致セミナー等において市町村ブースを設置
- ・市町村からの依頼により、県も同席の上、企業対応するケースあり

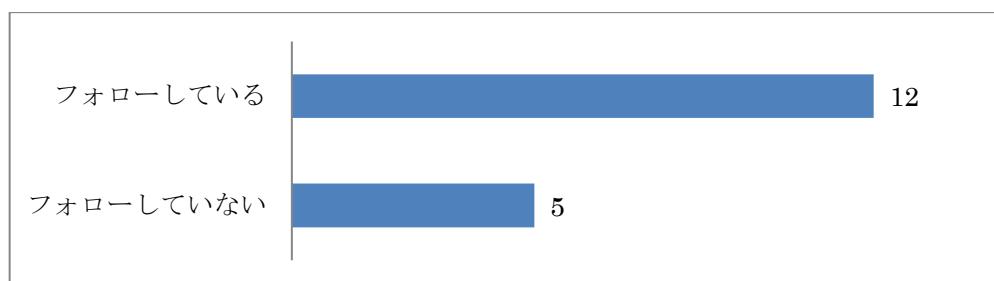
自治体連携

- ・中城湾港開発推進協議会：沖縄市、うるま市
- ・環金武湾振興協議会：うるま市、金武町、宜野座村
- ・「宜野座村 IT オペレーションパーク」への企業誘致：
宜野座村、名護市、沖縄県

「今後連携したい」との回答について以下を挙げている

- ・情報共有することで近隣への適切な案内が可能
- ・市町村界にまたがる企業誘致が可能
- ・近隣自治体の企業情報を共有することで新たなビジネスチャンスの発掘
- ・製造業に関しては、県内で活用可能な産業用地の情報がリスト化されていれば、問い合わせ企業の要望に応じた各自治体の産業用地を紹介できる

問9. 企業誘致後の企業へのフォローの有無について

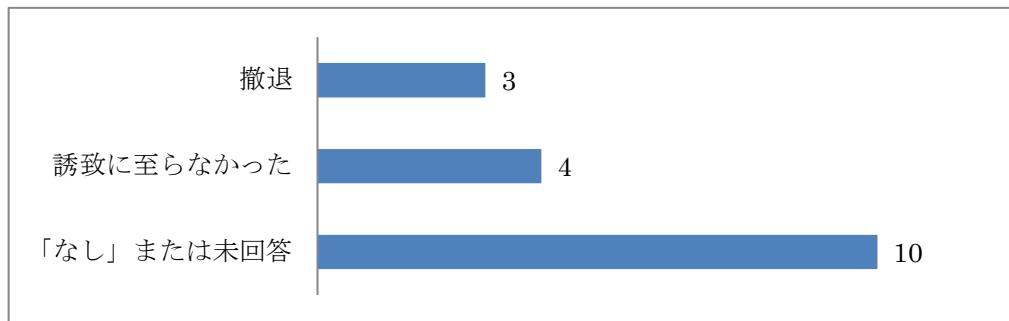


「フォローしている」自治体が 12 件、「フォローしていない」自治体が 5 件となつた。

フォローの内容

- ・企業別の専任担当者を配置し相談や新制度の紹介等を実施
- ・立地企業を対象とした連絡協議会を行い、制度の説明や意見交換等
- ・定期的に雇用状況やビジネス環境調査の実施
- ・人材採用等の支援（マッチング）、研修費の支援
- ・関係機関との調整や従業員駐車場確保のフォロー
- ・税制優遇措置等の相談、工業団地組合等への相談・支援
- ・誘致した農産物加工関連企業と市内農家を繋ぐため、農商工連携コーディネーターとの仲介
- ・進出企業が地域住民を雇用した場合の研修費用などの支援

問10. 誘致した企業の撤退、寸前で誘致に至らなかつた事例について



「撤退」が3件、「誘致に至らなかつた」自治体が4件となつた。

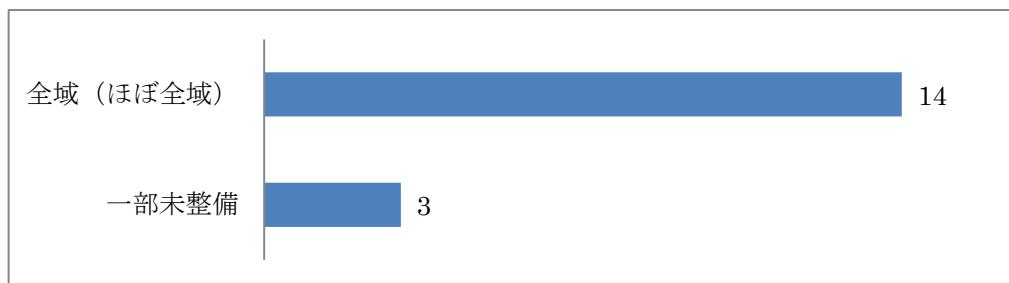
撤退事例

- ・事業縮小、製品出荷先の国の事情により製品が出荷できなくなつた
- ・企業の業務集約の為、当初計画のとおり現地採用が上手くいかなかつた
- ・会社の規模縮小につき他地域の事務所に統合

