

1. 基本構想策定の目的

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。

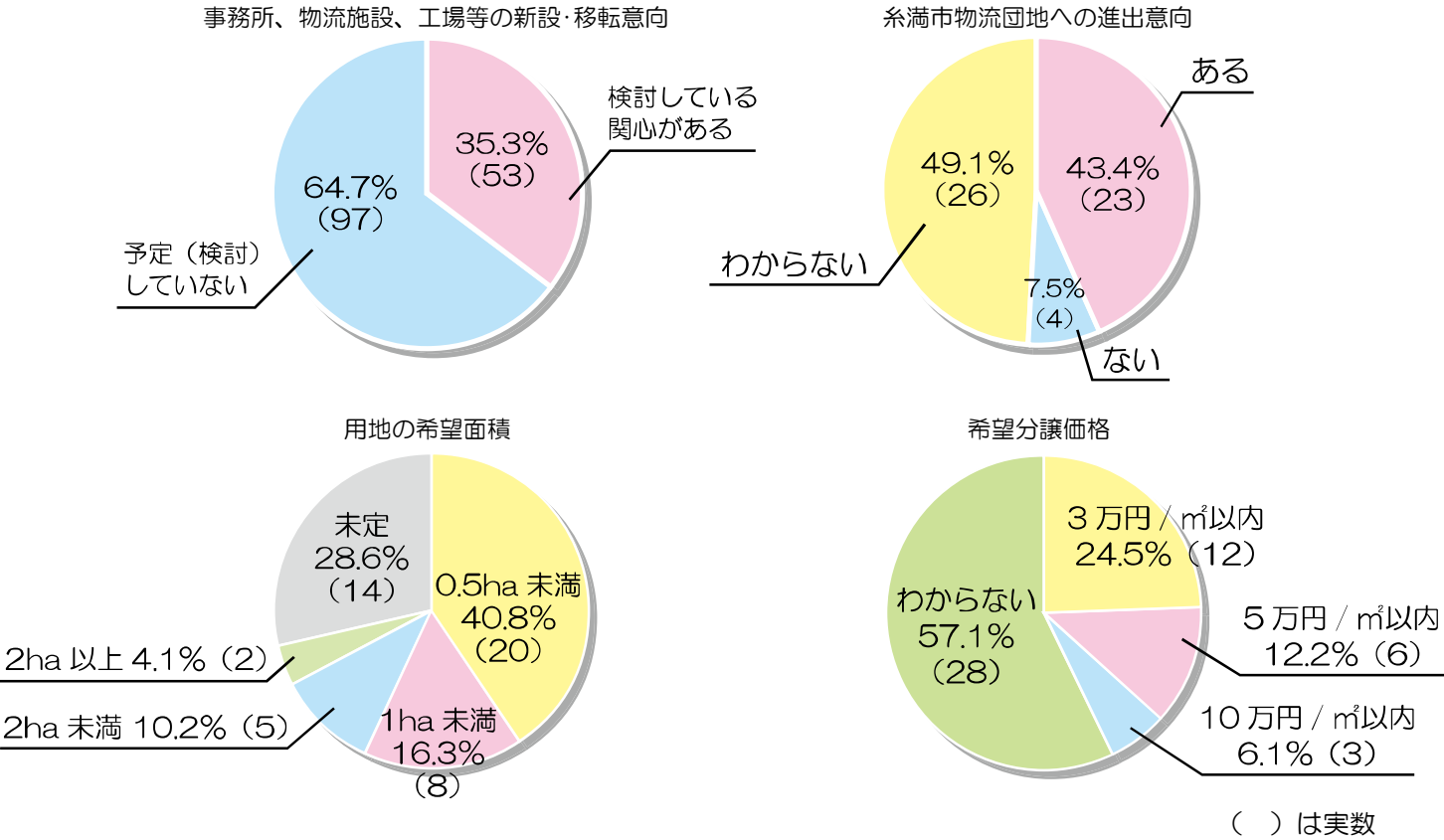
本基本構想は、上記のような企業ニーズを踏まえ、総合計画における定住促進、雇用の拡大と安定、産業振興等に関する取り組みとして、また、固定資産税や住民税等の税収増加の取り組みとして、新たな産業の受け皿となる用地確保の可能性や、当該用地への生産性・雇用吸収力の優れた企業誘致の可能性について調査、検討を進め、その具体像を明らかにすることを目的として策定しています。

2. 企業立地意向アンケート調査結果の概要

糸満市への企業立地意向を調査するため、計画地区が真栄里地区であることを明示し、下記の2つの内容について企業立地意向アンケート調査を実施しました。

①糸満市物流団地に係る企業立地意向アンケート調査結果

- 1) 調査対象：沖縄本島内の流通関連事業所及び県外事業所（運輸、卸売、小売）
- 2) 回収状況：配布件数 424 件、有効回収数 150 件、有効回収率 35.4%
- 3) 調査結果

