

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（概要版）

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 | 3 |
| 1.5 | 文献調査結果..... | 4 |
| 1.5.1 | 文献一覧表..... | 4 |
| 2. | 調査結果のまとめ | 5 |
| 2.1 | 調査結果 | 5 |
| 2.1.1 | 自治体 | 5 |
| 2.1.2 | 民間開発業者..... | 5 |
| 2.1.3 | 立地企業 ※立地後撤退、立地断念企業を含む..... | 6 |
| 2.1.4 | 文献 | 6 |
| 2.2 | 考察 | 7 |
| 2.2.1 | 土地の確保難について | 7 |
| 2.2.2 | PPP・PFI を始めとする民間企業の活用及び連携..... | 7 |
| 2.2.3 | ワンストップ窓口 | 7 |

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 文献調査結果

1.5.1 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/zaibegun/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. 調査結果のまとめ

2.1 調査結果

各調査を終え、以下の結果を得た。

2.1.1 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。

2.1.2 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。

2.1.3 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でしたが、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。

2.1.4 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。

2.2 考察

2.1.1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。

2.2.1 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と加え、民有地の場合、まとまった土地が少ないこと、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、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。

2.2.2 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。

2.2.3 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一堂に集め、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。