誘致に至らなかつた事例

- ・人材確保の目処が立たなかつた
- ・金融機関からの融資決定がおりなかつた
- ・立地企業の選定、事業実施に関する協定書の締結後、開発事業者による資金調達が難航、企業の民事再生申請により売買契約解消、市内の開発可能地（私有地）を提案し、用地交渉は企業が行い、所有者と賃貸はできるということで了承をもらうことができたが、企業としては賃貸ではなく用地購入による立地を望んでおり、誘致に至らなかつた
- ・現状、提供土地がない
- ・県の企業立地方針により、誘致可能な業種の制限が掛かっていること。

問11. 「光通信網」の整備状況について



「全域またはほぼ全域」が14件、「一部未整備」が3件であった。

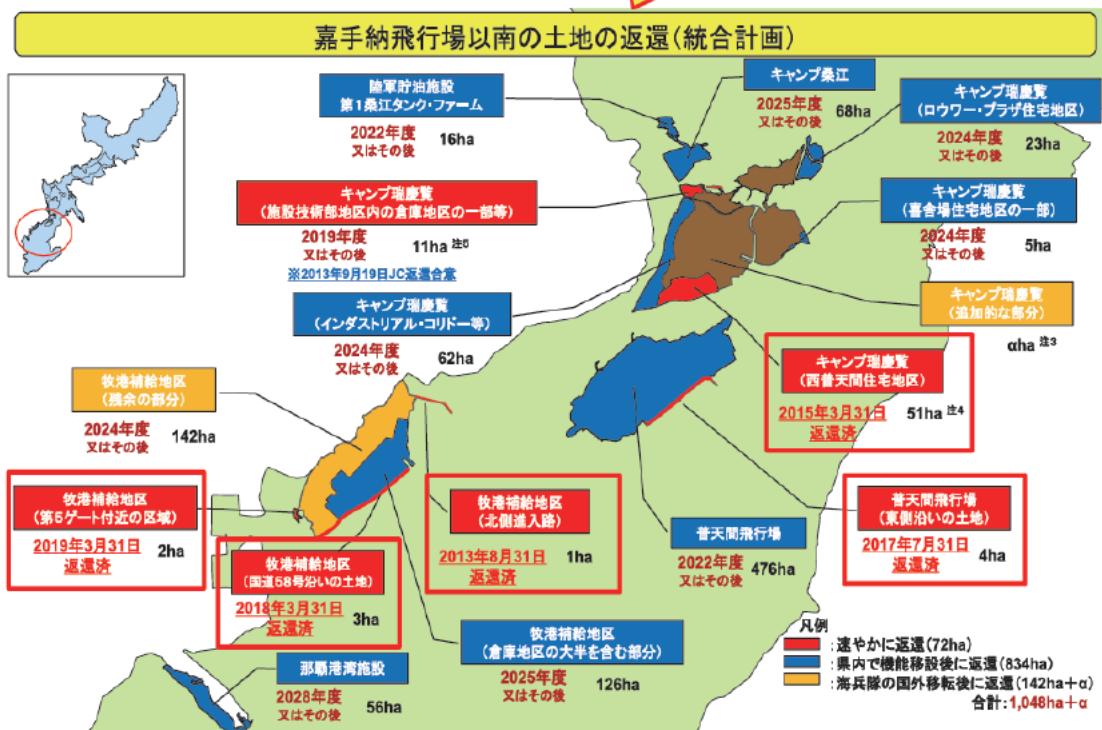
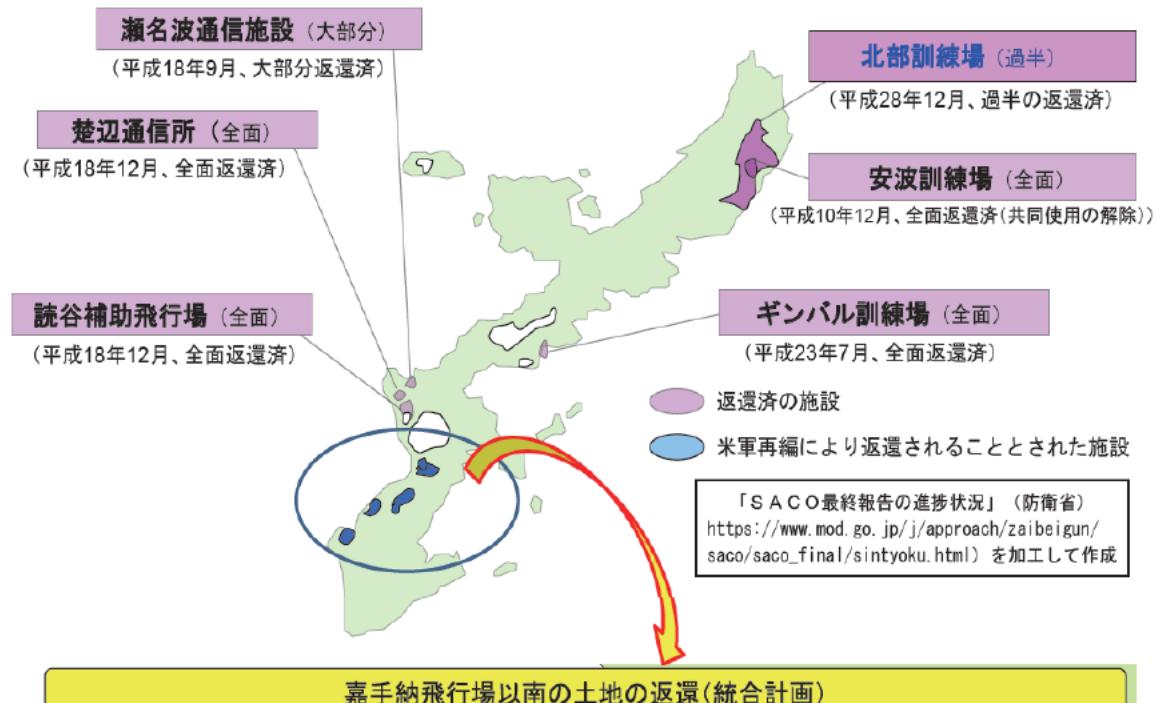
問12. 軍用地跡地利用の計画（基地保有されている自治体さまのみ）について