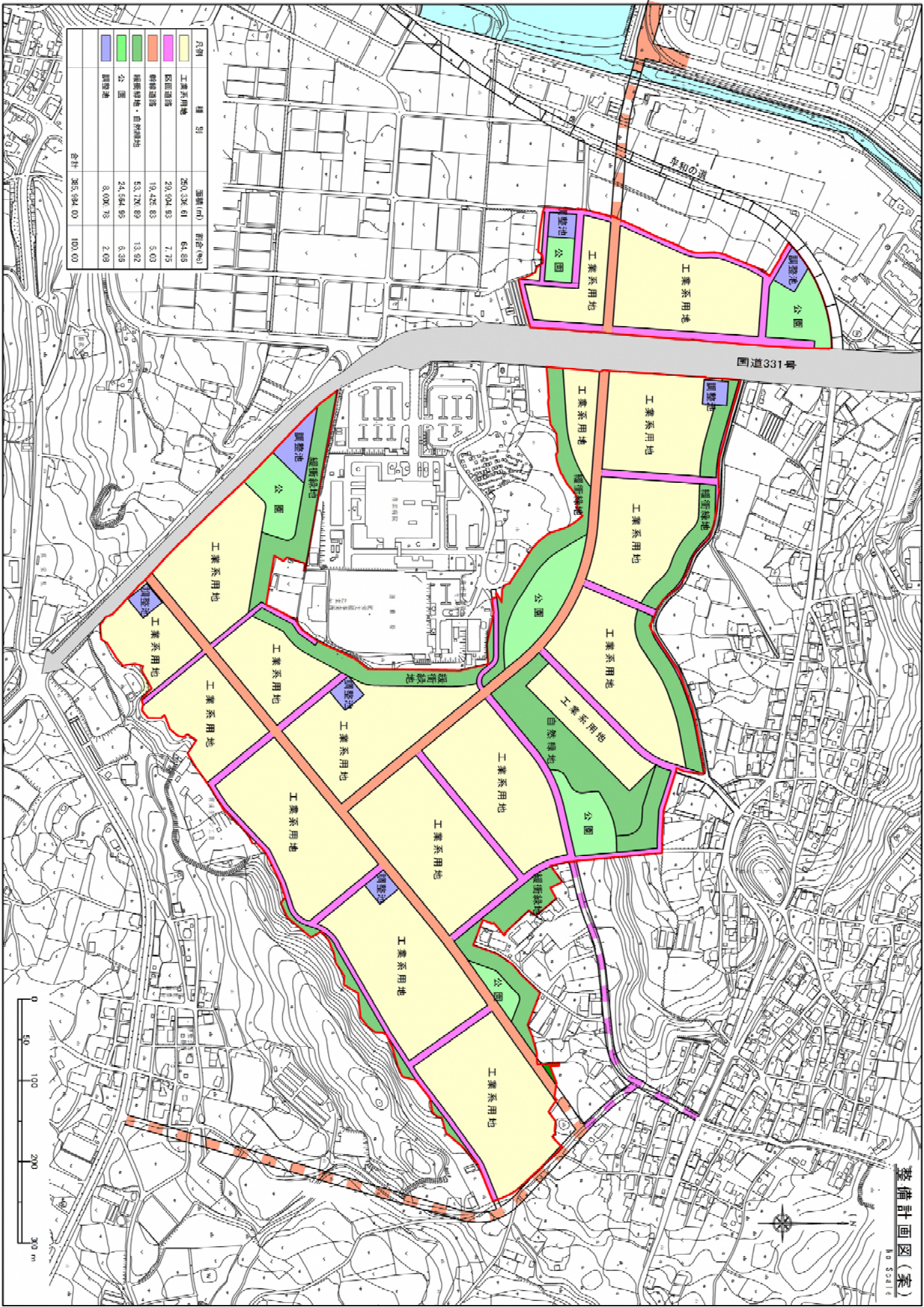


○用地の希望面積の考え方

- ・具体的な希望面積の合計（35 件）約 19.6ha
- ・未定（14 件）に対し、上記の平均面積（5,600 ㎡）を乗じた面積：約 7.8ha
- ・希望面積合計：約 27.4ha

