

§ 7 計画地区の開発コンセプト

(1) 開発の方向性

§ 6までの検討を踏まえ、計画地区の開発の基本的方向性と糸満市物流団地のコンセプトを下記のとおり設定します。

①開発の基本的方向性

1. 那覇空港及び那覇港の国際物流拠点整備と連携したサテライト型物流団地の整備
2. 糸満市内の産業活性化等波及効果のある物流団地の形成
3. 利便性の高い交通ターミナルの形成
(日常的に人が集い、賑わう空間の創出)

②物流団地のコンセプト

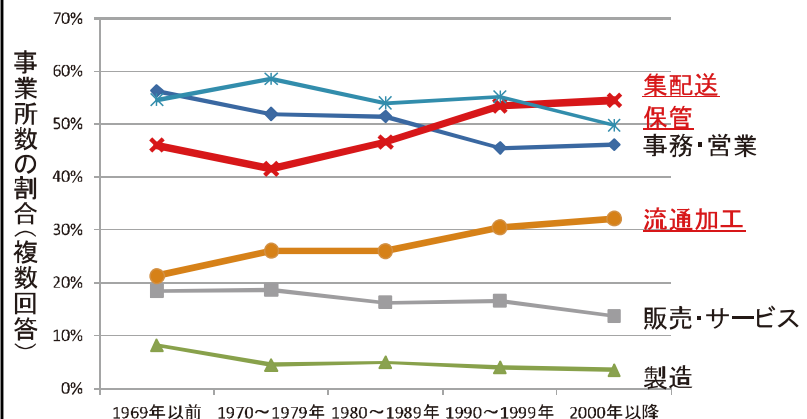
産業活動のサポートにとどまらず産業をリードする次世代型物流団地の形成

従来型の物流団地は保管と集配送機能に特化し、当該立地地域との関係性という視点においては、波及効果の低いものとして考えられていました。

最近の大都市圏物資流動調査結果では、物流施設の機能は保管や集配送のみならず、製品の組立、詰合せ、包装、値札付け、検品といった雇用創出効果の大きい「流通加工」の機能を併せ持つ施設の立地が進む等、その機能も多機能化・高機能化が進みつつあります。

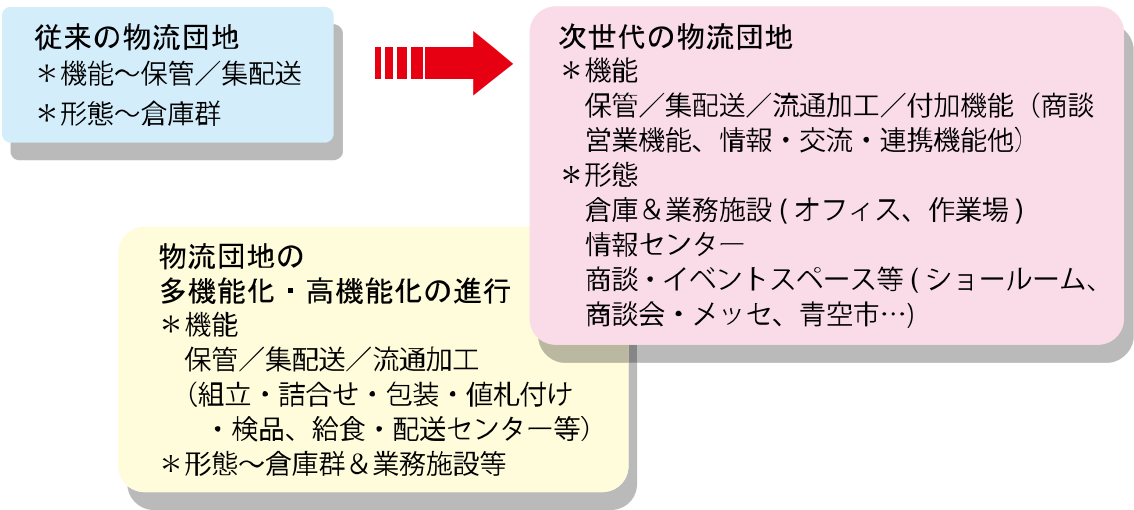
集配送や保管のみならず、商品・製品の組立、詰合せ、包装、値札付け、検品といった流通加工と呼ばれる機能をもつ物流施設の立地が進んでいます。顧客の多様ニーズに応える形で、物流施設の役割も多機能化・高機能化してきています。