- ・キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区（H27年返還、約51ha）
沖縄健康医療拠点を核とした基地跡地利用の先行モデル地区にふさわしいまちづくりを推進（R6年度）
- ・インダストリアル、コリドー地区（R6年度又はその後に返還予定、約25ha）
住宅地との近接性を考慮した跡地利用（居住機能や、商業、宿泊機能等）とした複合的市街地の形成に向けた検討中
- ・普天間飛行場跡地地区（返還時期未定、約480ha）
21世紀のまちづくりのモデルとなるような活力と自然環境に満ちたまちづくりを推進
(宜野湾市都市計画マスターplan H16策定、H29年12月改定)
- ・牧港補給地区（キャンプキンザー）跡地利用基本計画（H24年度策定）
※今後見直しの可能性あり
- ・ギンバル訓練場跡地利用計画（H21）
ギンバル訓練場跡地においてギンバル海岸線の有効活用を図るため、外資系によるホテルや複合商業施設の開発、温泉の活用などを計画
- ・跡地利用計画（H4）、跡地利用基本計画（H7）
- ・読谷補助飛行場跡地利用実施計画策定（H16）
- ・うるま市石川の楚南地区。

計画策定されている自治体が、5自治体、現在計画中が1自治体であることが把握できた。

次頁参照：「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」
「SACO最終報告の概要・進捗状況等」

「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」



注1： 時期及び年は、最善の見込みである。これらの時期は、国外を含む移転に向けた取組の進展により遅延する場合がある。

注2： 各区域の面積は概数を示すものであり、今後行われる測量等の結果に基づき、微修正されることがある。また、計数は単位 (ha) 未満を四捨五入しているため符合しないことがある。

注3： 追加的な返還が可能かどうかを確認するため、マスター・プランの作成過程において検討される。

注4： キャンプ瑞慶賀 (西普天間住宅地区) の返還面積については、統合計画において 52ha としていたが、実測値を踏まえ 51ha としている。

注5： キャンプ瑞慶賀 (施設技術部地区内の倉庫地区の一部等) の返還面積については、統合計画において 10ha としていたが、平成 25 年 9 月の JC (Joint Committee) 一日米合同委員会

問13. 土地に関する用途変更や市街化調整区域における制限の緩和等について

- ・企業誘致の際には、必要に応じた用途地域の見直しは適宜検討されるべきものと考える。
- ・建蔽率、容積率の問題をどうクリアするかが課題。
- ・公共性要件に産業振興（企業誘致）が追加されるとよいと考える。
- ・特定用途制限地域により一定の土地利用を行っている。また、特異なケースに備えて条例により特例許可を確保している。
- ・高速道路インターチェンジ周辺の開発の緩和（産業立地）を求める
- ・隣接地域が市街化調整区域のため、住宅をはじめ、企業等の立地が困難な状況である。そのため、農業や資材置き場等の限られた土地利用になっている。
- ・一部区域の市街化調整区域の緩和は検討中である。
- ・都市計画区域外であるため、農業振興地域や保安林等の他、条例による規制、誘導を行っている。
- ・中部広域都市計画区域への移行を早急に進めたい。

その他ご意見について

- ・現在、企業からの引き合いがある程度あるものの、用地の確保、土地利用の規制、交通利便、公共インフラ、税制優遇措置がない、などの理由により企業誘致が困難である。
- ・これまで都市的な土地利用とその整備が遅れてきた沖縄本島南部東地域においても次期沖縄振興開発計画では、県土の均衡ある発展と格差是正を求めて行きたい。
具体的には国際物流特区への編入、公共インフラ整備、国県事業による産業集積地の確保等である。
- ・設備の老朽化対応や最新化なども企業誘致に向けて重要であり、予算面で厳しい状況がある。
つきましては、沖縄県のリーディング産業である情報通信産業を活性化するためにＩＴ関連施設に対する支援について検討していけないか。

2.1.2 開発業者へのヒアリング調査結果

調査対象業者（3社）

問1. 沖縄の魅力について

- ・観光地として人気
- ・経済活動が活発（特に那覇市中心部は観光客の影響で飲食業が賑わいを見せている）
- ・土地の価格は福岡よりも安く小規模であれば比較的入手しやすい
- ・気候が温かい
- ・花粉症がない
- ・海がきれい
- ・一年中ゴルフができる
- ・オーシャンビュー

