

糸満市土地利用（真栄里地区）

基本計画



令和元年 8 月

沖縄県糸満市・糸満市土地開発公社

糸満市土地利用（真栄里地区）基本計画

目次

§ 1	基本計画の概要	1
	(1) 基本計画策定の目的	1
	(2) 業務実施における基本的認識	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	計画地区の概況	5
	(1) 計画地区の位置	5
	(2) 計画地区の想定面積	6
	(3) 気象条件	7
	(4) 地形・水系	8
	(5) 土地利用	9
	(6) 建物	10
	(7) 道路	11
	(8) 公共交通（バス）	12
	(9) 開発	13
	(10) 上水道	14
	(11) 下水道	15
	(12) 災害	16
	(13) 地価	17
	(14) 人口	18
§ 3	個別規制法の適用状況	19
	(1) 都市計画法	19
	(2) 森林法	20
	(3) 農業振興地域の整備に関する法律	21
	(4) 自然環境保全法、自然公園法	22
	(5) 埋蔵文化財包蔵地	23
§ 4	企業立地に係る優遇処置や支援制度等	24
	(1) 国際物流拠点産業集積地域優遇措置と支援制度	24
	(2) 新糸満市企業誘致条例	26
§ 5	計画地区周辺の開発動向等	27
	(1) 主要施設からの交通アクセス状況	27
	(2) 周辺の工業適地の状況	28
	(3) 周辺の開発動向	31
§ 6	企業の立地意向調査	36
	(1) 調査票での企業の立地意向調査	36
	(2) ヒアリングでの企業の立地意向調査	47
	(3) (仮称) 公共交通ターミナルに係る企業ヒアリング特別調査	57
§ 7	地権者の意向調査、説明会	62
	(1) 地権者意向のまとめ	62
	(2) 説明会の開催	65

§ 8	整備計画	66
	(1) 開発コンセプト	66
	(2) 土地利用計画	67
	(3) 交通計画	75
	(4) 公園・緑地計画	78
	(5) 排水計画	80
	(6) 供給処理施設計画	83
	(7) 建築物整備構想	85
	(8) (仮称)公共交通ターミナル地区への導入機能及び整備構想	87
	(9) 収支計算書	97
	(10) 整備手法	102
	(11) 整備スケジュール	104
	(12) 整備計画図	106
	(13) 整備計画の推進体制	108
§ 9	先進地視察研修	110
	(1) 先進地視察報告	110
§ 10	経済波及効果	111
	(1) 産業連関表とは	111
	(2) 効果分析方法の設定	112
	(3) 経済波及効果	113
	(4) 税収効果	116
§ 11	今後の課題	118
	(1) 今後の課題	118

§ 1 基本計画の概要

(1) 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。

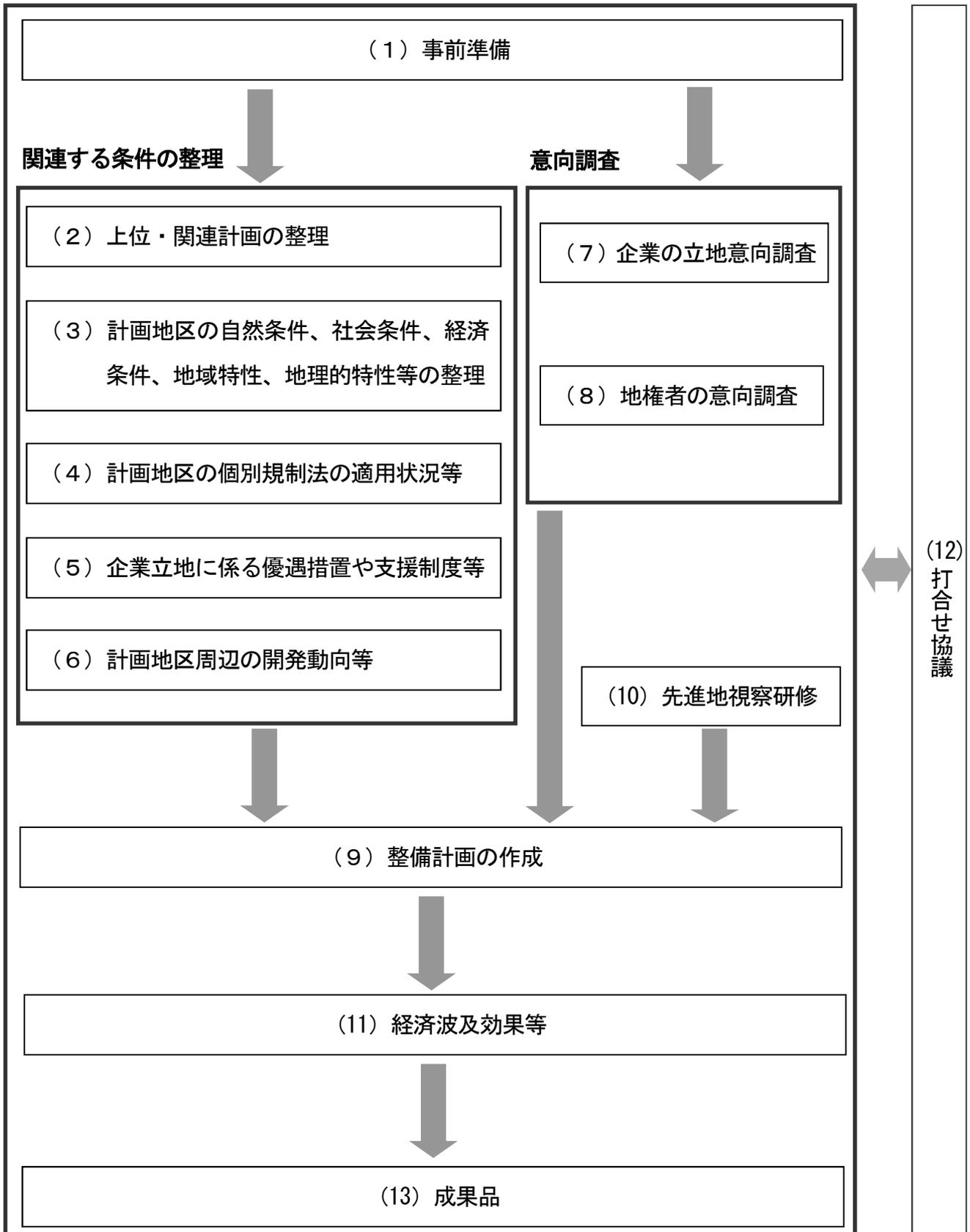
本基本計画では、基本構想の着実な推進のため、計画地区における企業の立地意向調査や地権者意向調査及びそれらを踏まえた整備計画や事業化手法、事業化スケジュール等を検討しました。また、今後の事業化へ向けて、関係機関との協議・調整を行い、実現性のある基本計画を策定することで、本市の総合計画における雇用拡大・定住促進・産業振興等による、将来の魅力あるまちづくりを推進することを目的としております。

(2) 業務実施における基本的認識

基本計画の策定に当たり、下記を整理しました。

- 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

(3) 調査フロー



(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） （H29.5 改定） 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 （H30.4 改訂） 計画期間（～H33 年度）</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 5. 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 ・企業ニーズ・現況調査に基づき那覇地区の再構築を推進 ・関係自治体と連携し、臨空・臨港型産業の集積促進と国際物流拠点産業集積地域制度の活用促進に向けた取組の推進</p>

計画名称	計画の内容
第 4 次糸満市総合計画 (H23. 3) 計画期間 (H23～32 年度)	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。 ・地場産品の販路の開拓に、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。
糸満市都市マスタープラン (H30. 9) 目標年時 (H47 年)	IV. 全体構想 （2）整備の方針 2）市街化調整区域 ・市街化区域に隣接する国道 331 号沿道の真栄里地域においては、その交通アクセス性を活用した土地利用の検討を行います。 V. 地域別構想 （5）高嶺地区 3）整備方針 <国道 331 号と隣接する真栄里の集落環境の整備、保持> 国道 331 号の全線開通に伴い、真栄里における新たな土地利用の需要が高まることが想定されますが、集落環境を整備、保持します。
糸満市風景づくり計画 (H26. 3)	4-5 エリアの景観形成方針 [東部エリア] ・集落内に残されたヒンプンや石積み、カーなどの歴史的風景資源をはじめとして、これらの伝統的な集落形態と生活様式を保全していくための風景づくりを行います。 ・主要な幹線道路については、安全性の確保と同時に糸満市への来訪者を受け入れるための顔となる沿道の風景づくりを行います。 5-3 景観形成基準（一部抜粋） ・緑の骨格軸である斜面緑地の近傍においては、その稜線を阻害しない高さ・配置となるように努めます。 ・道路境界部では、生垣や芝などによる緑化や琉球石灰岩の石積みなど、歴史文化や自然との調和に努めます。

§ 2 計画地区の概況

計画地区とした真栄里地区について、自然条件や基盤整備状況等について把握します。

(1) 計画地区の位置

計画地区とした真栄里地区は、糸満市役所から南に約 800m に位置し、北西部は既存の市街地に隣接する区域となっています。また、計画地区を縦断するように国道 331 号が通り、交通アクセスの利便性が高くなっています。

計画地区の位置



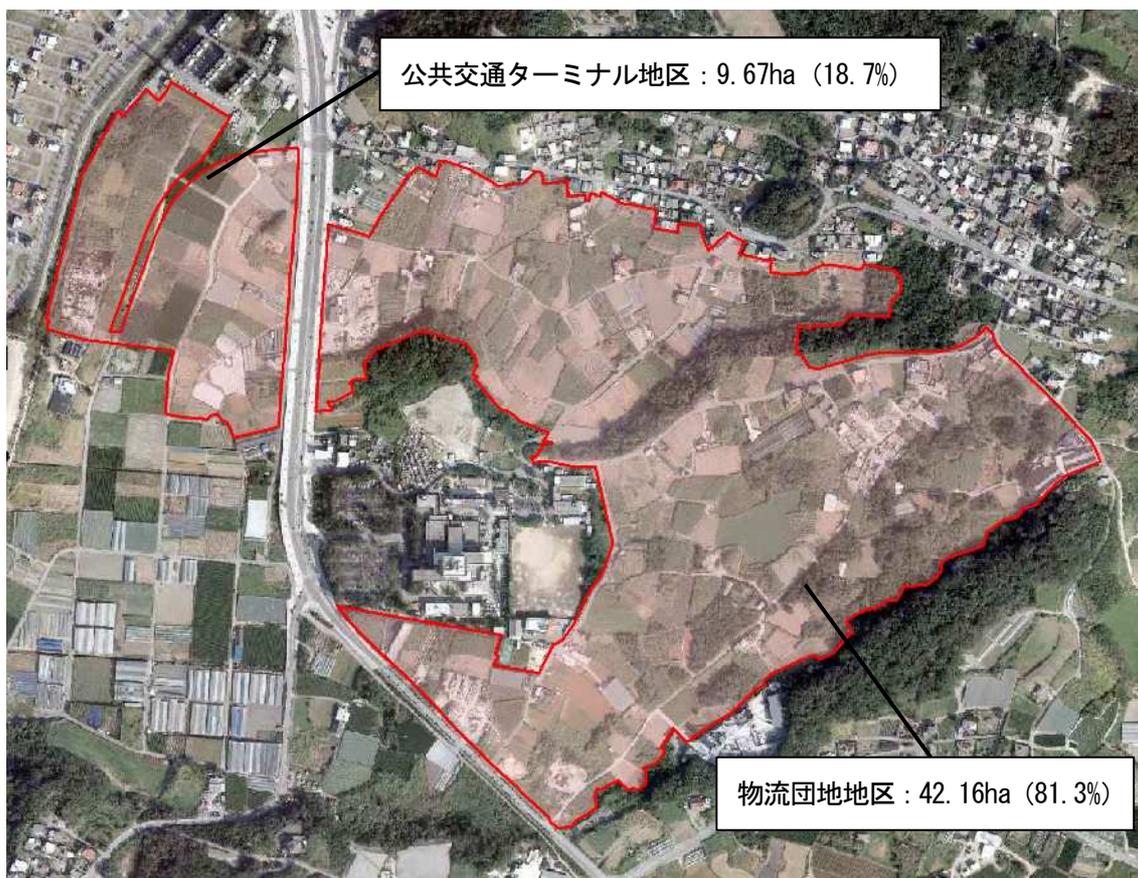
(2) 計画地区の想定面積

計画地区「真栄里地区」の想定面積は、下記のとおりです。

○物流団地地区の開発面積は 42.16ha

○公共交通ターミナル地区の開発面積は 9.67ha

計画地区の区域



(3) 気象条件

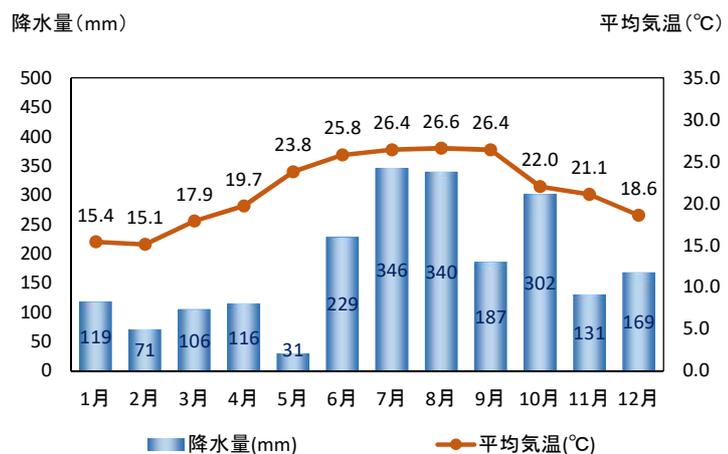
本市の位置する沖縄本島は、亜熱帯海洋性気候に属し、年平均気温は21℃～22℃で、1年を通じて温暖な気候となっています。また、夏季になると30℃を超える日も多く、湿度も80%以上となるため、蒸し暑い日が続きます。

また、夏から秋にかけては、多くの台風が襲来し、大きな被害をもたらすことがあります。

降水量は年間2,000mm前後と多くなっています。

表-過去10年間の平均気温、降水量

	平均気温(℃)	降水量(mm)
2009年	21.6	1,949
2010年	21.4	2,877
2011年	21.1	2,148
2012年	21.2	2,532
2013年	21.5	1,654
2014年	21.3	2,303
2015年	21.7	1,506
2016年	22.2	2,411
2017年	21.7	1,942
2018年	21.6	2,143



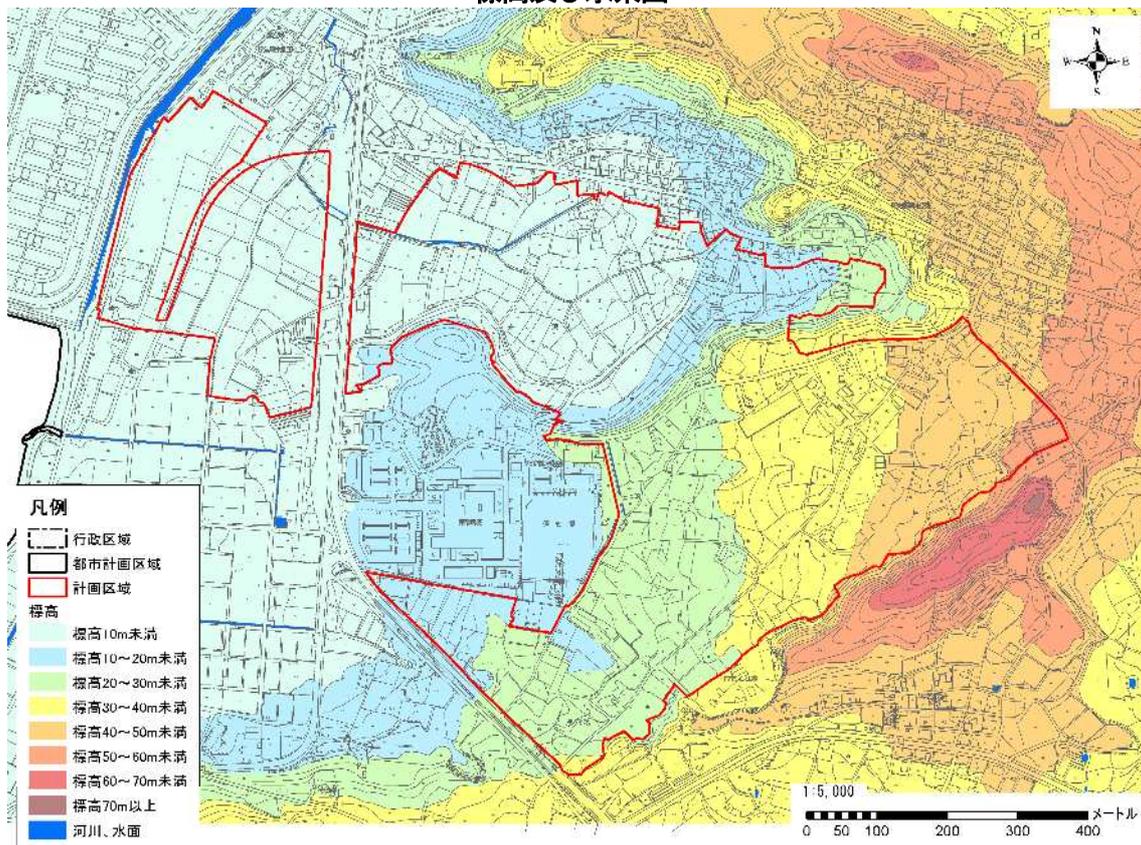
※ 気象庁(糸満)より

(4) 地形・水系

計画地区の北部は、標高 10m 未満の平坦な地形を形成していますが、南部は、国道 331 号沿道の西から東に掛けて標高 10~40m の緩やかな地形となっています。