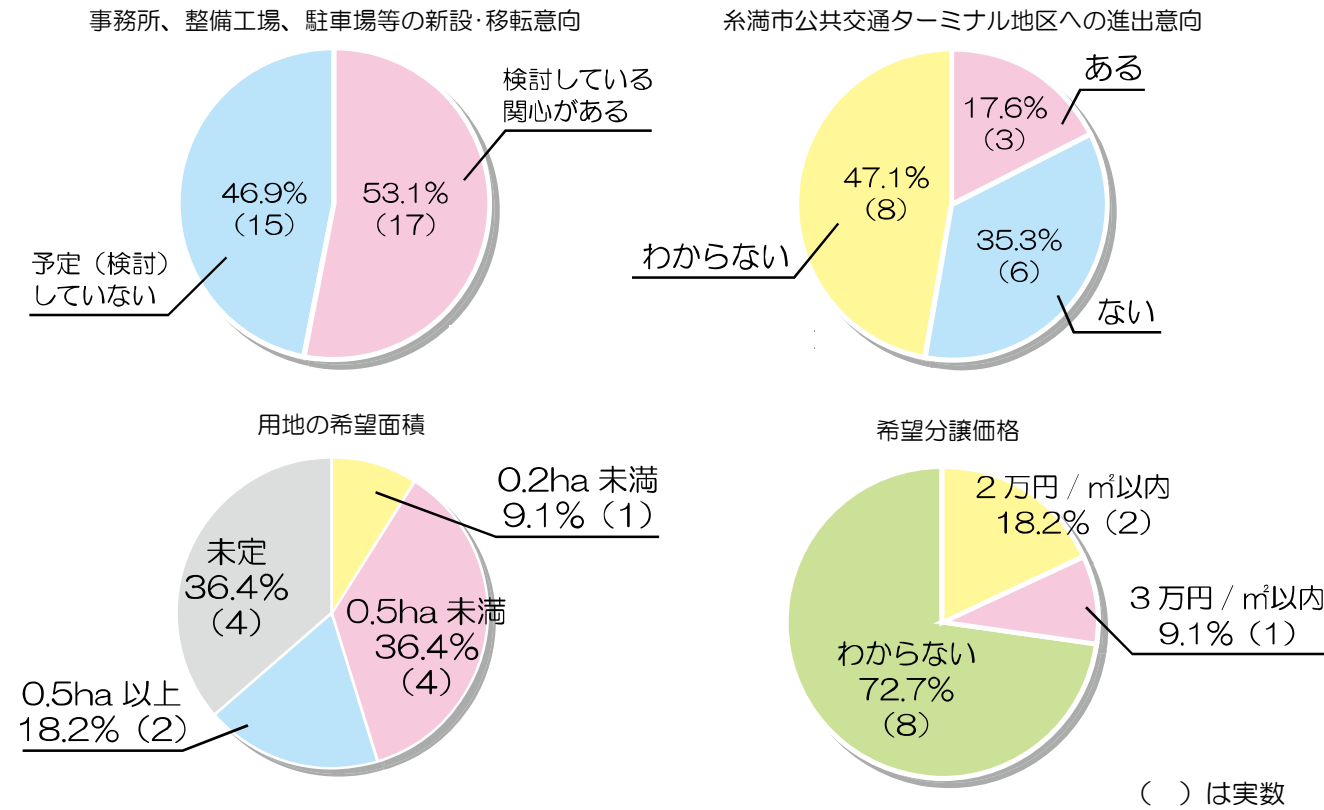
4) まとめ

真栄里地区の物流団地地区分譲想定面積約 22.0ha に対して、アンケート調査の結果は、その面積を超える約 27.4ha の用地ニーズがあり、物流関連企業は糸満市を企業立地の候補地として検討している結果が確認されています。



②糸満市公共交通ターミナルに係る企業立地意向アンケート調査結果

- 1) 調査対象：沖縄本島内の交通関連事業所（バス、タクシー、レンタカー）
2) 回収状況：配布件数 100 件、有効回収数 32 件、有効回収率 32.0%
3) 調査結果



- 用地の希望面積の考え方
- ・具体的な希望面積の合計（7 件）約 2.5ha
 - ・未定（4 件）に対し、上記の平均面積（3,500 ㎡）を乗じた面積：約 1.4ha
 - ・希望面積合計：約 3.9ha
- 4) まとめ
- 真栄里地区の公共交通ターミナル地区分譲想定面積約 3.0ha に対して、アンケート調査の結果は、その面積を超える約 3.9ha の用地ニーズがあり、沖縄県内の交通関連事業所は糸満市を企業立地の候補地として検討している結果が確認されています。

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. 事業工程（案）

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 事業内容	2018 （平成30年）	2019 （平成31年）	2020 （平成32年）	2021 （平成33年）	2022 （平成34年）	2023 （平成35年）	2024 （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							

6. 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、計画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