問2. 沖縄の不満（足りない点）

- ・企業立地できるような規模の土地の確保が難しい
- ・東京や福岡と比較して個人地主が多く不動産が流通しづらい
- ・ニーズの高い那覇エリアの土地が少ない
- ・誘致したい場所が用途地域、農振、市街化調整区域の制限区域に入っているケースが多い
- ・道路インフラ整備（渋滞緩和の施策や鉄軌道の整備）
- ・賃料が高騰している（那覇市中心部）
- ・物流系のニーズが高まっているが、希望する地域の土地がない、土地代が高い
- ・土地が狭い
- ・空港に近い那覇市は企業立地できる規模の土地がない
- ・物流コストが高い
- ・住宅地の土地が高い（九州地域との比較）
- ・不動産業に携わる人材のスキルが低い
(新しい制度や手法についていけていない)

問3. 沖縄への要望等

- ・企業誘致できるような大規模な土地の確保。税制優遇。企業立地検討段階で必要な情報がすぐに閲覧できるような環境（情報公開サイト）の整備
- ・土地開発に係る手続きに手間と時間がかかるため緩和が必要
- ・開発地域の道路整備
- ・道路の交通渋滞緩和のための整備、鉄軌道の整備
- ・用途地域変更の申請手続きの緩和。
- ・市街化調整区域指定前に建設された施設と同規模の場合は規制緩和してほしい
- ・まちづくりの方策が地域でまちまち（統一性がない）なため沖縄県全体として考えてほしい
- ・公共施設の建設に係る検討段階から民間に任せてほしい
- ・沖縄県全体をシンガポールのような全域ハブ化都市

問4. 沖縄にマッチする産業（業種）・規模について

- ・観光系（リゾートホテル） 中規模
- ・海外向け物流系（沖縄HUB） 大規模
- ・大規模商業施設
- ・リゾートマンション

問5. 沖縄で産業用地を造成するしたら、どの地域（南部・中部・北部または自治体名）でどの程度の規模を造成したいか

- ・西海岸の国道に近い場所
 - ・工場であれば南部地域
 - ・那覇市は人気が高い。大規模施設の場合は那覇以外の南部エリアをターゲットとしている。
 - ・交通アクセスが良い場合（例：IC付近等）は中・北部でも問題ない。
- ※ただし IC付近はほぼ市街化調整区域となっている。

問6. 無駄と思う規制（緩和してほしい・追加してほしい制度）

- ・市街化調整区域、農振、用途地域に関する規制緩和
- ・那覇市の容積率の低減（航空法の高さ制限の緩和）
- ・渋滞を緩和するための交通制限と渋滞する理由を明確にして緩和する方法を検討してほしい
- ・沖縄全域のHUB化
- ・IT系と同じような優遇措置を他の業種に適用
- ・物流コストに係る費用補助するような制度
- ・規制緩和地域の設定
- ・文教地域の制度見直し

問7. どういうインフラを重要視したか

(どういった着目点、どういう環境だと進出しやすいのか等)

- ・水道が通っているかは特に重要視する（ホテル業は特に重要）
- ・道路状況（交通渋滞の有無）
- ・交通インフラが整備されていれば必ずしも中心エリアでなくてもよい。
(渋滞の少ない動線)
- ・必要な雇用（人員）の確保できる地域

問8. 開発業者としての事業採算性どこに求めるか

(電気や水道などを整備するインフラ整備も含めて、どのくらいの面積が、どのくらいで販売できたら採算性があるか、等)

- ・不動産価値（延べ床面積は国場ビルディングの規模と同等程度）
※案件規模で基準（見方）は異なる。
- ・土地の整備にかかる費用
(例：擁壁工事が必要な土地は整備コスト高となる等)