また、計画地区中央を横断する 10m 以上の斜面が南北を分断しています。

標高及び水系図



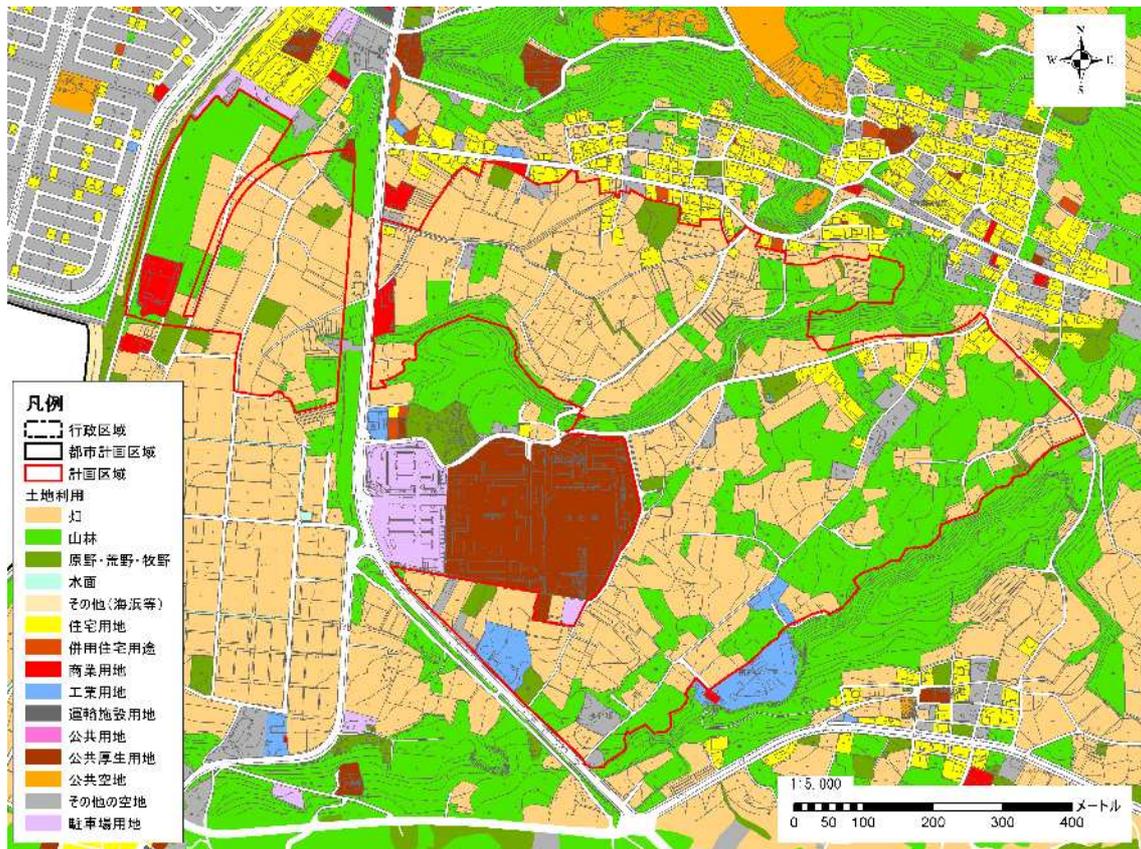
※ 地形図の等高線より

(5) 土地利用

計画地区内の土地利用状況は、畑や山林が約 9 割を占めており、住宅や商業用地などの都市的土地利用は約 1 割となっています。

また、地区の中央部は、南部病院と隣接し、北側は、既存の住宅用地に隣接しています。

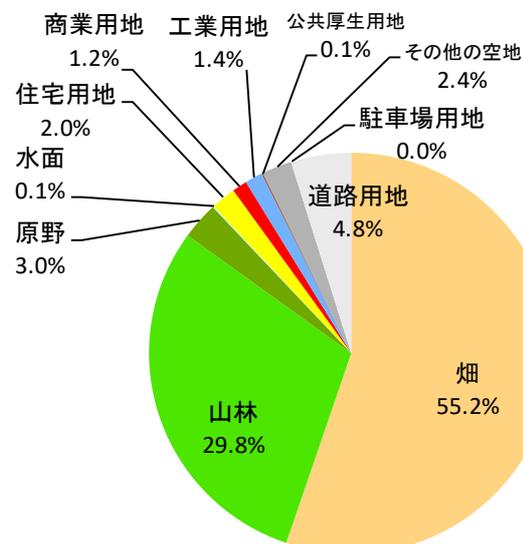
土地利用現況図



※ 平成 23 年度那覇広域都市計画基礎調査より

表一

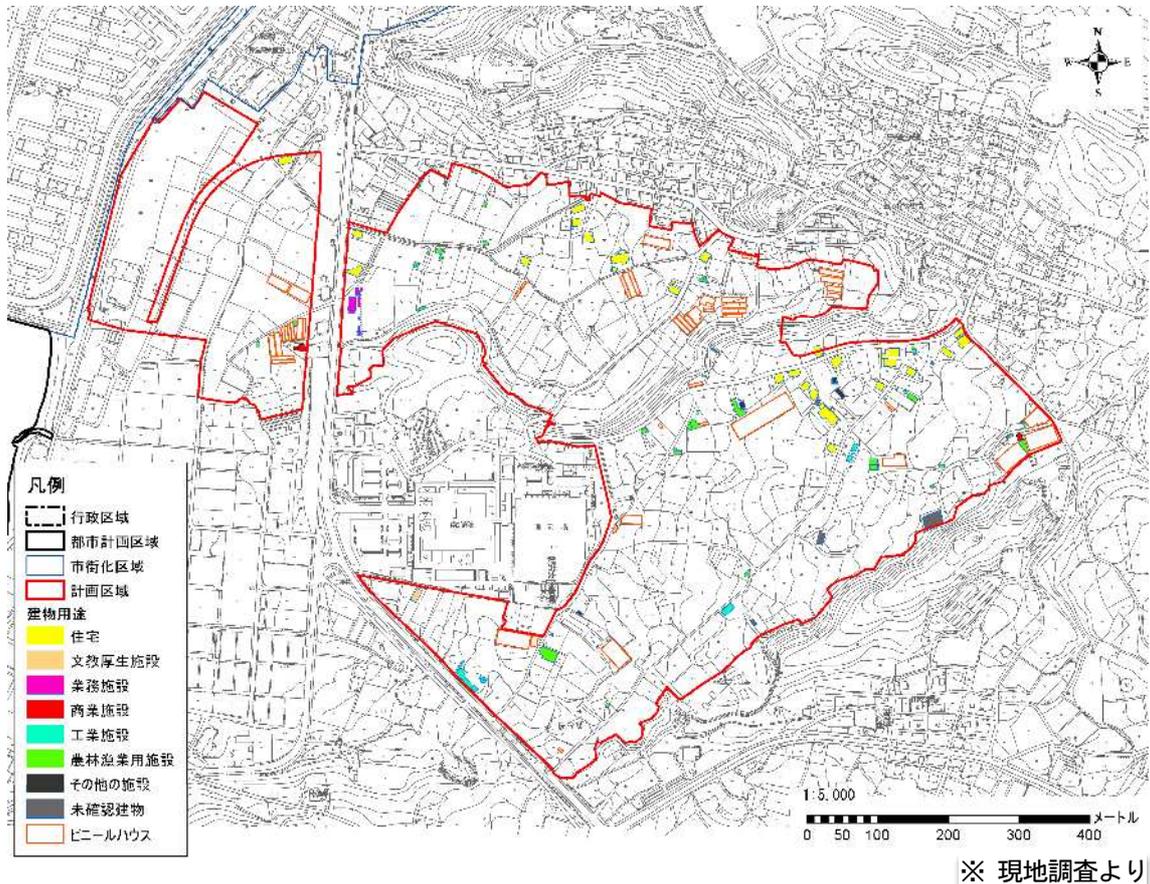
	面積 (m ²)	割合
畑	287,306	55.2%
山林	155,306	29.8%
原野	15,847	3.0%
水面	560	0.1%
住宅用地	10,203	2.0%
商業用地	6,331	1.2%
工業用地	7,313	1.4%
公共厚生用地	770	0.1%
その他の空地	12,751	2.4%
駐車場用地	115	0.0%
道路用地	24,893	4.8%
計	521,394	100.0%



(6) 建物

計画地区内の建物は、ビニールハウスや農林漁業用施設が多くなっていますが、一部、住宅や業務施設、工業系の建物も存在しています。

建物用途現況図



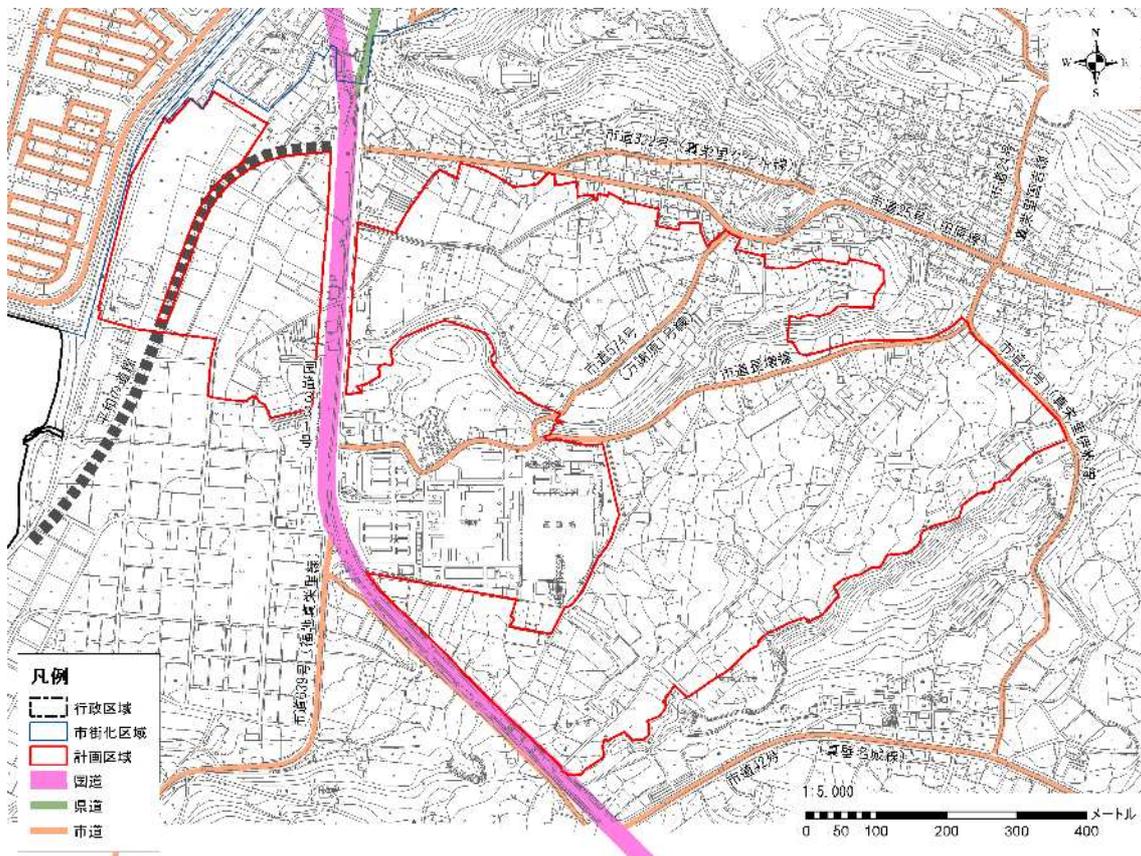
(7) 道路

計画地区へアクセスする国道331号は、豊見城道路が平成28年3月に、同じく糸満道路が平成29年3月に開通し、豊見城市瀬長と糸満市真栄里を結ぶ全長7.4kmが4車線道路として全面開通しています。これに伴い、真栄里地区は那覇空港及び那覇港等へのアクセス性が格段に向上しました。

計画地区周辺には、真栄里集落を通る田原線、伊敷集落を通る真壁名城線や真栄里伊敷線が整備されており、地区内には、万謝原1号線、長増線が整備されています。

また、海岸線を結ぶ県道糸満与那原線（平和の道線）の整備が計画されており、交通の利便性に優れています。

道路網図



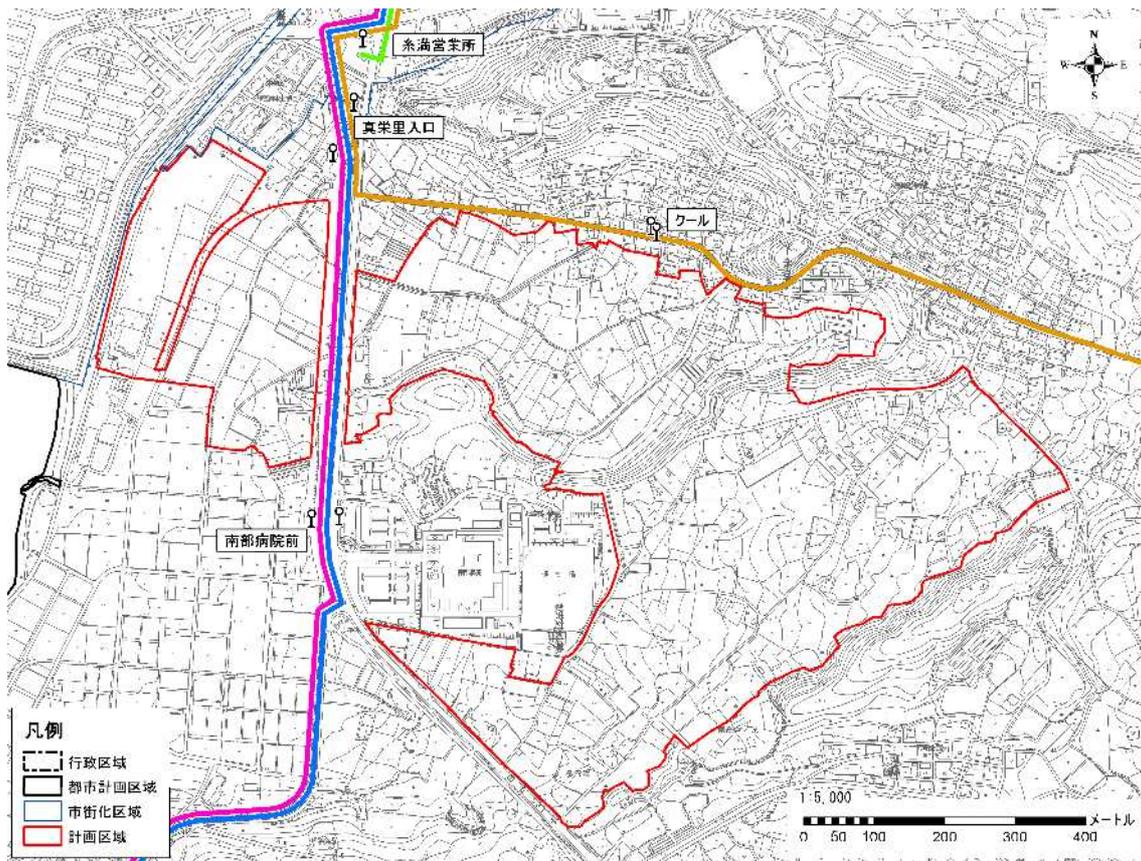
※ 糸満市市道認定路線図より

(8) 公共交通（バス）

計画地区周辺の公共交通は、民間の路線バスや平日のみの定期運行バス「いとちゃん mini 国吉線」が運行されています。

また、路線バス以外に、デマンド交通（予約型）の「いとちゃん mini」が試験運行されています。

バス路線図



※ バスマップ沖縄（中南部エリア）より

系統	運行区間		運行頻度（往復/日）			運行主体	
			平日	土曜	日祝		
82	糸満バス ターミナル	→ ←	玉泉洞前	12本	11本	11本	(株)琉球バス交通
107・108	糸満バス ターミナル	→ ←	糸満バス ターミナル	5本	4本	4本	(株)琉球バス交通
446	那覇バス ターミナル	→ ←	糸満営業所	29本	29本	26本	(株)琉球バス交通
いとちゃんmini 国吉線	那覇バス ターミナル	→ ←	那覇バス ターミナル	2本	-	-	美ら島観光バス