＜開設年代別にみた物流施設の保有機能の割合＞



資料) 第5回東京都市圏物資流動調査結果・速報 (東京都市圏交通計画協議会) より

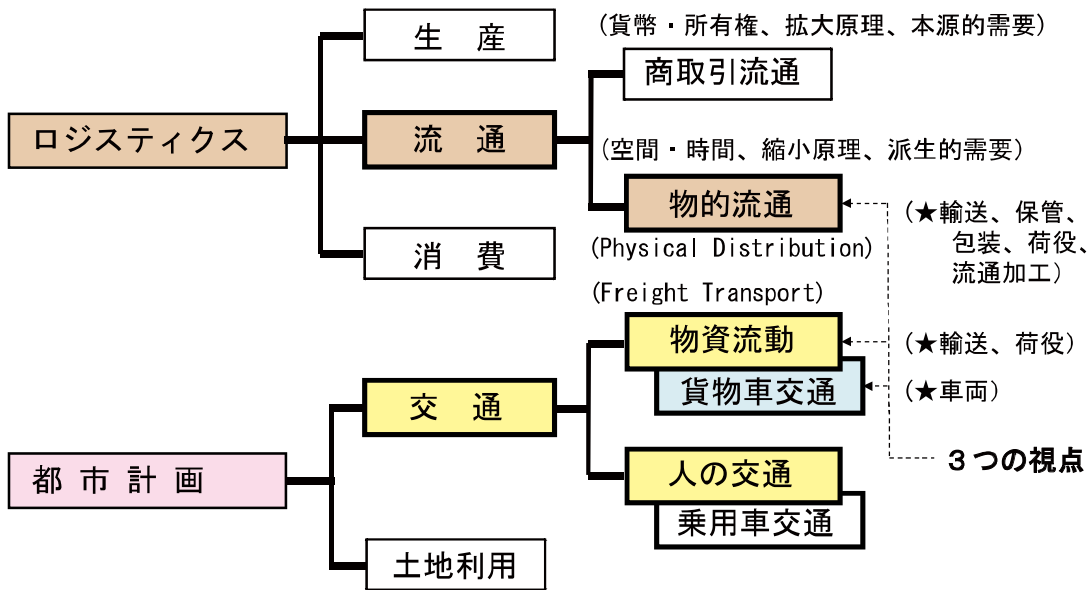
「次世代の物流団地」を想定すると、地域の労働力や地域社会との関係性をより強く持ちながら、情報発信や商談営業の機能性を高め、また、交流・連携機能を併せ持つものとして、多機能化・高機能化を図る必要があります。



都市の物流システム

ロジスティクスと物流

(★：着目点の違い)



※国交省「大都市戦略と物流施設整備」(平成27年4月)より

（２）開発の手法

下記の開発の各段階において、的確に対応していく必要があります。

○物流団地の開発条件の整備段階

- ・市街化区域編入、個別規制法への対応
- ・オーソライズ対応（注）
- ・環境アセスメント
- ・予算措置対応 他

注）公認する、正当な権限を与えること



○物流団地用地の整備事業実施段階

- ・事業主体の決定
- ・基本的な開発手法の決定
（分譲 / リース方式、PFI 事業導入） 他



○企業誘致・企業立地段階

- ・立地優遇措置の設定
（補助金・税優遇措置・融資等）
- ・企業誘致活動 他

○国際物流拠点産業集積地域における立地企業に対する優遇措置

国際物流拠点産業集積地域においては、立地企業に対して下記のような優遇措置があります。

国 税：所得控除制度（一定条件のもと新設後 40%の控除）

投資税額控除（一定価額を超える設備取得価格の一定割合が控除）

特別償却（機械設備 100 万円を超える新增設の償却率 50%、
建物設備等 1,000 万円を超える新增設の償却率 25%）

地方税：法人事業税の課税免除

（1,000 万円を超える設備の新增設は一部を 5 年間課税免除）

不動産取得税の課税免除

（1,000 万円を超える設備の新增設は一部を課税免除）

固定資産税の課税免除

（機械設備 100 万円・建物設備等 1,000 万円を超える設備の新
増設は一部を課税免除）

(3) 概算事業費

概算事業費は 131.6 億円と試算されます。内訳は下表に示すとおりです。

■概算事業費

単位：千円

項 目	事 業 費
工事施工費 ・ 企業団地造成工事 ・ 都市計画道路工事 ・ 下水道工事 ・ 上水道工事	4,496,000
委託費・調査費 ・ 調査・設計委託費 ・ 物件補償調査委託費 ・ 工事現場技術業務費 ・ その他（企業誘致資料作成業務費等）	840,750
用地取得・補償費 ・ 物件補償費 ・ 用地買取費 ・ 不動産鑑定業務費	7,111,123
諸経費 ・ 事務経費 ・ 利息	709,938
合 計	13,157,811

(4) 造成単価

本基本構想策定段階においては、計画地区における造成に係る概算事業費を踏まえ、概算単価は、53 千円/㎡（175 千円/坪）と算定しています。今後、本基本構想の実現化に向けてさらなる調査、検討を進める過程において、造成単価の変更があることが想定されます。

(5) 整備計画図(案)