2.1.3 沖縄県企業局ヒアリング調査結果

工業用水の整備状況（名護～糸満）についてのヒアリングを実施

- ・今後の整備計画について

平成21年度で完了しており、現時点では拡張の予定はない。

- ・増設の基準について

確実に利用されることが保証されなければ難しい。

- ・増設となった場合の工期について

事業計画～採択まで約2年、工事約2～3年程度、利用開始は5、6年後となる。

- ・西原町以南について工業用水の利用を要望する自治体があるが、供給は可能か

現時点では、需給逼迫している状況のため新規給水は不可。

2.2 文献調査結果

2.2.1 文献一覧表

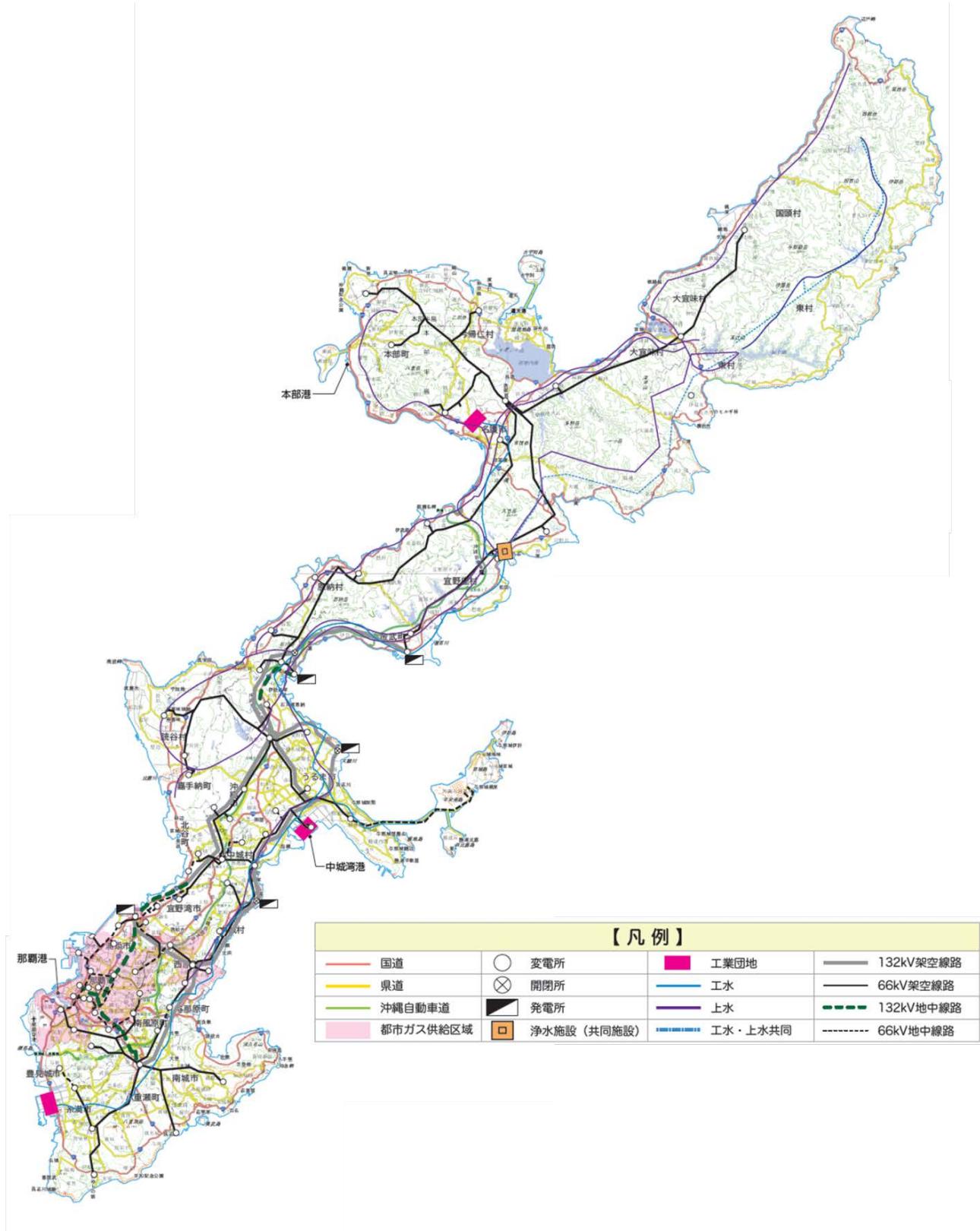
既存データの分析や文献調査等により沖縄県内の産業用地の状況を把握。

文献一覧

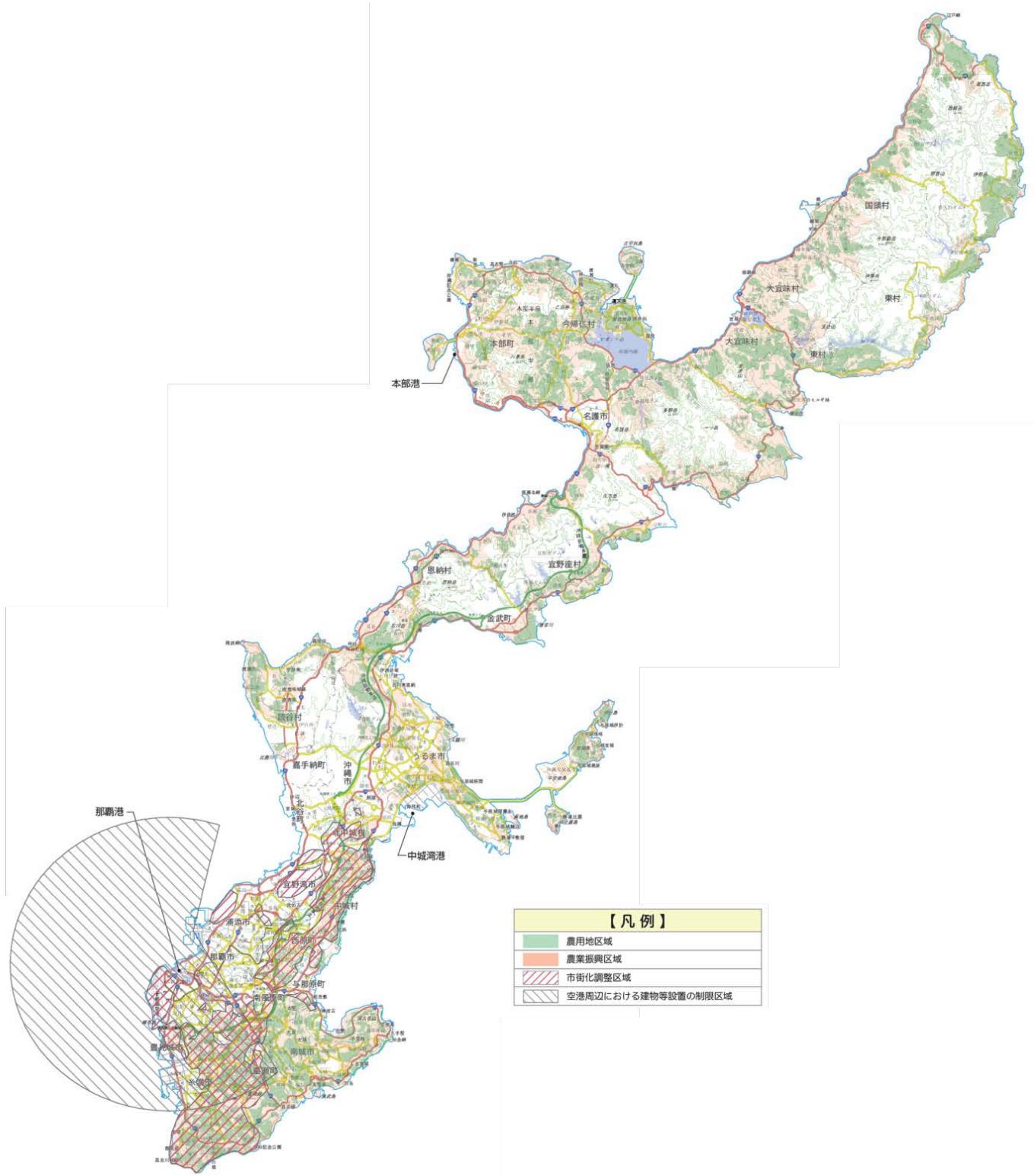
文献名	出典	URL
沖縄県企業立地ガイド	沖縄県商工労働部 企業立地推進課	https://www.pref.okinawa.jp/site/shoko/kigyoritchi/documents/jpn1.pdf
沖縄工業用水道	沖縄県企業局	https://eb.pref.okinawa.jp/jigyo/103/107
企業局概要 2019	沖縄県企業局	https://eb.pref.okinawa.jp/
市街化調整区域	沖縄県企画部 土地対策課	https://www.pref.okinawa.jp/site/kikaku/tochitai/index.html
農業振興区域・農用地区域	沖縄県企画部 土地対策課	https://www.pref.okinawa.jp/site/kikaku/tochitai/index.html
空港周辺における建物等施設の制限区域	沖縄県企画部 土地対策課	https://www.pref.okinawa.jp/site/kikaku/tochitai/index.html