資料：バスマップ沖縄、糸満市HP

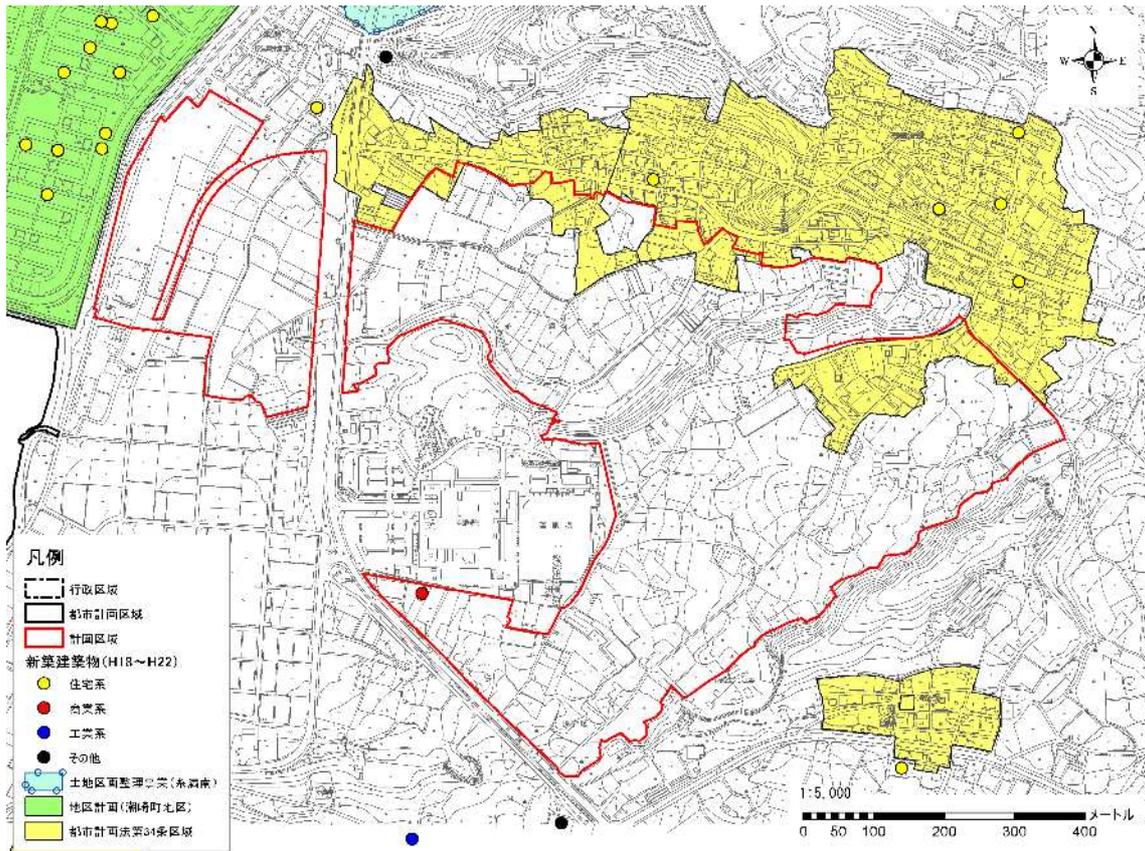
(9) 開発

計画地区周辺で、住宅などの建築物が新設されています。

また、都市計画法第34条第1項第11号にかかる区域が計画地区の北側に隣接しています。

西側にも地区計画区域が隣接しています。

開発動向



※平成23年度那覇広域都市計画基礎調査より

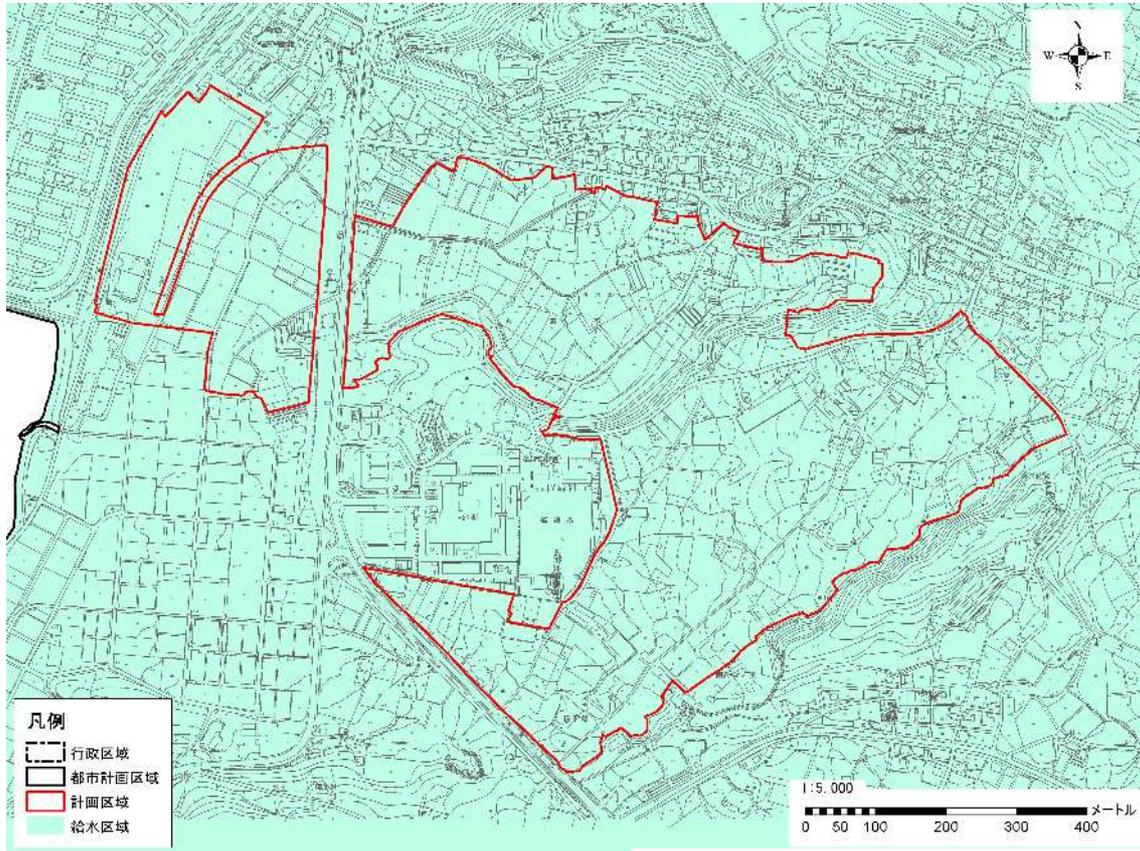
※都市計画法第34条第1項第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務所処理市町村。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの。

