

糸満市土地利用（真栄里地区）基本計画—要約版—

■ 基本計画策定の目的

●基本計画策定の目的

糸満市では、国道331号が全面開通し、那覇空港及び那覇港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。一方、本市の工業団地は既に完売しており、そのニーズに対応できておりません。そのため、平成30年5月に糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想を策定しました。

基本計画では、基本構想の着実な推進のため、計画地区における企業の立地意向調査や地権者意向調査及びそれらを踏まえた整備計画や事業化手法、事業化スケジュール等を検討しました。また、今後の事業化に向けて、関係機関との協議・調整を行い、実現性のある基本計画を策定することで、本市の総合計画における雇用拡大・定住促進・産業振興等による、将来の魅力あるまちづくりを推進することを目的としております。

●計画地区の状況整理

- 沖縄県は、アジアと日本を繋ぐ、「国際競争力のある物流拠点の形成」を目指し、各種施策に積極的に取り組んでいる
- 那覇空港は、国際物流のハブ空港としての機能を有し、国際的な重要度が高まりつつあり、第二滑走路の整備等により、輸送力の強化を進めている
- 糸満市は、国際貨物ハブを活用する高付加価値型の国際物流拠点産業の集積を図る地区として、「国際物流拠点産業集積地域」に指定されており、税制の優遇措置・助成がある
- 真栄里地区は、那覇空港から約10km、那覇港から約13kmに位置し、さらに国道331号の整備に伴い、その利便性は格段に向上している

■ 位置及びアクセス



■ 企業の意向調査結果（ニーズ調査、ヒアリング調査）

●ニーズ調査・ヒアリング調査概要

- 調査時期：（ニーズ）平成30年11月～平成31年1月（ヒアリング）平成31年1月
- 調査対象企業：（ニーズ）県内外の物流関連企業997社、交通関連企業82社、合計1,079社
- 調査項目：今後の新規立地計画・計画地区の魅力・進出時期・規模・希望の場所・単価等（主な回答）：物流関連企業は「5年以内に進出したい・早急に進出したい」
：希望単価として「単価は安い方が良い、上限は坪20万円程度である」
：場所として「物流拠点が空港や港なので、50分以内の距離が良い」
：周辺環境として「計画地区の近くに従業員用の寮やアパート用地があると良い」
：物流企業として「空港近くに倉庫用地はほとんどなく十分に魅力はあると思う」
：交通関連として「価格次第では、本店を含め全機能を移す案も検討できる」
：ターミナル用地として「ターミナル、商業施設、住居系などの複合型の施設を建築したい」

【まとめ】・物流関連企業の希望面積は、ニーズ調査、ヒアリング調査、平成30年度実施の基本構想における意向調査を合わせて、約23.7haであった。
・本整備計画における分譲想定面積は約23.8haであるため、分譲に対する相応の企業ニーズがあることが分かった。

■ 概算事業費

概算事業費は、約110.5億円と試算されます。収入と支出及び減歩率の内訳は以下の通りです。また、本基本計画段階では、平均的分譲想定単価は約58,000円/㎡（約192,000円/坪）と想定しています。今後検討を進める過程で概算事業費や分譲単価の変更があることが想定されます。

収入区分	金額（億円）	備考	支出区分	金額（億円）	備考
保留地処分金	110.5	地区内の保留地処分による収入	工事施工費	68.0	道路、排水路、公園、上下水道整備費、造成費、その他工事費
合計	110.5		委託費、調査費	18.9	各種調査設計費
			補償費	21.2	建物、工作物等補償費
			諸経費	2.4	事務費
			合計	110.5	

合算減歩率	55%	平均保留地処分単価 (平均分譲想定単価)
公共減歩率	16%	58,000円/㎡ (192,000円/坪)
保留地減歩率	39%	

■ 事業スケジュール、今後の展開

本事業は土地区画整理事業により以下の事業スケジュールを予定しております。

年	2019 (令和元年度)	2020 (令和2年度)	2021 (令和3年度)	2022 (令和4年度)	2023 (令和5年度)	2024 (令和6年度)	2025 (令和7年度)
都市計画手続き							
環境影響評価							
権利者説明・合意							
計画・概算・設計							
換地設計							
工事施工							
申し込み・分譲							

【今後の展開】

- ・関係権利者に対する説明を実施し、まちづくりへの理解を深めていきます。
- ・都市計画手続き等の関連手続きについて、関係部局と調整しながら進めます。
- ・事業費等についての精度を調査、設計等により高めていき、事業化に向けた準備を進めます。

■ 問い合わせ先

糸満市土地開発公社 〒901-0392 沖縄県糸満市潮崎町1丁目1番地
電話：098-992-4310（代表） Fax：098-994-4541
E-mail：tochikaihatsukousya@city.itoman.lg.jp

■ 整備計画図と整備イメージ

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

ロジスティクスとは
モノの流れを一元管理することでスピーディ
で無駄の無い物流プロセスを実現し、物流全体
を最適化すること

ロジスティクスパーク・センターとは
ロジスティクスを実現するために、一元管理
を行う建物・施設

全体面積約52.0ha



住宅予定地約5.0ha

農地予定地約1.0ha

ターミナルゾーン約9.3ha

ロジスティクスパーク
約3.6ha

3.3ha

0.3ha

4.0ha

7.3ha

工業ゾーン約22.0ha

3.2ha

2.6ha

1.4ha

ターミナルゾーンのイメージ



凡例	種別	面積(ha)
	施行地区界	52.0ha
	物流	42.3ha
	工業ゾーン	22.0ha
	ロジスティクスパーク	3.6ha
	住宅予定地	5.0ha
	農地予定地	1.0ha
	公園	1.6ha
	緑地	1.6ha
	調整池	0.1ha
	その他(道路、排水路)	7.4ha
	交通	9.7ha
	ターミナルゾーン	9.3ha
	道路	0.4ha

凡例	種別
	国道
	県道
	幹線道路 (16.0m、12.0m)
	区画道路 (9.5m)
	支線道路 (6.0m)
	支線道路 (4.0m)
	排水路
	緩衝帯ライン

※写真はゾーンごとのイメージです
※本計画図は変更になることがあります

0 50m 100m 200m