産業廃棄物 処分業者名簿	沖縄県環境部 環境整備課	https://www.pref.okinawa.lg.jp/site/kankyo/seibi/sangyo/gyousyameibo.html
おきなわのすがた (県勢概要) 令和元年 8 月版	沖縄県企画部 企画調整課	https://www.pref.okinawa.jp/site/kikaku/chosei/keikaku/documents/okinawar1.pdf
沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画	外務省ホームページ	https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/usa/hosho/pdfs/togo_20130405_gai.pdf
SACO 最終報告の概要・進捗状況等	防衛省ホームページ	https://www.mod.go.jp/j/approach/zaibigun/saco/saco_final/sintyoku.html
沖縄県内テレワーク施設	内閣府ホームページ	http://tele-oki.okinawa41.go.jp/search/
沖縄でテレワーク	内閣府ホームページ	https://www8.cao.go.jp/okinawa/4/telework/telework.html
亜細亜からの視点 カレンダー	一般財団法人沖縄観光コンベンションビューロー	http://www.ocvb.or.jp/files/user/site/28a71186e763fd231429d6fd5ad29dc861fe1822.pdf
都市ガス 供給区域図	沖縄ガス株式会社	https://www.okinawagas.co.jp/detail.jsp?id=52533&menuid=11391&funcid=1
電力網図	沖縄電力株式会社	http://www.okiden.co.jp/shared/pdf/business/free/rule02/con_res_map01.pdf