(10) 上水道

計画地区は、上水道の給水区域になっています。

上水道の整備状況図

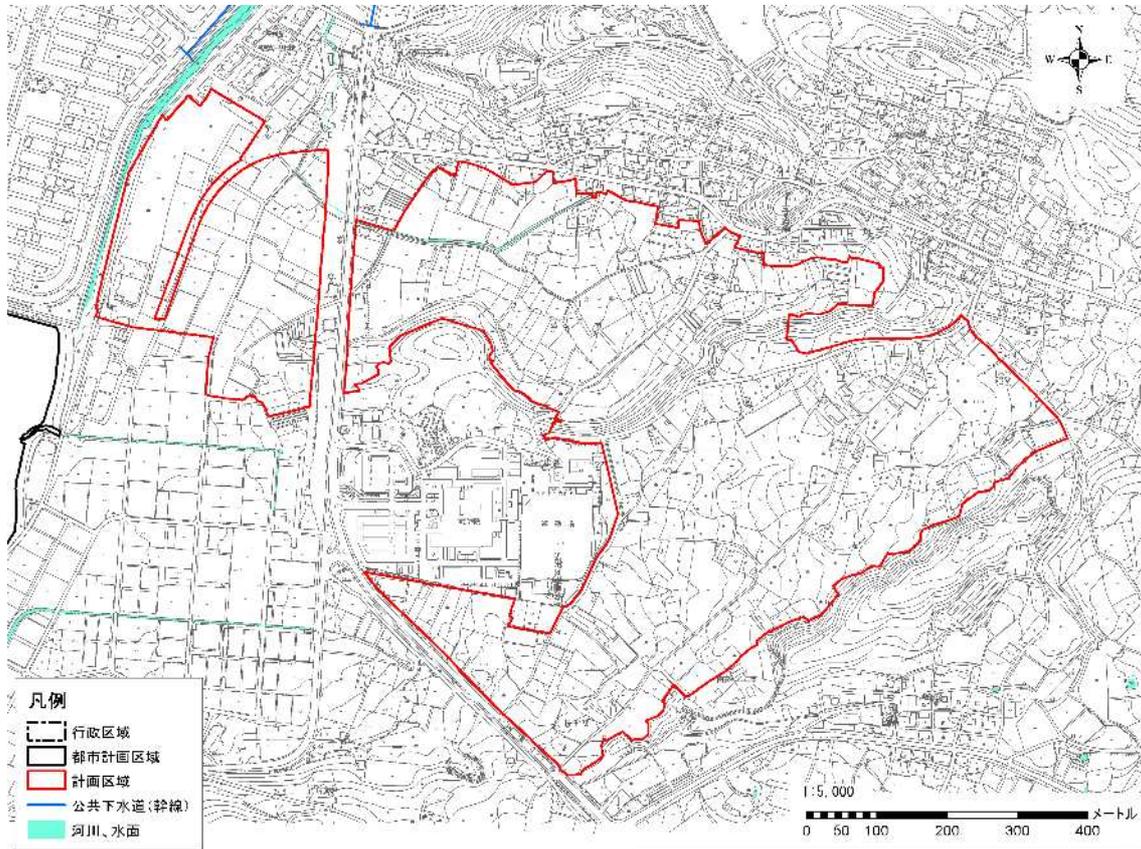


※平成 23 年度那覇広域都市計画基礎調査より

(11) 下水道

公共下水道は、計画地区の北側まで計画されています。

下水道の整備状況図

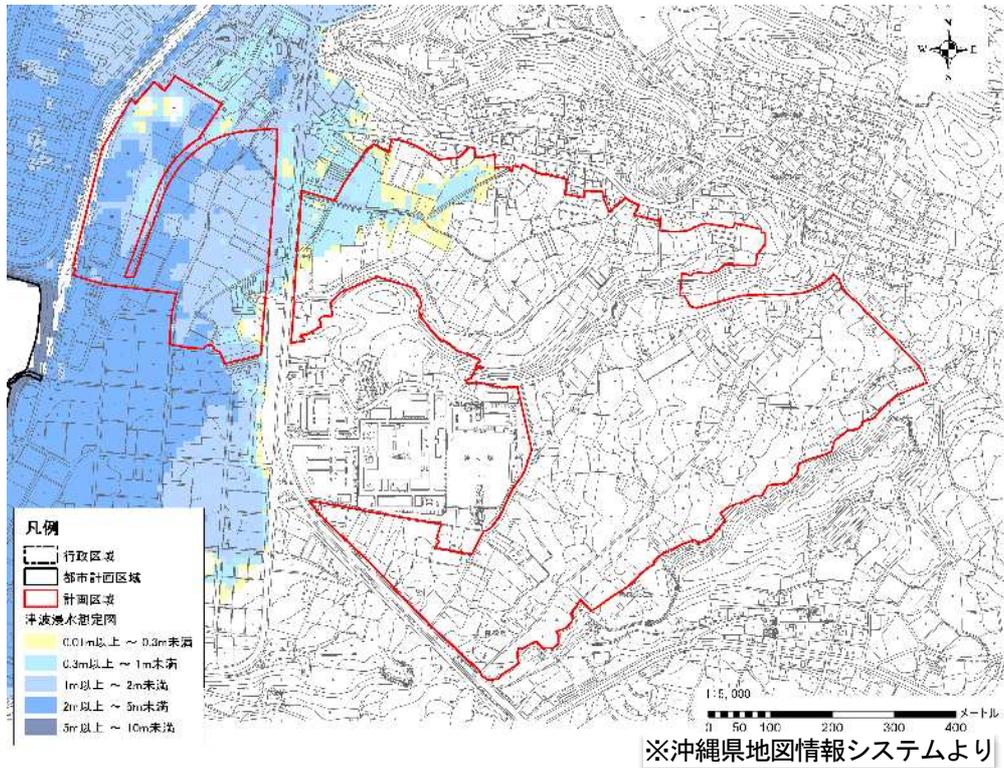


※平成23年度那覇広域都市計画基礎調査より

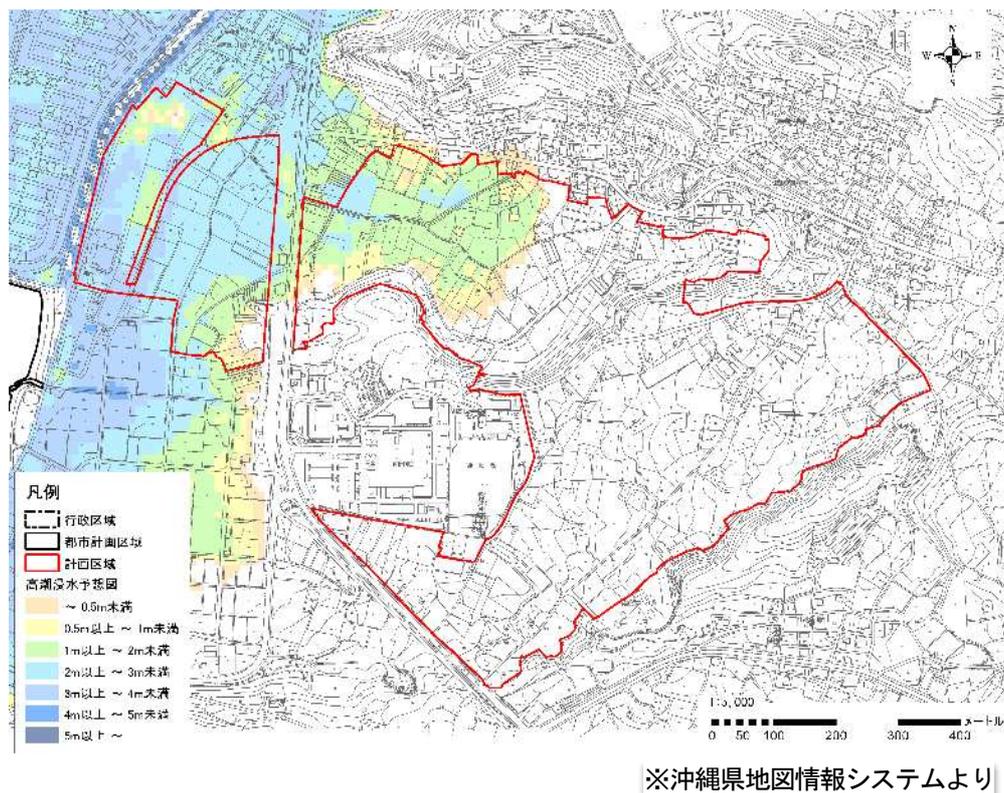
(12) 災害

計画地区の西側は、津波や高潮の浸水想定区域となっており、2m以上浸水する箇所も存在します。

津波浸水想定区域図

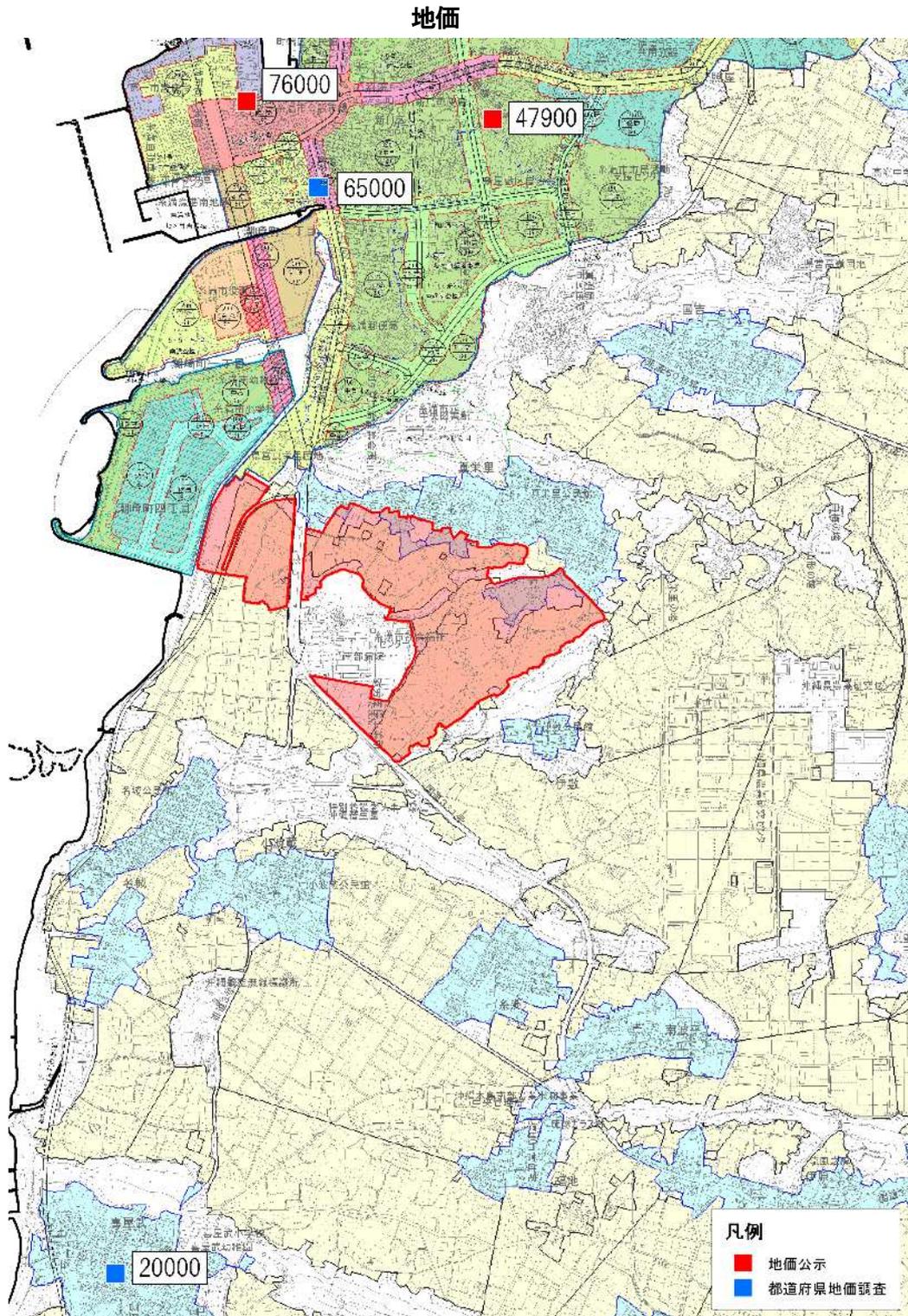


高潮浸水想定区域図



(13) 地価

計画地区周辺の地価は、市街化区域内で48~76千円/㎡となっており、市街化調整区域では20千円/㎡となっています。

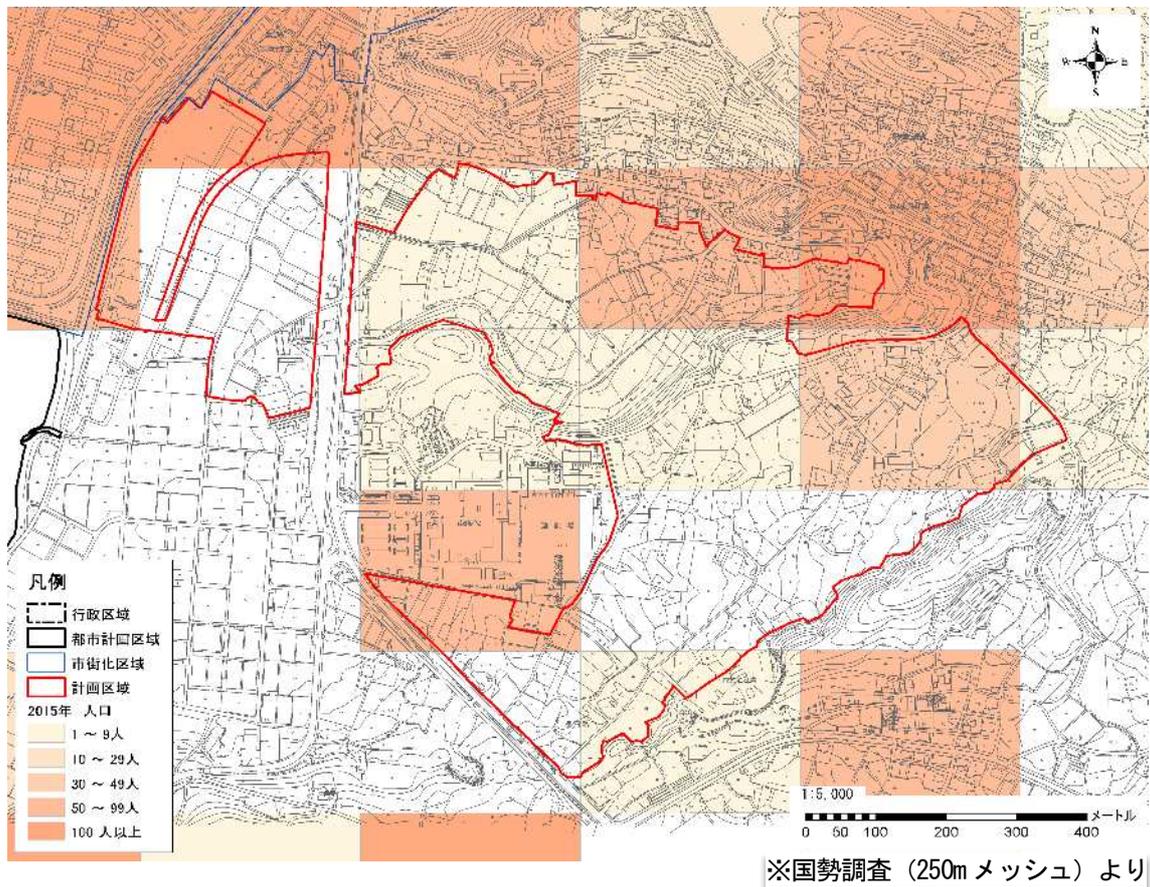


※地価公示（平成31年）、都道府県地価調査（平成30年）より

(14) 人口

計画地区内は、人口が少なくなっていますが、北部では住宅地が隣接していることもあり、人口が多くなっています。

人口



§ 3 個別規制法の適用状況

計画地区に係る個別規制法の適用状況について把握します。

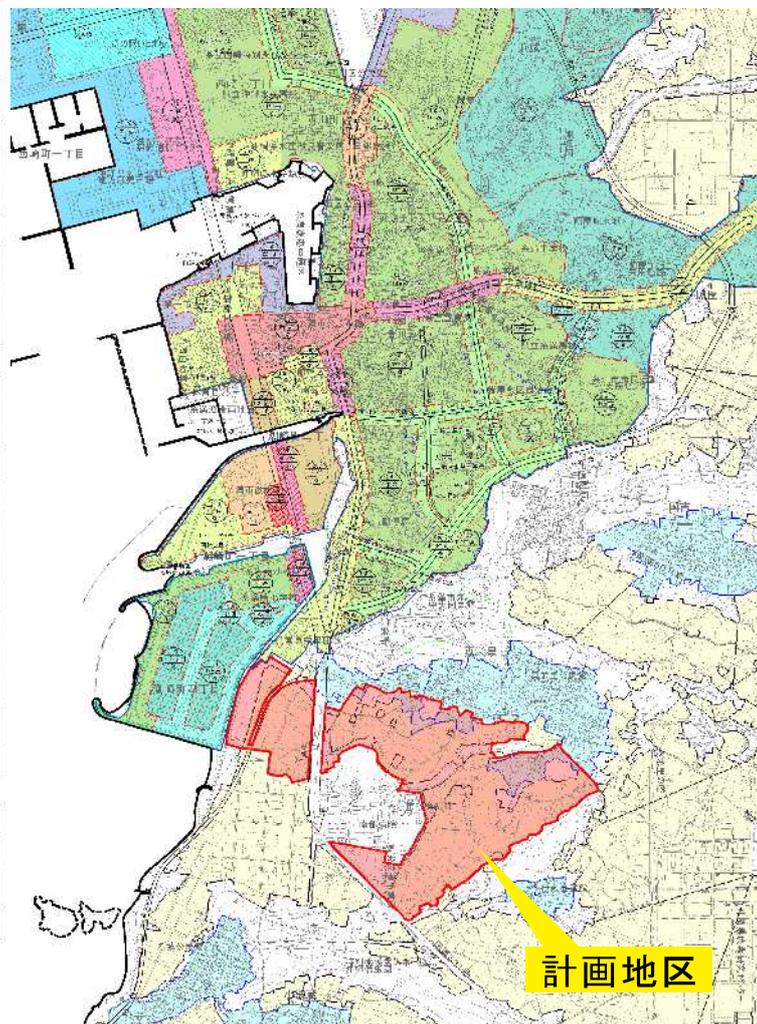
(1) 都市計画法

計画地区は、那覇広域都市計画区域における市街化調整区域に指定されており、今後、市街化区域への編入や準工業地域への用途地域指定などの手続きが必要となっています。

都市計画図

凡 例		
記 号	説 明	
	第一種低層住居専用地域	
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
	特別工業地区	
	地区計画区域	
	防火地域を定める地域	
	準防火地域を定める地域	
	都市計画法第84条第11号及び第12号にかかる区域	
	都市計画道路	
	公園及び緑地	
	処理場(汚物・下水・ゴミ)	
	土地区画整理事業	

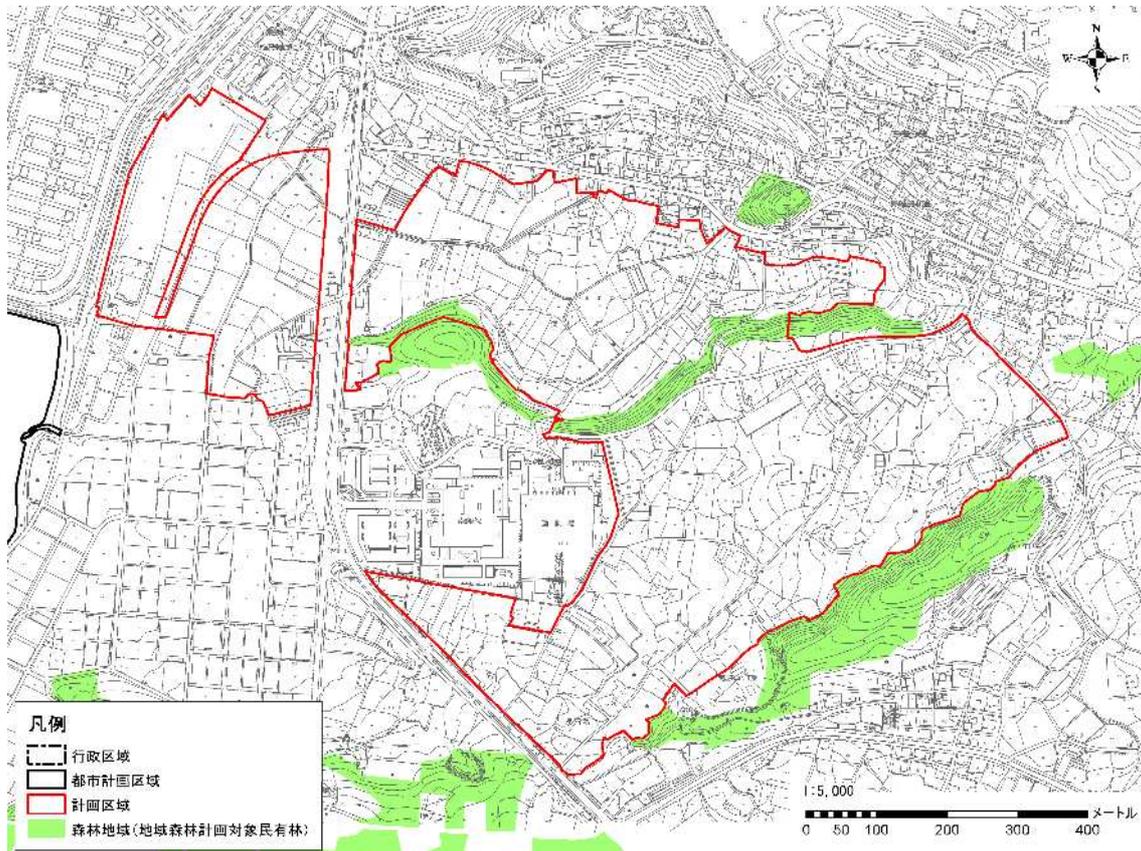
凡 例	
	市 町 村 界
	農 振 農 用 地
	自然公園法特別保護地区



(2) 森林法

国道から東側に沿った一部のエリアが森林法に定める5条森林（地域森林計画対象民有林）として指定されています。

森林地域

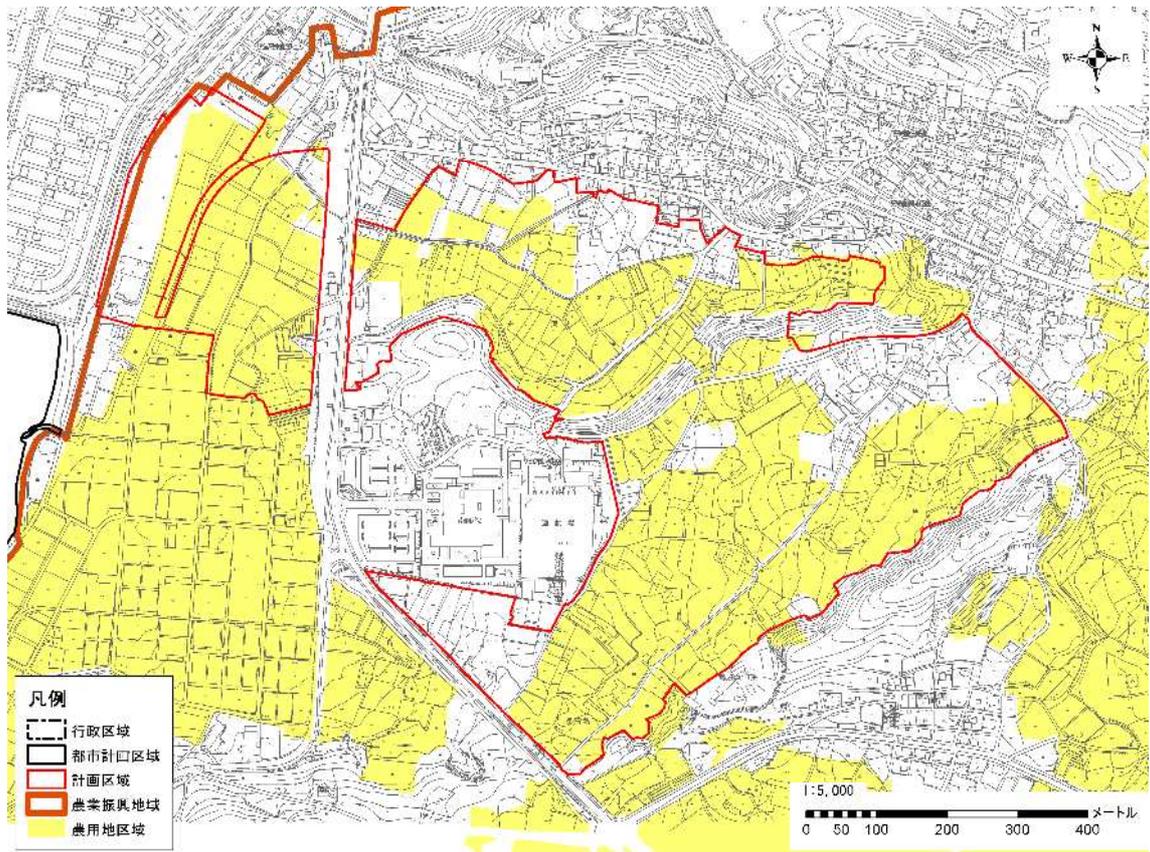


※平成 23 年度那覇広域都市計画基礎調査より

(3) 農業振興地域の整備に関する法律

計画地区の約8割が農用地区域に指定されています。やむを得ず農地以外の目的に転用する必要がある場合は、農地法によって定められた要件を満たす場合に限り、農業振興地域整備計画を変更してその土地を農用地区域から除外することができます。

