

糸満市 土地利用(真栄里地区) 基本構想

～新たな用地確保、企業誘致に向けて～



平成30年5月
沖縄県 糸満市

糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想

目次

§ 1	基本構想の概要	1
	（1）構想策定の目的	1
	（2）調査内容	1
	（3）調査フロー	2
	（4）沖縄県及び糸満市の上位関連計画	3
§ 2	糸満市の概況	4
	（1）糸満市及び周辺地域の社会経済環境	4
	（2）糸満市の土地利用及び法的規制等	8
	（3）糸満市の交通インフラ状況	10
	（4）糸満市の産業立地動向	12
§ 3	糸満市の産業振興の方向性	17
§ 4	糸満市及び周辺地域の工場適地の状況	19
	（1）糸満市及び周辺地域の工場適地の状況	19
	（2）真栄里地区を計画地区とした背景	21
§ 5	糸満市の企業立地環境評価と立地の可能性	22
	（1）国際物流拠点産業集積計画における位置付け	22
	（2）国際物流拠点産業集積地域優遇措置と支援制度	24
	（3）沖縄県企業立地促進条例	26
	（4）新糸満市企業誘致条例	27
	（5）企業立地意向アンケート調査の概要	28
	（6）真栄里地区における企業立地の可能性	39
§ 6	計画地区の概況	40
	（1）計画地区の位置	40
	（2）計画地区の想定面積	41
	（3）計画地区の個別規制法の適用状況等	42
	（4）計画地区周辺の基盤整備状況	44
	（5）計画地区周辺の開発動向	45
§ 7	計画地区の開発コンセプト	49
	（1）開発の方向性	49
	（2）開発の手法	51
	（3）概算事業費	52
	（4）造成単価	52
	（5）整備計画図（案）	53
§ 8	実現化に向けた方策	54
	（1）実現化に向けた課題	54
	（2）事業工程の検討	54
	（3）企業誘致方策について	55
	（4）まとめ	56
【資料編】		
1	人口、産業等の統計資料	1
2	物流センター関係資料	23
3	公共交通ターミナル関係資料	32
4	糸満市物流団地整備に係る企業意向調査報告書	37

§ 1 基本構想の概要

(1) 構想策定の目的

糸満市は平成 28 年 3 月、まちの将来像を「つながりの豊かなまち」とし、「第 4 次糸満市総合計画（後期基本計画）」を策定しました。その中で「まち・ひと・しごとのつながるまち」を重点施策として設定し、定住促進、雇用の拡大と安定、産業振興等に関して取り組んでいくものとしています。

一方、糸満市においては、国道 331 号豊見城道路・糸満道路が開通し、那覇空港及び那覇港等へのアクセス性が格段に向上したこと等により、企業からの事業用地取得に関する問い合わせが増加しています。しかしながら、糸満工業団地の用地はすでに完売している等、その企業ニーズに対応できていません。

本基本構想は、上記のような企業ニーズを踏まえ、総合計画における定住促進、雇用の拡大と安定、産業振興等に関する取り組みとして、また、固定資産税や住民税等の税収増加の取り組みとして、新たな産業の受け皿となる用地確保の可能性や、当該用地への生産性・雇用吸収力の優れた企業誘致の可能性について調査、検討を進め、その具体像を明らかにすることを目的として策定しています。