2.2.2 実態地図

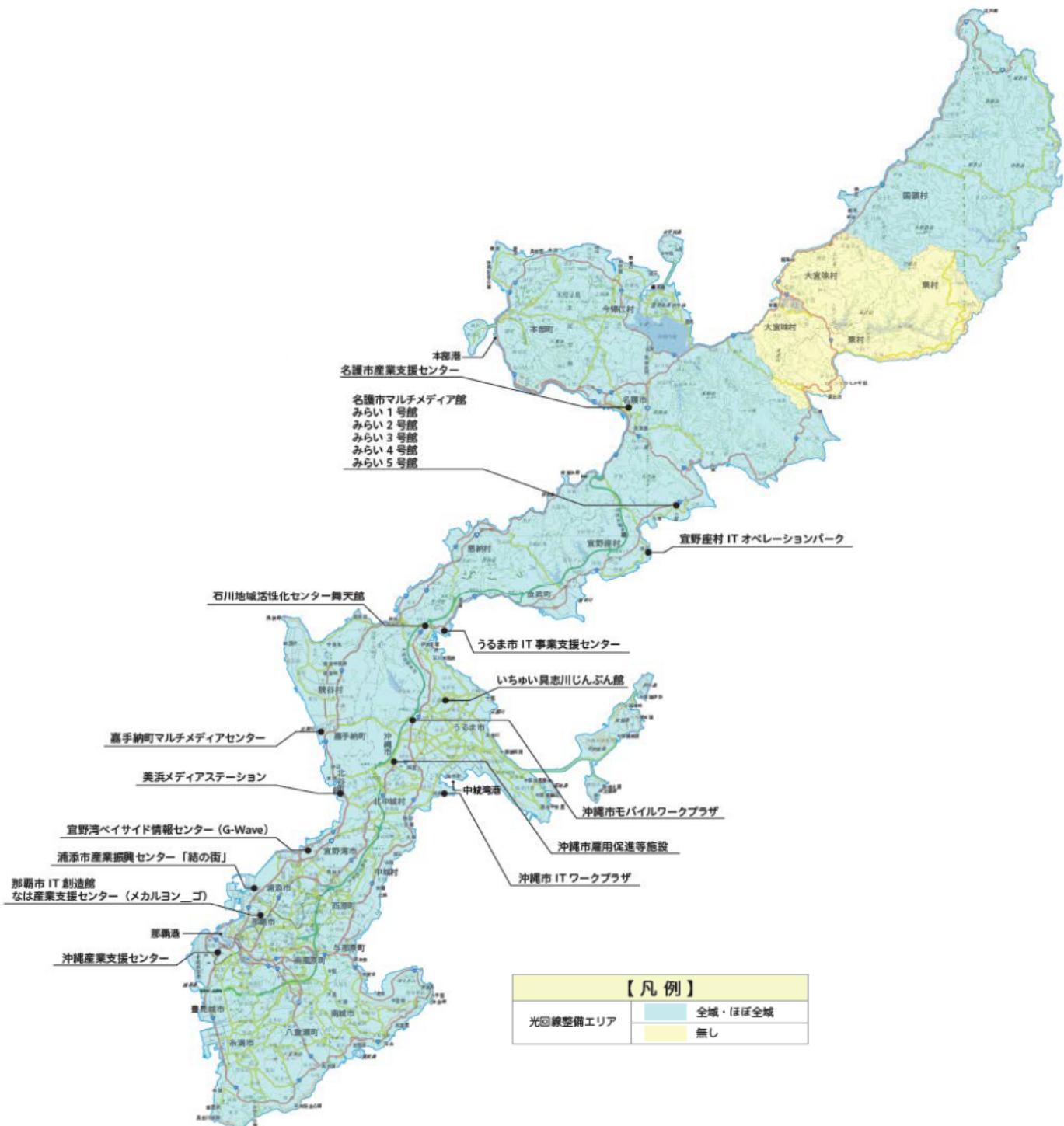
電気・水道・ガス



各種規制



光回線エリア・インキュベート施設



3. 調査結果のまとめ

3.1 調査結果

各調査を終え、以下の結果を得た。

3.1.1 自治体

- ・県内自治体のほとんどが、空港や港湾、幹線道路や沖縄自動車道への「沖縄本島内におけるアクセスの良さ」を挙げた。労働力確保、優遇制度の充実、住環境や子育て環境の充実を挙げる自治体もあり、他自治体との差別化を図っている自治体もある
- ・また、「産業用地の確保が難しい」という課題が全体の7割を超える、調査当初より推察された産業用地開発における土地不足が立証された。
- ・産業用地の確保に向け、全体の4割の自治体が、産業用地造成を「実施中」又は「実施予定」としている。
- ・土地不足の主な要因として、一定の広さを有する公共用地が少ないと、民有地においても、まとまった土地が少ないと、あったとしても地権者が多い、市街化調整区域や農業振興地区等の指定により、用地開発が簡単に進まないことなどが挙げられた。また、産業用地開発において、土地の造成やインフラ整備が必要である場合には、財政的に厳しいとの実情も挙げられた。
- ・9割近い自治体が総合計画等に基づき、政策として企業誘致を掲げている。
- ・また、近隣自治体との連携については、企業誘致に関して「連携している」、「今後連携したい」が全体の6割を超えるなど、産業用地等の情報共有や企業連携による新たなビジネスチャンスの創出を図りたいとの意見があった。

3.1.2 民間開発業者

- ・民間開発業者は、立地希望企業との交渉にあたることから、沖縄の魅力については、自然の豊かさに類する魅力が多く、土地価格については、他の地方都市に比べて高いが、東京都、大阪府、福岡県といった都市圏より安いといった点が企業によっては、好条件となっているようだ。
- ・一方で、自治体同様に、各種規制や土地そのものの少なさといった課題に加え、民有地交渉における多くの地権者との交渉が煩わしいケースや、物流コスト、交通渋滞といった課題も確認された。
- ・物流業、ホテル業等については、立地希望の企業からの問い合わせが定期的に舞い込む一方で前述の課題に加えて、近年の不動産流通価格や建設コストの高騰により、立地環境は厳しいとの事であった。
- ・なお、企業誘致を行うにあたり、各種規制等の緩和要望を確認したところ、市街化調整区域や農業振興地域の緩和や、沖縄県全体のまちづくり計画（ゾーニング）といった

意見が出たほか、興味深い意見として「公共施設の建設等においては、検討段階から民間に任せてほしい」といった意見もあり、昨今、公共用地等の有効活用として注目されるPPP (Public Private Partnership)、PFI (Private Finance Initiative)への期待も確認できた。