農業振興地域

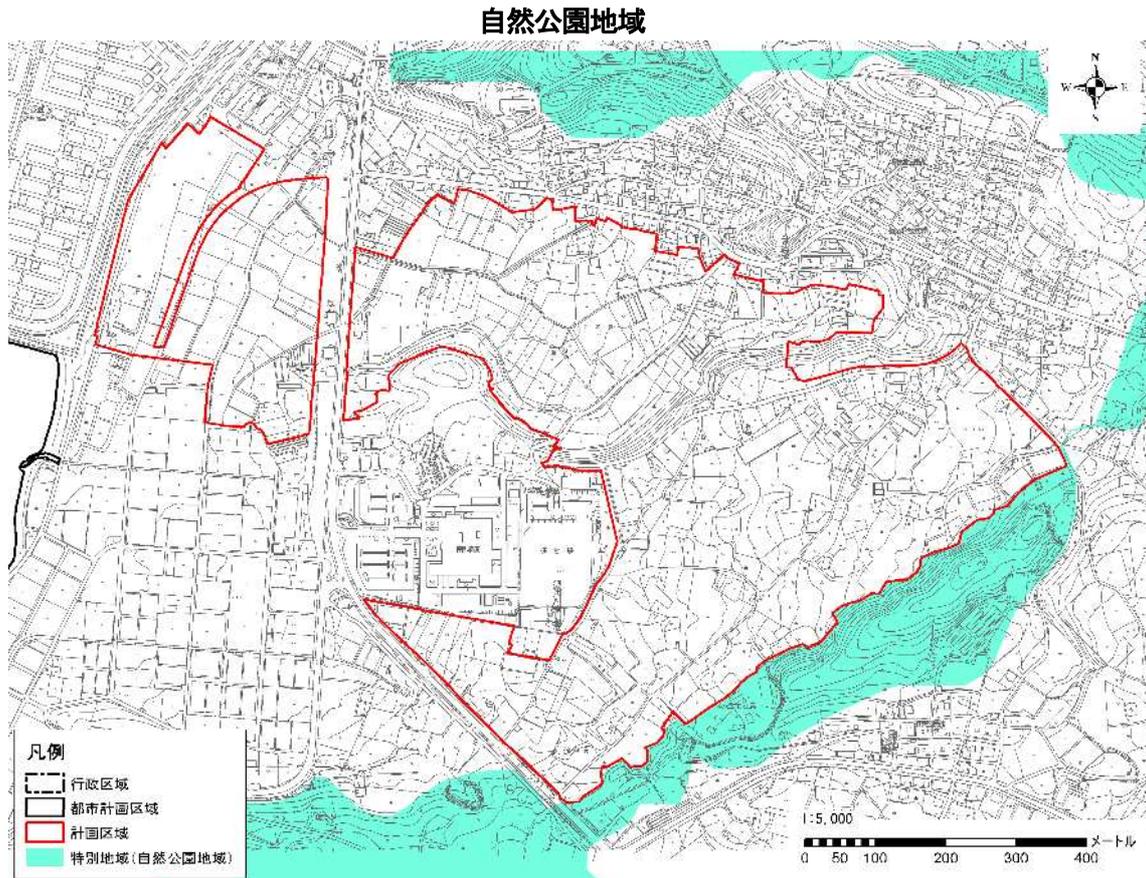


※平成23年度那覇広域都市計画基礎調査より

(4) 自然環境保全法、自然公園法

計画地区には含まれていませんが、南側の隣接地は、沖縄戦跡国立公園の第3種特別地域に指定されています。

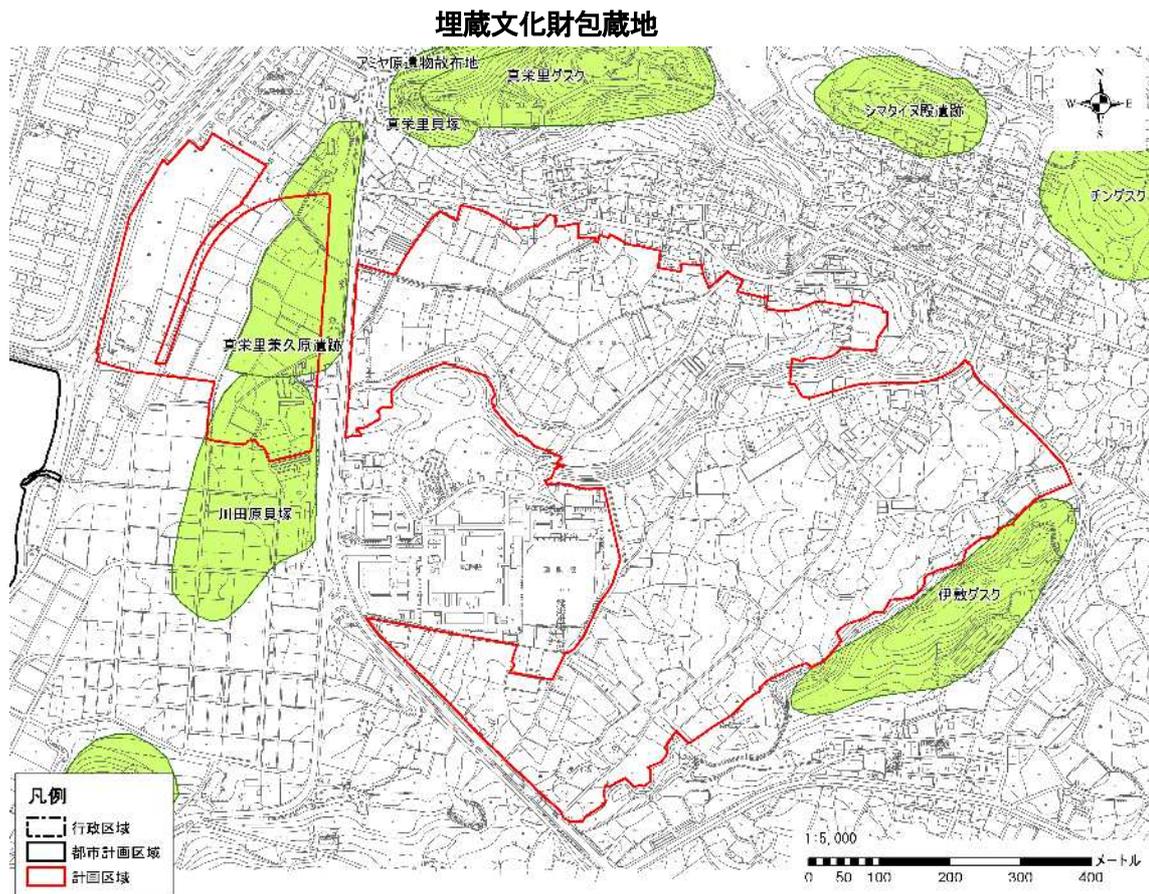
また、周辺的环境に及ぼす影響について、環境影響評価（環境アセスメント）が必要となっており、現在、手続きを進めています。



※平成23年度那覇広域都市計画基礎調査より

(5) 埋蔵文化財包蔵地

計画地区のうち、「糸満市公共交通ターミナル地区」については、周知の埋蔵文化財包蔵地「真栄里兼久原遺跡」及び「川田原貝塚」が所在します。また、「糸満市物流団地地区」については、「埋蔵文化財が所在する可能性がある箇所」が所在することから、土木工事等を行う場合は、埋蔵文化財の保護について、事前に糸満市教育委員会との協議、調整が必要となります。



※ 糸満市文化財分布図より

§ 4 企業立地に係る優遇処置や支援制度等

適用の可能性がある優遇処置や、活用の可能性がある支援制度について整理します。

(1) 国際物流拠点産業集積地域優遇処置と支援制度

1) 国際物流拠点産業集積地域を対象とした税制の優遇措置

	優遇項目	優遇措置の概要	対象業種
国 税 <small>注1</small>	①所得控除	国際物流拠点産業集積地域内において、新たに設立された、常時使用する従業員数15名以上の法人について、新設後10年間、法人税課税所得の40%が控除される。(法人事業税、住民税、法人税割も同様) ※内閣総理大臣等による事業認定及び沖縄県知事による特別事業認定が必要	製造業・こん包業・倉庫業・特定の機械等修理業・特定の無店舗小売業・航空機整備業
	②投資税額控除	対象地域内において、国際物流拠点産業の用に供する一定価額(機械及び装置100万円、建物及びその附属設備1,000万円 ^{注2})を超える設備の新増設をした場合、その設備の取得価格の一定割合が法人税額から控除される。 控除率:機械及び装置15%、建物及びその附属設備8% (法人税額の20%限度、繰越4年、取得価額の上限は20億円)	
	③特別償却	対象地域内において、国際物流拠点産業の用に供する一定価額(機械及び装置100万円、建物及びその附属設備1,000万円 ^{注2})を超える設備の新増設をした場合、特別償却が認められる。 特別償却率:機械及び装置50%、建物及びその附属設備25%	
関 税	関税の課税の選択制の適用	保税工場などにおいて、外国貨物を原料として加工又は製造された製品を国内に引き取る際に課される関税について、特定品目を除き原料に対する課税と製品に対する課税のいずれかを選択できる。 内閣総理大臣等の事業認定が必要	製造業・こん包業・倉庫業・道路貨物運送業・卸売業・特定の機械等修理業・特定の無店舗小売業・特定の不動産賃貸業・航空機整備業
	保税地域許可手数料の軽減	保税蔵置場、保税工場、保税展示場及び総合保税地域に係る許可手数料が半減される。 内閣総理大臣等の事業認定が必要	
地 方 税	法人事業税の課税免除	対象地域内において、国際物流拠点産業の用に供する一定価額(機械及び装置1,000万円、建物及びその附属設備1,000万円)を超える設備の新増設をした場合、法人事業税を一部課税免除(5年間)	
	不動産取得税の課税免除	対象地域内において、国際物流拠点産業の用に供する一定価額(機械及び装置1,000万円、建物及びその附属設備1,000万円)を超える設備の新増設をした場合、不動産取得税を一部課税免除 ^{注3}	
	固定資産税の課税免除 ※倉庫業を除く	対象地域内において、国際物流拠点産業の用に供する一定価額(機械及び装置100万円、建物及びその附属設備1,000万円)を超える設備の新増設をした場合、各市町村の条例により固定資産税を一部課税免除(5年間) ^{注3}	
	事業所税の課税軽減 ※那覇市のみ	那覇市において、国際物流拠点産業の用に供する機械装置等の取得価格の合計額が1,000万円以上、建物等の取得価格の合計額が1億円以上の新設の場合、事業所税のうち、資産割の課税標準となるべき事業所床面積を2分の1として計算。(5年間)	

※実際に優遇措置を活用するには、各税務署及び沖縄国税事務所(国税)、沖縄地区税関税務相談室(関税)、県税事務所(地方税のうち県税)各市町村税務担当課(地方税のうち市町村税)、沖縄振興開発金融公庫(融資)へご相談下さい。

[備考]注1:国税は、優遇措置のうち、①②③のいずれかを選択/注2:建物附属設備は建物とともに取得する場合にのみ制度の対象となる/

注3:土地については、取得(購入)後1年以内に建物建築に着手した場合に限る

※沖縄県企業立地ガイド (平成29年3月) より

2) 企業立地・移転に対する助成

沖縄県企業立地促進条例に基づき、工場等を建設し、操業するために取得した投下固定資産の経費等に対する助成があります。

助成金の名称	対象経費及び助成要件	助成金の額															
投下固定資産取得費補助金 沖縄県商工労働部 企業立地推進課 TEL:098-866-2770	1 製造業等に係る投下固定資産取得費に対する助成 ○対象事業者 ・製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業、無店舗小売業、機械等修理業、不動産賃貸業、デザイン業、自然科学研究所に属する事業の用に供する目的で投下固定資産を取得した者 ○対象経費 ・土地、建物及びその附属設備、構築物、機械及び装置 ○対象地域 ・工場適地 ○助成要件 ・5,000㎡以上の工場等用地を取得(借地を含む)すること。 (デザイン業及び自然科学研究所にあっては2,500㎡以上) ・2億5千万円以上の投下固定資産(用地を除く)を取得すること。 ・用地取得後3年以内に、操業又は営業を開始すること。 ・操業又は営業開始後2年以内に新規に従業員を10人以上(うち県内居住者1/2以上含む)雇用すること。	投下固定資産取得費に対する助成 <table border="1"> <thead> <tr> <th>新規雇用者数</th> <th>助成率</th> <th>限度額※</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50人以上</td> <td>25%</td> <td>10億円</td> </tr> <tr> <td>35人～49人</td> <td>20%</td> <td>8億円</td> </tr> <tr> <td>20人～34人</td> <td>15%</td> <td>6億円</td> </tr> <tr> <td>10人～19人</td> <td>10%</td> <td>4億円</td> </tr> </tbody> </table> (※限度額の対象について、2用地取得費に対する助成額を受ける場合は、当該助成額と用地取得費に対する助成額の合計を限度額の対象とする。)	新規雇用者数	助成率	限度額※	50人以上	25%	10億円	35人～49人	20%	8億円	20人～34人	15%	6億円	10人～19人	10%	4億円
	新規雇用者数	助成率	限度額※														
	50人以上	25%	10億円														
	35人～49人	20%	8億円														
20人～34人	15%	6億円															
10人～19人	10%	4億円															
2 製造業等に係る旧特別自由貿易地域内の用地取得費に対する助成 ○対象事業者 製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業、無店舗小売業、機械等修理業、不動産賃貸業、航空整備業に属する事業の用に供する目的で固定資産を取得した者 ※県内の旧特別自由貿易地域以外の場所から当該地区へ移転する事業者は、産業高度化及び雇用者数の維持を要件とする。 ※既に旧特別自由貿易地域に立地している事業者が新たに用地を取得する場合は、雇用者数の維持を要件とする。 ○対象経費 土地(上記1において用地に対する助成を受ける場合、重複は不可) ○対象地域 旧特別自由貿易地域 ○助成要件 ア平成34年3月31日までに3,000㎡以上の用地を取得すること。 イ用地の取得後3年以内に操業又は営業を開始すること。 ウ操業又は営業開始後2年以内に沖縄振興特別措置法第44条に定める特別事業認定を受けること。	用地取得費に対する助成 <table border="1"> <thead> <tr> <th>助成要件</th> <th>助成率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>助成要件ア、イを満たした場合</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>助成要件アからウまでを満たした場合</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	助成要件	助成率	助成要件ア、イを満たした場合	25%	助成要件アからウまでを満たした場合	50%										
助成要件	助成率																
助成要件ア、イを満たした場合	25%																
助成要件アからウまでを満たした場合	50%																
3 情報通信産業等に係る投下固定資産取得費に対する助成 ○対象経費 ・建物及びその附属設備、構築物 ○対象地域 ・情報通信産業振興地域 ○助成要件 ・自ら事業の用に供する部分の建物延べ床面積500㎡以上の建物を取得した者(コールセンター等については2,000㎡以上) ・建物延べ床面積の1/2以上を自己の事業所として使用する者 ・新規に県内居住の従業員を20人以上雇用する者(コールセンター等については200人以上) ・用地取得後2年以内に、操業又は営業を開始した者 ○対象事業 ソフトウェア業、情報処理サービス業、情報提供サービス業等	投下固定資産取得費に対する助成 <table border="1"> <thead> <tr> <th>新規雇用者数</th> <th>助成率</th> <th>限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50人以上</td> <td>5%</td> <td>10億円</td> </tr> <tr> <td>35人～49人</td> <td>5%</td> <td>6億円</td> </tr> <tr> <td>20人～34人</td> <td>5%</td> <td>2億円</td> </tr> </tbody> </table>	新規雇用者数	助成率	限度額	50人以上	5%	10億円	35人～49人	5%	6億円	20人～34人	5%	2億円				
新規雇用者数	助成率	限度額															
50人以上	5%	10億円															
35人～49人	5%	6億円															
20人～34人	5%	2億円															
4 国際航空運送事業等に係る投下固定資産取得費に対する助成 ○対象経費 ・建物賃借料及びその附属設備、構築物、機械及び装置 ○対象地域 ・那覇空港地域内 ○助成要件 ・5,000㎡以上の特定工場等を賃借した者 ・新規に県内居住の従業員を20人以上雇用する者 ・建物取得後2年以内に、操業又は営業を開始した者 ○対象事業 国際航空運送業等	1 投下固定資産取得費に対する助成 (1) 特定工場等の投下固定資産 <table border="1"> <thead> <tr> <th>新規雇用者数</th> <th>助成率</th> <th>限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50人以上</td> <td>5%</td> <td>10億円</td> </tr> <tr> <td>35人～49人</td> <td>5%</td> <td>6億円</td> </tr> <tr> <td>20人～34人</td> <td>5%</td> <td>2億円</td> </tr> </tbody> </table> (2) 新規雇用者に対する助成 新規雇用者数×40万円 2. 建物賃借料に対する助成 県知事が適正と認める額	新規雇用者数	助成率	限度額	50人以上	5%	10億円	35人～49人	5%	6億円	20人～34人	5%	2億円				
新規雇用者数	助成率	限度額															
50人以上	5%	10億円															
35人～49人	5%	6億円															
20人～34人	5%	2億円															

