

## § 8 実現化に向けた方策

### (1) 実現化に向けた課題

計画地区全域は、都市計画法の那覇広域都市計画区域における区域区分において、市街化調整区域に指定されています。また、計画地区の約8割が農業振興地域の整備に関する法律に基づき策定された糸満農業振興地域整備計画において農地区域となっています。その他、一部のエリアが森林法による5条森林として指定されています。

今後は、市街化区域の編入や準工業地域への用途地域の指定等の手続きをはじめ、個別規制法に係る手続きの他、埋蔵文化財の保護について協議、調整が必要となります。

また、事業を進めるに当たり、本基本構想で示した開発の手法を踏まえ、コスト的な視点の重視、現実的な事業手法の確立、さらなる企業ニーズの把握等が必要となります。

国際物流拠点産業集積地域の指定による立地優遇措置は、計画地区への企業誘致において重要な要件となっています。しかしながら、国際物流拠点産業集積計画の計画期間が平成33年度末までとなっていることから、本基本構想で示した分譲開始時期と一致しません。今後は、国や沖縄県と連携し、計画期間の延長に向けた取り組みが必要となります。

### (2) 事業工程の検討

本基本構想策定後は、下表の事業工程を想定しています。

事業工程表（案）

| 年<br>事業内容  | 2018年<br>(平成30年) | 2019年<br>(平成31年) | 2020年<br>(平成32年) | 2021年<br>(平成33年) | 2022年<br>(平成34年) | 2023年<br>(平成35年) | 2024年<br>(平成36年) |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 市街化区域編入    |                  | →                |                  |                  |                  |                  |                  |
| 環境影響評価策定業務 |                  | →                |                  |                  |                  |                  |                  |
| 設計業務       | →                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 用地業務       | →                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 工事施工       |                  |                  |                  | →                |                  |                  |                  |
| 分譲開始       |                  |                  |                  |                  | →                | →                | →                |

### (3) 企業誘致方策について

糸満市物流団地への企業誘致方策について、留意点を下記に列挙します。

#### ①企業立地意向アンケート調査結果を踏まえた個別面談調査の実施

企業立地意向アンケート調査の結果を踏まえ、「検討しているまたは関心がある」と回答した企業については、個別面談調査を実施してより具体的な意向を把握するとともに、的確に誘導するコンサルティングフォローが必要となります。また、さらなる企業ニーズの把握について、全国的な視点から引き続き調査を実施する必要があります。

#### ②沖縄県外の不動産流通の主要企業への接触による「学び」と大口需要抽出の可能性

沖縄県外の不動産流通の主要企業へのPR活動を展開するとともに、不動産業界の動向を的確に把握し、大口需要の可能性を調査する必要があります。また、不動産流通の主要企業は、土地の取得、企業誘致、施設の運営管理等を総合的に進めることができることから、接触することが「学び」の機会となることも想定されます。

#### ③不可欠な専属の担当職員

企業誘致の要因として、企業と担当職員との信頼関係による部分も大きいと考えます。企業誘致のためには、迅速な行動ができる担当職員の配置が必要となります。

#### ④多様なPR活動の展開とワンストップサービスを提供できる体制の確立

企業誘致活動を展開するに当たり、真栄里地区の優位性を分かりやすくPRできるツールの確保、マスメディアへの対応、関連団体との連携等が必要となります。それらの活動を効率的、戦略的に進めていくための体制の確立が必要となります。

企業が用地を取得して操業を開始するまでには、多くの手続きが必要となります。操業開始までの時間短縮は企業が切望するところであり、それに応えられることは、企業誘致のために必要なことであると考えます。ワンストップサービスを提供できる体制の確立が必要となります。

#### ⑤プロジェクトチームによる立地優遇措置の検討

企業立地意向アンケート調査の結果や、引き続き実施する企業ニーズ調査等を踏まえ、企業が立地に当たり求める優遇措置を把握し、全庁的な体制でプロジェクトチームを組織し、その優遇措置の可能性について検討する必要があります。

#### (4) まとめ

糸満市は、沖縄県の社会経済圏の中心である南部圏域に位置しており、人、モノ、資金、情報等が集中する那覇空港及び那覇港等にも近接しています。南部圏域にある市町村の中では、既成市街地以外の土地の占める割合が高く、個別規制法が適用されているものの、開発の余地がある土地が多く残されています。

近年は、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や、国際物流拠点産業集積地域に指定されていること等、企業の立地環境は格段に向上しています。本基本構想で実施した企業立地意向アンケート調査においても、計画地区である真栄里地区で工業系用地として整備を想定している面積に対して、その面積以上の用地ニーズがあることが確認されました。しかしながら、企業立地意向アンケート調査で示された企業の希望分譲価格と、造成に係る概算事業費を踏まえ算定した概算単価に開きがあることから、今後は、より具体的な企業ニーズの把握やコスト的な視点の重視等が必要となります。

本基本構想では、糸満市が抱える諸課題を解決し、定住促進、雇用の拡大と安定、産業振興、税収増加等の取り組みとして、新たな企業誘致の受け皿となる工場適地創出の必要性を確認し、真栄里地区を計画地区として抽出、選定しました。

本基本構想策定後は、さらなる企業ニーズや住民ニーズの把握、関係機関との調整等により、計画地区の整備面積や開発手法、ゾーニングの変更等も想定されます。また、事業期間が長期間にわたることや、個別規制法をはじめとした種々の手続きがあること、概算事業費についても 130 億円を超えること等から、本基本構想の実現化に向けて、下記の点に留意して取り組みを進める必要があります。

- ・ 事業の目標年度の設定とそれに応じた開発フレームの設定
- ・ 施策上での位置付け、個別規制法等の手続きに係る庁内及び関係機関との調整
- ・ 構想の推進に向けて、国や沖縄県等の関係機関との連携強化
- ・ コスト的な視点を重視し、有効宅地率の向上、土工量バランス・縮小、地区外排水  
その他関連インフラ整備を考慮した計画精度の向上
- ・ 事業費、工期、企業ニーズ等を見据えた方策の検討（段階的施工等）
- ・ 企業誘致、情報収集、企業ネットワーク構築等の取り組みとその体制の確立
- ・ 自然環境や地域社会への配慮
- ・ 事業計画のさらなる具体化