(2) 調査内容

構想策定に当たり、下記の内容について調査しました。

①糸満市の現状分析

- ・糸満市の社会経済環境、土地利用、交通インフラ等の状況

②糸満市の産業の動向と振興の方向性

- ・統計データや国、沖縄県の諸施策を踏まえ、糸満市の産業の動向及び発展の可能性

③計画地区の現状分析

- ・計画地区の土地利用、道路等の状況
- ・計画地区周辺の道路、緑地等の状況

④計画地区の立地評価

- ・計画地区の優位性（工場適地の状況、国際物流拠点産業集積計画における位置付け、助成等）
- ・企業立地意向アンケート

- ・計画地区周辺の開発動向

⑤開発コンセプトの検討

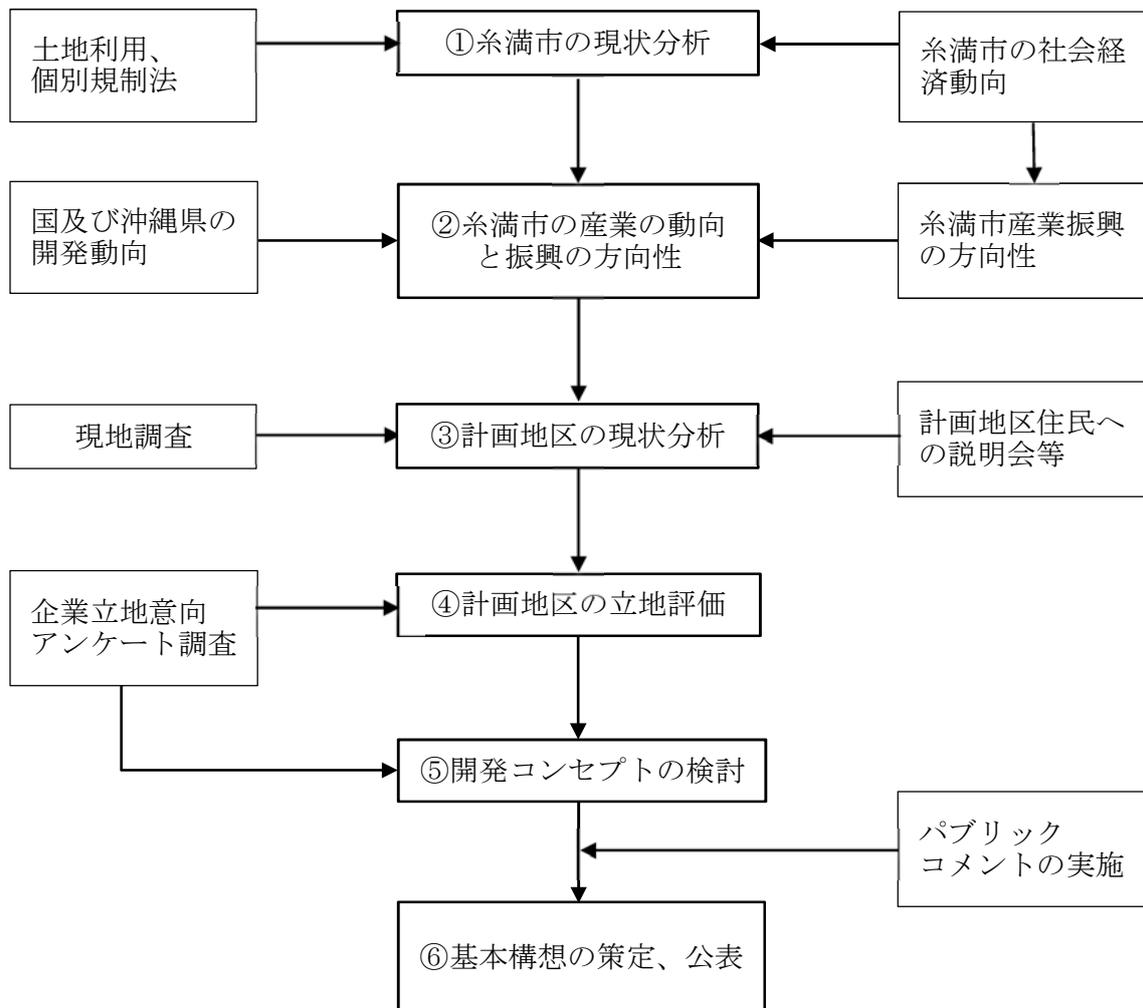
- ・①～④の調査を踏まえ、計画地区の開発の方向性、物流団地のコンセプトの設定

⑥基本構想

- ・①～⑤の調査内容を網羅した基本構想の策定・公表

(3) 調査フロー

調査フロー図（全体構成図）



(4) 沖縄県及び糸満市の上位関連計画

物流拠点形成に係る上位関連計画を下記に整理します。

計画名称	計画の内容
<p>沖縄 21 世紀ビジョン 基本計画（改定計画） 計画期間 （H24～33 年度）</p>	<p>基本施策：3 希望と活力にあふれる豊かな島を目指して （4）アジアと日本の架け橋となる国際物流拠点の形成 【施策の展開】 ア．臨空・臨港型産業の集積による国際物流拠点の形成（一部抜粋） 新たなリーディング産業として期待が高まる臨空・臨港型産業の集積を図り、国際物流拠点の形成を促進……。企業誘致や関連施設の整備を図る上で必要となる用地の確保に努めるとともに、……。物流関連施設の整備を推進し、空港及び港湾の物流機能を活用した高付加価値型ものづくり産業の集積、電気・電子機器等の加工・組立・修理の拠点形成、医薬品などの高付加価値商品や迅速な輸送が求められる農水産物・生鮮食品等の保管・流通拠点の形成等を図ります。 関連企業の集積に向けては、国際物流拠点産業集積地域への立地企業に対する特別な優遇制度の活用を促進するとともに、物流コストの低減化への支援、雇用や設備投資等に係る助成制度の充実及びワンストップサービスによる創・操業支援体制の強化に取り組み、臨空・臨港型産業の集積を促進します。</p>
<p>沖縄県アジア経済戦略 構想推進計画 （H29.3 改訂）</p>	<p>重点戦略：1．アジアをつなぐ、国際競争力のある物流拠点の形成 7. 施策展開実行に当たっての具体的な取り組み内容及び取り組み主体（抜粋） （2）臨空・臨港型産業集積の促進 ●国際物流拠点産業集積推進事業 企業集積に向けたアクションプランの策定による関係市と連携した環境整備、支援措置等による誘致活動の推進（事業主体：県、関係市）</p>
<p>第 4 次糸満市総合計画 （H23.3） 計画期間 （H23～32 年度）</p>	<p>施策の大綱：6．働きのつながるまち（産業） 第 4 節 商工業の振興 （3）施策とその取り組み ②産業の振興 ・蓄積された産業を基盤として、産学官及び農水商工連携による新たな産業の開拓と産物の開発、安定供給による生産の拡大に努めます。 ・地場製品の販路の開拓に、各種マスメディアやインターネットを活用して全国に情報を発信し、販路の開拓に努めます。 ③雇用の拡大と安定 ・沖縄地域産業立地推進協議会と連携し、情報通信産業等の企業誘致を推進するとともに、雇用の拡大をはかっていきます。 ・ハローワーク那覇糸満市地域職業相談室と連携し、求職・就職相談を支援するなど、地域雇用の安定をはかっていきます。</p>