※沖縄県企業立地ガイド (平成29年3月) より

(2) 新糸満市企業誘致条例

本条例は、産業の振興と雇用の増大を目的に企業の立地を促すため、特定の地域に立地する企業に対し、課税の免除や助成金等の優遇措置を位置付けています。

新糸満市企業誘致条例	平成 15 年 3 月 31 日 条例第 8 号
(目的)	
第 1 条 この条例は、沖縄振興特別措置法(平成 14 年法律第 14 号。以下「沖振法」という。)第 28 条第 2 項第 2 号の規定により定められた地域、同法第 35 条第 2 項第 2 号の規定により定められたもの及び同法第 41 条第 2 項第 2 号の規定により定められた地域のうち、工場適地及び工場適地外地域において工場等を設置(増設を含む。以下同じ。)する者に対し、便宜の供与、課税の免除及び助成金の交付を行うこと並びに沖振法第 6 条第 2 項第 2 号の規定により定められた観光地形成促進地域において特定民間観光関連施設を新設又は増設した者に対し課税の免除を行うことにより、産業の振興と雇用の増大に寄与することを目的とする。	
(用語の意義)	
第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。	
(1) 情報通信産業 沖振法第 3 条第 6 号に規定する情報通信産業をいう。	
(2) 情報通信技術利用事業 沖振法第 3 条第 8 号に規定する情報通信技術利用事業をいう。	
(3) 製造業等 沖振法第 3 条第 9 号に規定する製造業等をいう。	
(4) 産業高度化・事業革新促進事業 沖振法第 3 条第 10 号に規定する事業をいう。	
(5) 国際物流拠点産業 沖振法第 3 条第 11 号に規定する国際物流拠点産業をいう。	
(6) 特定国際物流拠点事業 沖振法第 3 条第 12 号に規定する事業をいう。	
(7) 工場等 情報通信産業、情報通信技術利用事業、産業高度化・事業革新促進事業及び製造業等に使用する施設並びにその附帯施設をいう。	
(8) 工場適地 工場立地法(昭和 34 年法律第 24 号)第 3 条に規定する工場立地調査簿に掲げられている工場適地をいう。	
(9) 工場適地外地域 情報通信産業及び情報通信技術利用事業を対象とする区域で、工場適地以外の市の区域をいう。	
(10) 観光地形成促進地域 沖振法第 6 条第 2 項第 2 号の規定により定められた地域をいう。	
(11) 設備等 情報通信産業、情報通信技術利用事業、産業高度化・事業革新促進事業、国際物流拠点産業・特定国際物流拠点事業及び製造業等の用に供する設備若しくはスポーツ又はレクリエーション施設、教養文化施設、体育施設、集会施設のうちのいずれかの施設と販売施設が一体的に設置された附帯施設をいう。	
(12) 新設 市内に設備等を有しない者が、新たに設備等を設置し、又は既に設備等を有する者が、当該事業と異なる業種の設備等を設置することをいう。	
(13) 増設 市内に設備等を有する者が、現有の設備等の事業規模を拡大するため設備等を設置(前号に該当する場合を除く。)し、若しくは設備等を拡張(おおむね 30%以上)し、又は設備等を移転することをいう。	
(14) 青色申告者 所得税法(昭和 40 年法律第 33 号)第 2 条第 1 項第 40 号又は法人税法(昭和 40 年法律第 34 号)第 2 条第 37 号に規定する青色申告書を提出する個人又は法人をいう。	
(便宜の供与)	
第 3 条 市長は、工場適地及び工場適地外地域において工場等を設置する者(以下「工場等設置者」という。)に対し、用地の取得、資金の調達、労働者の確保、立地条件資料の提供、その他工場等の設置に必要な事項について便宜の供与をすることができる。	
(優遇措置)	
第 4 条 市長は、工場等設置者又は観光地形成促進地域の区域内において、沖振法第 6 条第 5 項の規定による観光地形成促進計画の提出の日(以下この条において「提出日」という。)から平成 31 年 3 月 31 日までの間に、沖振法第 9 条等の地方税の課税免除又は不均一課税に伴う措置が適用される場合等を定める省令(平成 14 年総務省令第 42 号)第 1 条第 2 項に規定する対象施設(以下この条において「対象施設」という。)を新設し、又は増設した者(以下「観光地形成促進地域内における対象施設設置者」という。)に対し、規則の定めるところにより、次の各号に掲げる優遇措置を講ずることができる。	
(1) 工場等設置者及び観光地形成促進地域内における対象施設設置者に対し、固定資産税の課税の免除	
(2) 工場等設置者に対し、用地取得に対する助成金の交付	
(3) 工場等設置者に対し、市内在住者を常時使用する労働者として雇用するために要した経費に対する助成金の交付	
(優遇措置の適用手続)	
第 5 条 前条に規定する優遇措置の適用を受けようとする者は、規則の定めるところにより申請書を提出しなければならない。	
2 市長は、前項の申請書を受理したときは、これを審査し、適当と認められる者について、優遇措置を適用する。	
(申請事項等の変更による届出)	
第 6 条 前 2 条により優遇措置の適用を受けたものが、次の各号の一に該当したときは、当該事実が生じた日から 10 日以内にその旨を市長に届け出なければならない。	
(1) 前条第 1 項に定める申請書の記載事項に変更があったとき。	
(2) 事業を休止し、又は廃止したとき。	
(適用の取消等)	
第 7 条 市長は、第 4 条に規定する優遇措置の適用を受けている者が、次の各号の一に該当したときは、優遇措置を取り消し若しくは停止し、若しくは既に免除した市税を賦課徴収し、又は交付した助成金の全部若しくは一部を返還させることができる。	
(1) 優遇措置の適用要件を欠いたとき。	
(2) 事業を休止若しくは廃止したとき又は休止若しくは廃止の状態であると認められるとき。	
(3) 市税、使用料その他の公課を滞納したとき。	
(4) 偽りその他の不正の手段により優遇措置の適用を受け、又は受けようとしたとき。	
(規則への委任)	
第 8 条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。	
附 則	
(施行期日)	
1 この条例は、公布の日から施行し、第 4 条に規定する優遇措置の適用は、情報通信産業及び情報通信技術利用事業に使用する施設並びにその附帯施設を設置する者については平成 14 年 4 月 1 日から、製造業等に使用する施設及びその附帯施設を設置する者については平成 14 年 7 月 10 日から適用する。	
(有効期限)	
2 この条例は、平成 34 年 3 月 31 日限り、その効力を失う。	
附 則(平成 19 年 3 月 31 日条例第 21 号)	
この条例は、公布の日から施行する。	
附 則(平成 24 年 3 月 31 日条例第 16 号)	
(施行期日)	
この条例は、平成 24 年 3 月 31 日から施行する。	
附 則(平成 24 年 7 月 3 日条例第 21 号)	
(施行期日)	
この条例は、公布の日から施行し、改正後の新糸満市企業誘致条例の規定は、平成 24 年 4 月 1 日から適用する。	
附 則(平成 24 年 12 月 28 日条例第 31 号)	
(施行期日)	
この条例は、公布の日から施行し、改正後の新糸満市企業誘致条例の規定は、平成 24 年 7 月 31 日から適用する。	
附 則(平成 26 年 3 月 28 日条例第 16 号)	
この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。	
附 則(平成 26 年 9 月 30 日条例第 29 号)	
この条例は、公布の日から施行する。	
附 則(平成 29 年 6 月 27 日条例第 17 号)	
(施行期日)	
1 この条例は、公布の日から施行し、改正後の新糸満市企業誘致条例の規定は、平成 29 年 4 月 1 日から適用する。	
(経過措置)	
2 平成 29 年 3 月 31 日以前に、改正前の新糸満市企業誘致条例第 4 条の規定により固定資産税の課税免除を受ける要件を具備していた者に係る固定資産税の課税免除については、なお従前の例による。	

※上記条例の有効期限は、平成 34 年 3 月 31 日となっています。

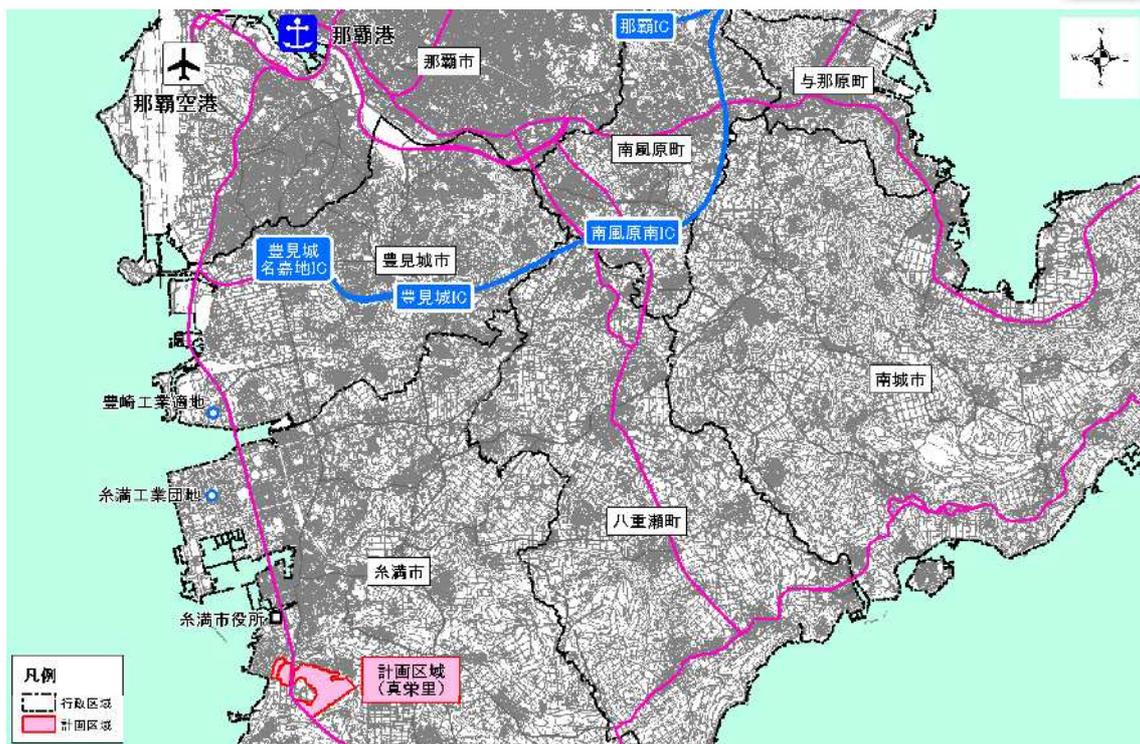
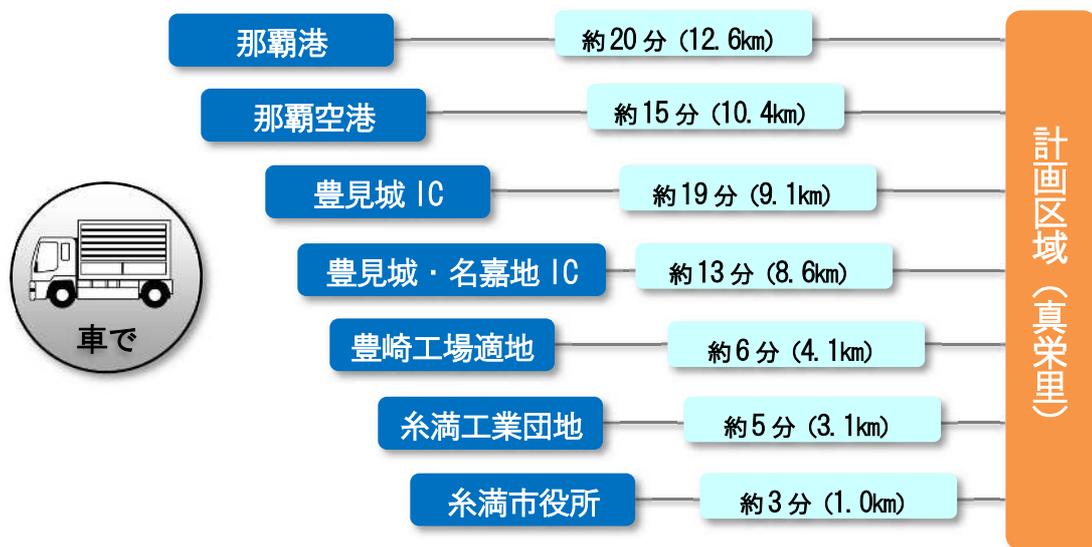
§ 5 計画地区周辺の開発動向等

周辺主要施設からの交通アクセス状況や他地区の事例などについて把握します。

(1) 主要施設からの交通アクセス状況

真栄里地区は国道 331 号（豊見城道路及び糸満道路）が開通したことにより、那覇港や那覇空港等へのアクセスが向上しています。また、豊崎工業適地や糸満工業団地からのアクセスも 10 分以内となっています。

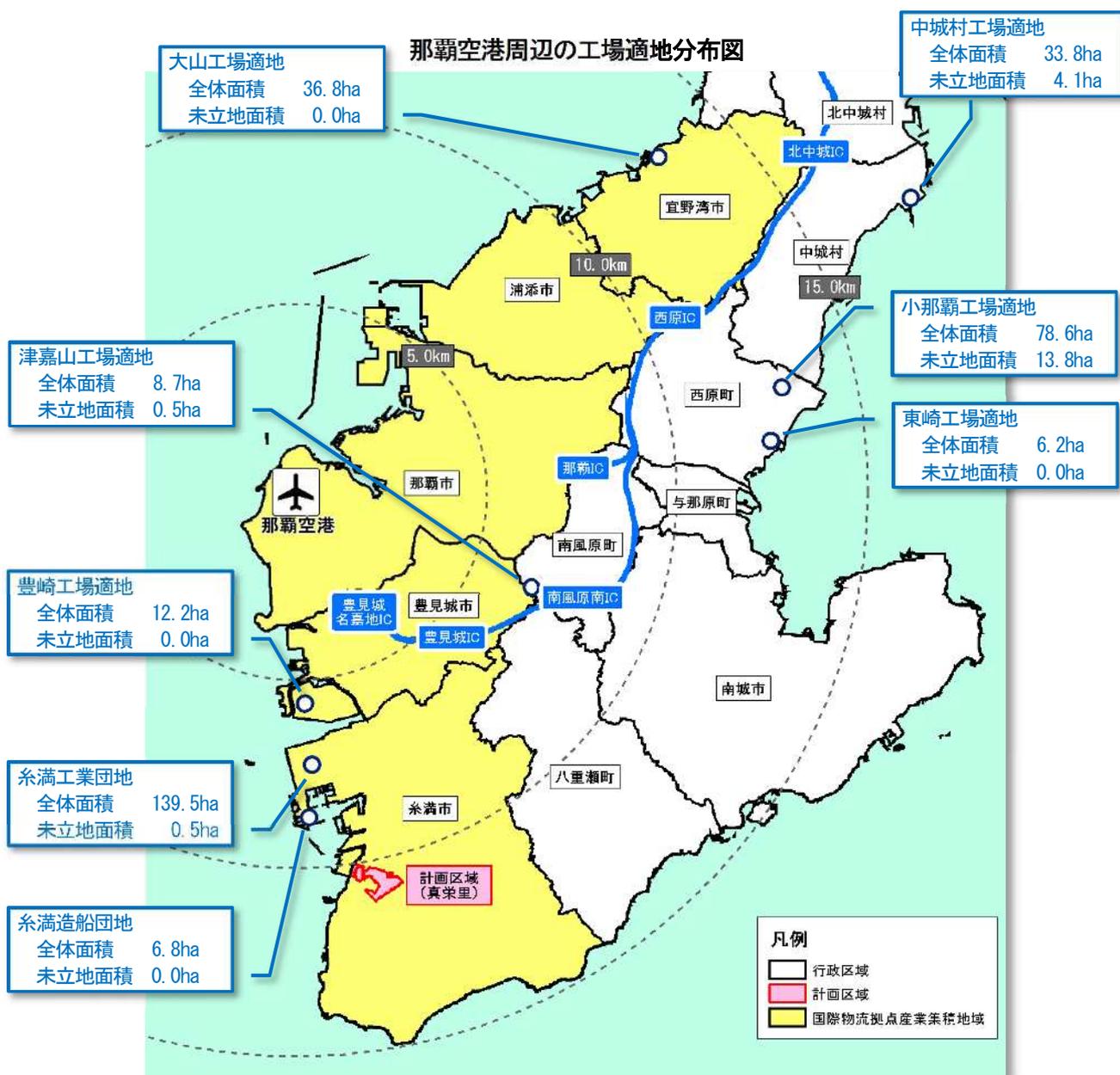
主要施設からの交通アクセス



(2) 周辺の工業適地の状況

物流拠点である那覇空港周辺には、豊崎工場適地や津嘉山工場適地、大山工場適地、小那覇工場適地、東崎工場適地などの工場適地が分布していますが、未分譲面積が10ha以上ある工場適地は小那覇工場適地の13.8haのみとなっています。