- ・そのため、自治体及び民間開発業者が協力し、相互で責任及び役割を分担して取り組む必要がある。(行政のバックアップは大きい。)
- ・ワーケーション等においては、企業はコストをかけて職員を派遣するため、ただの観光施設ではなく、職員が何を吸収できるか、東京ではできること、イノベーションにつながること、企業として生産性が見いだせることが必要。
- ・立地場所を選定する際には、誘致に関する自治体の熱意は大きい。
- ・自治体の強みは何か、どこで生き残って行くのかを整理する必要がある。
- ・自治体としての魅力がなければ、空港に近い、風光明媚などといった立地環境で選ぶこととなる。

3.1.3 立地企業 ※立地後撤退、立地断念企業を含む

各自治体への調査に基づき、企業名を収集した上で、ヒアリング調査を実施予定としていたが、企業名の秘匿性等から、調査実施に至らず。以下は、自治体への調査時に得られた情報をもとに記載している。

- ・企業立地後の支援は、7割以上の自治体が実施しており、主な支援は、支援制度等の紹介や人材マッチング支援、地元企業・団体との橋渡しといった支援が主となっている。
- ・また、立地後撤退、立地断念となった要因は、事業に必要なヒト・モノ・カネのうち、モノ（土地）以外にも、カネ（融資未決）、ヒト（人材確保できず）といった幅広い要因が確認された。

3.1.4 文献

- ・今回の文献調査では、自治体、民間開発業者、立地企業が開発用地における有効な情報を一元的に閲覧できる資料を作成することを目的として、結果的に15の文献を集約することとした。しかし、各文献は、関係機関のホームページに掲載されている情報、もしくはヒアリング調査によって入手した資料であり、必要な場所及び時期の情報を集約することは非常に多くの労力が必要であることが明らかになった。
- ・各文献は、その調査・発行時期が異なるため、正確な情報は、所轄機関を確認する必要がある。

3.2 考察

3.1.1 で述べたとおり、多くの自治体が「沖縄本島内におけるアクセスの良さ」を挙げているが、県外及び海外とのアクセスや、自動車以外の移動手段も考慮する必要がある。

「沖縄本島内におけるアクセスの良さ」に限らず、各々の自治体が持つ本来の魅力に気づき、その特徴を生かした、新たな魅力づくり、まちづくりの方向性を示し、差別化を図る必要がある。

そのためには、下記3点の課題を自治体自らが、リーダーシップを取り、地域住民、地元業者、開発業者と共に取り組む事が重要と思われる。

3.2.1 土地の確保難について

一定の広さを有する公共用地が少ないことに加え、民有地の場合、まとまった土地が少ないと、あつたとしても地権者が多い、市街化調整区域や農業振興地区等の指定により、民間企業単独では、産業用地開発が簡単に進まないことが挙げられた。

このため、自治体において、産業振興ゾーンの設定、地権者との調整、開発に係る諸手続き、官民連携により、産業用地を確保することが求められる。

そのためには、一自治体だけで実施するのではなく、沖縄県全土を俯瞰的に見て、隣接自治体との連携を図ることも必要だと思われる。

3.2.2 PPP・PFI を始めとする民間企業の活用及び連携

自治体としては、産業用地開発において、土地の造成やインフラ整備には、財政的に厳しいとの実情があり、民間開発業者としては、「公共施設の建設等においては、検討段階から民間に任せてほしい」といった意見もある。自治体としては、少子高齢化により財政が厳しさを増すことや職員数の減少も想定されることから、民間の活力を有効活用することにより打開策を立てられると思われる。

また、民間企業も自治体との連携を期待しており、役割分担、責任の明確化をすることによって、2者の連携が実現し、産業用地の確保を始め、地域の発展を図ることが期待される。

3.2.3 ワンストップ窓口

立地を検討する企業は、企業立地担当、各種規制や許認可等に関する担当部局等、複数の窓口を訪問しなければならず、時間と労力を要してしまう。

「平成30年度地域経済産業活性化対策等調査・分析」においては、「立地につながった要因」として、専門人材・専門部署によるワンストップ対応と、産学官金が参画する協議会やデベロッパーなどの外部連携を挙げている。

県内自治体においても、ワンストップ対応を行っている自治体がある。企業立地担当窓口が、立地を検討する企業等から相談を受けると、各種規制や許認可に関わる部局の担当者を集め、企業等からの相談内容に対して課題を上げてもらい、課題解決に向けた見通しなどを取りまとめ、企業等に一括して回答する仕組みが出来上がっている。

4. 検討委員会

4.1 検討委員会

4.1.1 委員

委員は、外部委員4名で構成。

4.1.2 委員会開催状況

第一回委員会

日時：令和2年1月16日（木） 9：30～11：30

場所：内閣府沖縄総合事務局 経済産業部会議室

議題：（1）業務全体のスケジュールについて

（2）ヒアリング調査実施の検討

（3）文献等調査実施の検討

第二回委員会

日時：令和2年3月23日（月） 13：30～15：30

場所：内閣府沖縄総合事務局 経済産業部会議室

議題：（1）調査結果報告

（2）パンフレットの内容検討