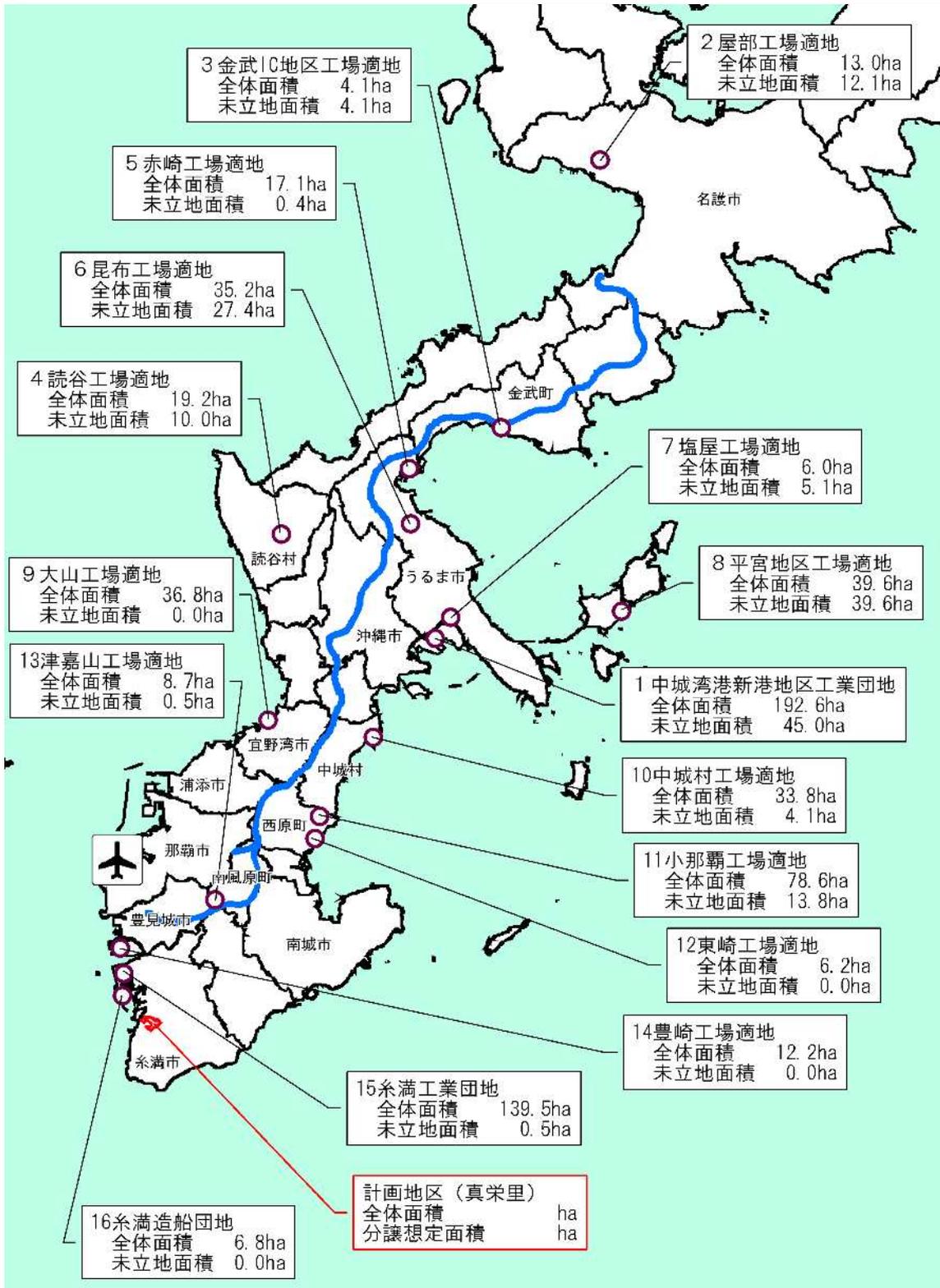
また、糸満市の工場適地は、糸満工業団地と糸満造船団地があるものの、用地はすでに完売している状況にあることから、真栄里地区に企業誘致の受け皿となる工場適地を確保する必要があります。



※沖縄県企業立地ガイド (平成29年3月) より

※但し、糸満工業団地については、現在未立地面積は0.0ha。

沖縄県の工場適地分布図



※沖縄県企業立地ガイド（平成29年3月）より

※但し、糸満工業団地については、現在未立地面積は0.0ha。

沖縄県工場適地一覧

工場適地名 (工業団地名)	市町村名	全 体 面積 (ha) (未立地分)	主 地 目	交 通			用 水	推定価格 (円/㎡)		
				道 路	港 湾	那覇空港				
1	中城湾港新港 地区工業団地	沖縄市 うるま市	192.6 (45.0)	埋立地	国道 329 号 沖縄北 IC	2km 6km	中城湾港 隣接	27km	工業用水	26,700
2	屋部工場適地	名護市	13.0 (12.1)	原 野	国道 58 号 許田 IC	800m 8km	運天港	75km	工業用水	15,100
3	金武 I.C. 地区工場適地	金武町	4.1 (4.1)	山 林	国道 329 号 金武 IC	隣接 700m	中城湾港	55km	工業用水	5,000
4	読谷工場適地	読谷村	19.2 (10.0)	雑	国道 58 号 石川 IC	隣接 8km	那覇港	30km	上 水 道	115,000
5	赤崎工場適地	うるま市	17.1 (0.4)	埋立地	国道 329 号 石川 IC	隣接 500m	中城湾港	39km	工業用水	75,000
6	昆布工場適地	うるま市	35.2 (27.4)	原 野	国道 329 号 沖縄北 IC	500m 3km	中城湾港	33km	工業用水	12,600
7	塩屋工場適地	うるま市	6.0 (5.1)	原 野	国道 329 号 沖縄南 IC	3.5km 5km	中城湾港	30km	工業用水	44,300
8	平宮地区 工場適地	うるま市	39.6 (39.6)	非宅地	国道 329 号 沖縄北 IC	15km 15km	中城湾港	43km	工業用水	50,000
9	大山工場適地	宜野湾市	36.8 (0.0)	埋立地	国道 58 号 北中城 IC	1.3km 6km	那覇港	16km	上 水 道	90,900
10	中城村工場適地	中城村	33.8 (4.1)	宅 地	国道 329 号 北中城 IC	100m 4.8km	中城湾港	23km	工業用水	35,500
11	小那覇工場適地	西原町	78.6 (13.8)	畑	国道 329 号 西原 IC	120m 5km	中城湾港	16km	工業用水	65,600
12	東崎工場適地	西原町	6.2 (0.0)	埋立地	国道 329 号 西原 IC	1.1km 5km	中城湾港	16km	工業用水	35,000
13	津嘉山工場適地	南風原町	8.7 (0.5)	宅 地	国道 507 号 南風原南 IC	100m 1km	那覇港	7km	工業用水	73,400
14	豊崎工場適地	豊見城市	12.2 (0.0)	埋立地	国道 331 号 名嘉地 IC	1.5km 2km	那覇港	5km	上 水 道	30,659
15	糸満工業団地	糸満市	139.5 (0.5)	埋立地	国道 331 号 BP 南風原南 IC	隣接 7km	那覇港	10km	工業用水	31,900
16	糸満造船団地	糸満市	6.8 (0.0)	埋立地	国道 331 号 BP 南風原南 IC	1.6km 8km	那覇港	9km	上 水 道	12,700

※沖縄県企業立地ガイド（平成 29 年 3 月）より

※工場適地とは、工場立地法第 2 条に基づく工場適地調査の結果、工場立地に適した一団の土地として、同法第 3 条工場立地調査簿に記載された工業用地のことです。

※表中の「推定価格」は、沖縄県が平成 25 年 12 月に調査を行った際の分譲価格です。最新の価格については、各地域の市町村担当窓口にご確認下さい。

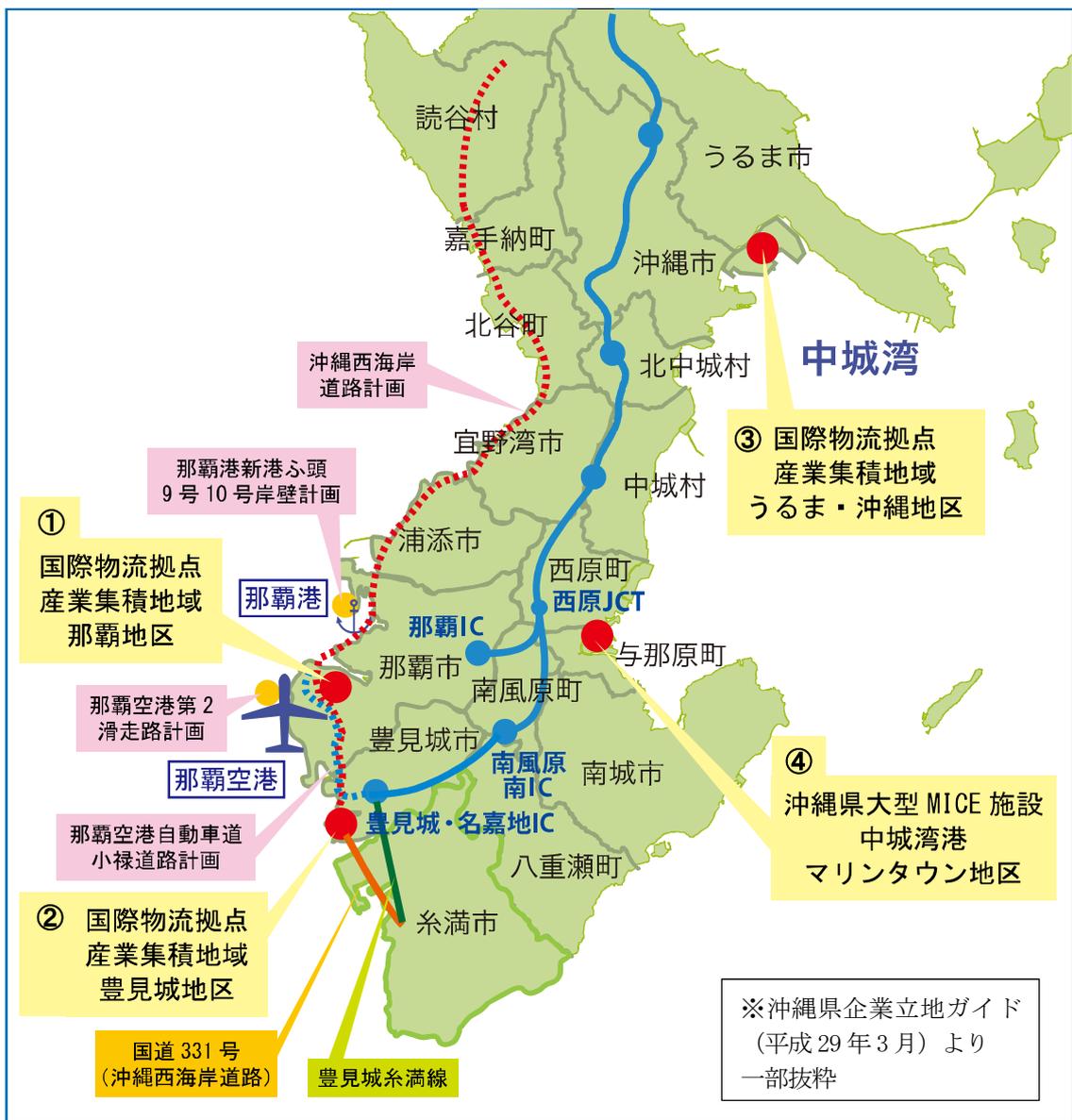
(3) 周辺の開発動向

計画地区周辺の開発動向として、下記の内容が挙げられます。

1) 物流拠点等

- ①国際物流拠点産業集積地域 那覇地区
- ②国際物流拠点産業集積地域 豊見城地区
- ③国際物流拠点産業集積地域 うるま・沖縄地区
- ④沖縄県大型MICE（マイルス）施設 中城湾港マリンタウン地区

周辺地区の開発動向図



①国際物流拠点産業集積地域 那覇地区

国際物流拠点機能の強化拡充に向け、国においては、那覇港臨港道路（浦添線）の整備が完了し、那覇空港第2滑走路においても、平成32年3月の供用開始に向けての整備を進めています。また、航空機整備基地や那覇港総合物流センターの本体工事に着手するなど、臨空・臨港型産業集積に向けた取り組みが進められています。

また、那覇空港の国際物流ハブ機能を活用した企業、那覇港の国際コンテナターミナル施設を活用した企業、総合物流センターの活用を見込む企業の集積が進められています。

●所在地：那覇市

●アクセス：那覇空港から約2km、車で約5分

●総面積：4.4ha

●施設使用料（1号棟～3号棟）

倉庫・工場用施設：920円/㎡・月

事務所施設：1,290円/㎡・月

●主な入居企業：沖縄ヤマト運輸(株)、(株)あんしん、
(株)エルムテクノロジー 等



※沖縄県企業立地ガイド（平成29年3月）より

②国際物流拠点産業集積地域 豊見城地区

豊見城地区においては、豊崎地区に「都市開発関連用地（製造・物流用地）」が確保され、製造・物流などの施設の立地が進行しており、豊崎地区を中心とした生産性の高い工業地の形成が期待されています。

物流産業においても、民間航空会社によるアジアを対象とした物流のハブ化事業が本格稼働しています。また、豊崎地区や国道331号豊見城道路周辺への物流業者の展開が進んでいることから、臨空や臨港の立地の優位性を生かした物流産業の立地が進んでいます。

●所在地：豊見城市

●アクセス：那覇空港から約5.5km、車で約15分

●都市開発関連用地：約40ha

（企業の移転・新規事業のために確保された用地）

●主な入居企業：(株)上間菓子店、沖縄上島珈琲(株)、
(株)ミヤギパッケージ、(株)上原ミート、
(株)琉球通運航空、沖縄日野自動車(株) 等



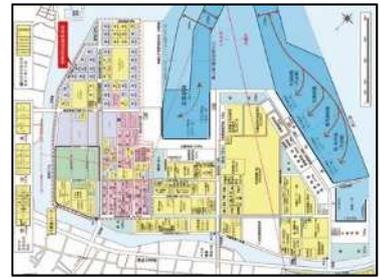
※豊見城市公式HPより

③国際物流拠点産業集積地域 うるま・沖縄地区

うるま・沖縄地区においては、企業集積のため平成29年度に新たに賃貸工場6棟(累計46棟)が整備を完了しています。

同地区では、医療機器製造や産業機械製造分野において、独自技術と高品質により業界内で高いシェアを獲得している企業や中城湾港の物流機能の活用を見込む物流系企業の立地が進められています。

- 所在地：うるま市・沖縄市
- アクセス：那覇空港から27km、車で約45分
- 分譲中面積：45ha
- 一区画面積：3,000㎡以上
- 分譲価格：26,700円/㎡
- 主な立地企業：(株)琉SOK、(株)パン・アキモト、沖縄東京計装(株)、(株)沖縄先端加工センター等



※沖縄県企業立地ガイド(平成29年3月)より

④沖縄県大型MICE(マイス)施設 中城湾港マリントウン地区

大型MICE施設は、与那原町と西原町にまたがる中城湾港マリントウン地区内で整備されることから、両町のみならず沖縄本島中南部の東海岸における新たな都市機能として、地域の活力向上に寄与することが期待されています。

東海岸地域の発展を図るため、地域が一丸となり大型MICEの受入環境整備を進め、中城湾港マリントウンエリア内の「マリントウンMICEエリア」を対象として、今後の土地利用や都市構造等まちづくりの目指す方向性を統一し、MICEに必要な宿泊施設やMICE開催時以外でも賑わいを生む商業施設等の立地を目指しています。

- 所在地：西原町・与那原町
- アクセス：那覇空港から約16km、車で約30分
- 敷地面積：14.5ha
※供用開始時期：2020年9月(予定)
- 大型MICE施設：72,000㎡
- 立体駐車場：50,000㎡
- 施設基本性能：展示場30,000㎡
多目的ホール7,500㎡
中小会議室20~30室
立体駐車場2,000台
飲食、物販施設
(民間による自主事業で整備)



※沖縄県マリントウンMICEエリアまちづくりビジョン(平成29年2月)より

2) 産業基盤

①那覇空港第2滑走路（全長 2700m 2020年3月末 供用開始）

那覇空港は、旅客需要増による容量の限界が近づいている上、航空自衛隊戦闘機のスクランブル発進も増加しており、他県との陸上交通手段をもたない沖縄県では、那覇空港の滑走路増設事業は急務となっています。

国土交通省は、滑走路の増設方針を定め2014年1月着工、5年後の2019年12月に完成予定、2020年3月末の供用開始を目指しています。

②新港ふ頭9号10号岸壁

那覇港国際コンテナターミナルは、新港ふ頭地区の岸壁延長600mの9号（水深-14m）・10号（同-15m）岸壁、ガントリークレーン2機、リーファー電源48口及びヤード等21haの施設設備で構成され、年間45万TEUの処理能力があります。

さらに貨物量の伸びが見込まれた段階で、10号岸壁の北側に岸壁延長350m、水深15m以上の11号岸壁を整備することとしており、最終的なコンテナ処理能力は80万TEUにのぼります。

※TEU：20フィートコンテナ換算個数。20フィートコンテナ1個を1、40フィートコンテナ1個を2として、コンテナ取扱貨物量をこの数値の合計で表示する。

③那覇空港自動車道（一般国道506号小禄道路）

那覇空港自動車道（一般国道506号小禄道路）は、沖縄自動車道、南風原道路、豊見城東道路と一体となって本島北部及び中南部から那覇空港の定時制及び高速性を確保するとともに、都市部の交通混雑の緩和と沿道環境の改善を図ることを目的とします。

- ・事業区間（延長）：那覇市鏡水～豊見城市名嘉地（5.7Km）
- ・事業内容（H29年度）：調査設計、用地買収、用地補償、改良工

④沖縄西海岸道路

沖縄西海岸道路は、読谷村から糸満市に至る延長約50kmの道路で、那覇空港自動車道や那覇空港及び那覇港といった広域交通拠点を結びます。また、恩納海岸地区、南部西海岸地域の産業拠点となる糸満工業団地等と那覇市、空港等を連絡することにより、観光の支援、地域の活性化、地域振興プロジェクトの支援に資する道路として整備が進められています。

⑤一般県道256号線 豊見城糸満線（旧国道331号）

一般県道256号線 豊見城糸満線は、平成29年4月に旧国道331号から移管されて

おり、これまで一部区間において国道直轄事業や、県道整備等による交差点改良、糸満市関連事業等に伴う拡幅整備が行われてきたものの、未だ事業着手に至っていない箇所があります。

これら未整備区間の早期整備に向けた取り組みが進められています。

§ 6 企業の立地意向調査

計画地区における企業立地の需要を把握するため、物流関連企業及びバス・レンタカー関連企業を対象として、以下の(1) 調査票での企業の立地意向調査(以下「ニーズ調査」とする)、(2) ヒアリングでの企業の立地意向調査、(3) (仮称) 公共交通ターミナルに係る企業ヒアリング特別調査を実施しました。

以下に、その結果を示します。

(1) 調査票での企業の立地意向調査(ニーズ調査)

1) 調査要素

①調査対象企業

(株)帝国データバンクの企業概要データベースから、県内外の物流関連企業 997 件、交通関連企業 82 件、合計 1,079 件を対象としてアンケート調査を実施しました。

なお、基本構想で実施したアンケート調査の企業とは、重複しないようにしました。データベースからの抽出条件は以下のとおりです。

②物流関連企業の抽出条件

- 業種 運輸業及び卸売業
- 本社所在地 県外(沖縄県を除く全国)
- その他 沖縄県内の企業を得意先に持つ企業とする

③交通関連企業の抽出条件

- 業種 乗合・貸切自動車/タクシーハイヤー業/自動車賃貸
- 本社所在地 県内(那覇市、宜野湾市、浦添市、糸満市、沖縄市、豊見城市、うるま市、南城市、中頭郡、南風原町、与那原町、八重瀬町)

④調査期間及び方法

- 調査機関 平成 30 年 11 月 16 日(金)~平成 31 年 1 月 8 日(火)
- 調査方法 郵送による配布・回収

⑤回収状況

物流関連企業と交通関連企業を合わせた有効回収数は 116 件となり、有効回収率は 10.8%でした。

2) 物流関連企業のニーズ調査結果

①回収状況

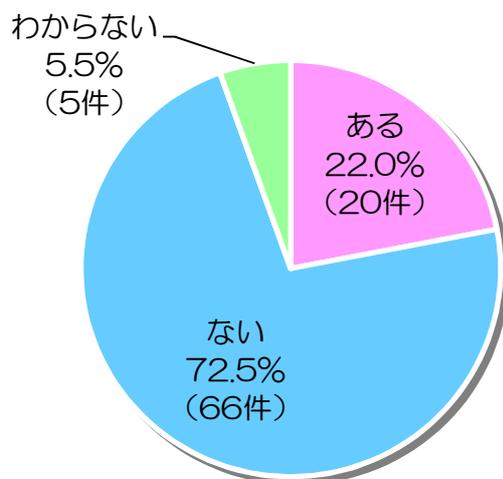
配布件数	997 件
有効回収数	91 件
有効回収率	9.1%

②新規立地計画の有無（移転を含む）

新規の立地計画（移転を含む）について、「ない」と回答した企業は 66 件（72.5%）であるのに対して、「ある」と回答した企業は 20 件（22.0%）となっています。

新規立地を計画する理由として、「需要増に対応するため」が 12 件（60.0%）と最も多く、次いで「業種展開（拡大、転換）」が 10 件（50.0%）、「市場開拓」8 件（40.0%）、「既存施設の老朽化」3 件（15.0%）、「労働力の確保」3 件（15.0%）と続いています。

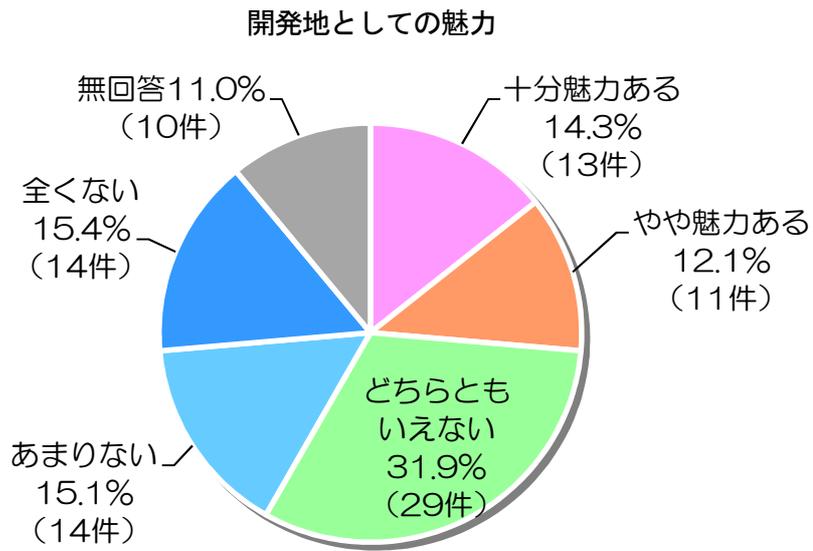
新規立地計画の有無（移転を含む）



③糸満市真栄里地区の開発地としての魅力

計画地区の魅力については、「どちらともいえない」が 29 件（31.9%）と最も多く、次いで「あまり魅力がない」が 14 件（15.4%）となっています。一方で「十分魅力ある」13 件（14.3%）と「やや魅力ある」11 件（12.1%）をあわせた「魅力がある」は 24 件（26.4%）にとどまっています。

糸満市（真栄里地区）の魅力については、交通の利便性や地価の安さなどを挙げる回答が多くありました。

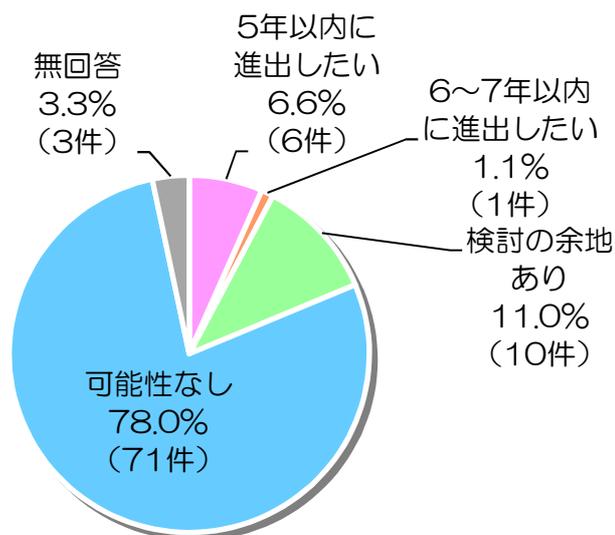


④糸満市真栄里地区への立地の可能性

計画地区へ立地(移転を含む)の可能性について、「可能性(関心)はない」が71件(78.0%)と最も多く、次いで「検討の余地あり」10件(11.0%)、「5年以内に進出したい」6件(6.6%)、「6年～7年以内に進出したい」1件(1.1%)となっています。

業種別でみると、「5年以内に進出したい」は「卸売・小売業、飲食店」の4件と「運輸・通信業」の1件、「6年～7年以内に進出したい」は「建設業」の1件となっています。

糸満市真栄里地区への立地の可能性

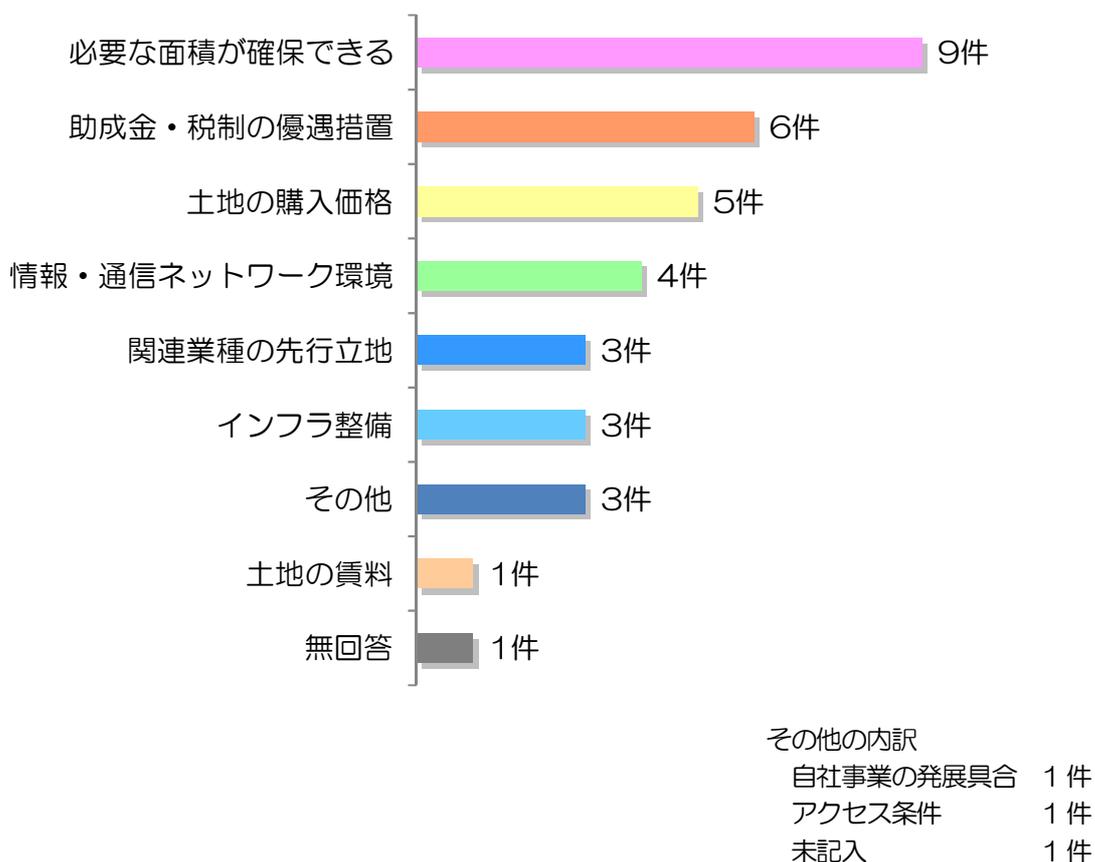


⑤立地にあたって求める条件

新規立地を計画（想定）している企業に、立地にあたって求める条件を尋ねたところ、「必要な面積が確保できる場所である」が9件（52.9%）と最も多く、次いで「立地に関する助成金・税制の優遇措置の充実」が6件（35.3%）、「土地を購入する場合の価格」が5件（29.4%）、「情報基盤・通信ネットワーク環境の整備」が4件（23.5%）と続いています。

また、土地を購入する場合の価格について回答があったのは5件で、「5万円/㎡以下」（17万円/坪以下）が3件と最も多く、「4万円/㎡以下」（13万円/坪以下）と「15万円/㎡以下」（50万円/坪以下）が1件ずつとなっています。土地を賃借する場合の価格について回答があったのは1件で、「1,000円/㎡以下」（3,300円/坪以下）となっています。

立地に求める条件（複数回答）



⑥必要な用地面積

企業が必要とする面積は、今回のニーズ調査及び後述するヒアリング調査の希望面積に加え、平成30年度に策定された「糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想」（以下、基本構想という）の意向調査結果も考慮して算定します。（基本構想では県内企業を対象とし、ニーズ調査では県外企業を対象に調査しているため）

以下に、各調査段階での希望面積の算定を示します。

a) ニーズ調査終了時

希望面積 19.1ha (86.8%) < 22.0ha 分譲想定面積

ニーズ調査の対象が県外企業であることから、県内企業を対象とした基本構想の結果と合わせて算定します。

基本構想において、糸満市物流団地が候補地となる可能性があるとして回答した23件のうち、希望面積を示した19件の合計面積は108,434㎡(約10.8ha)であり、平均面積は5,707㎡(約0.57ha)となります。希望面積を示さなかった4件については平均面積と想定した場合、希望面積が22,828㎡(約2.3ha)となり、合計面積は131,262㎡(約13.1ha)となります。

一方、ニーズ調査での立地の可能性を示した17件のうち希望面積を示した12件の合計面積が41,860㎡(約4.2ha)となっており、1事業所当たりの平均面積は3,488㎡(約0.35ha)となります。希望面積を示さなかった5件については平均面積と想定した場合、希望面積が17,440㎡(約1.7ha)となり、合計面積は59,300㎡(約5.9ha)となります。

よって、基本構想の調査結果と今回のニーズ調査の結果を合わせた希望面積は190,562㎡(約19.1ha)となります。

番号	項目	面積(㎡)	件数(件)	平均面積(㎡)	備考
1	基本構想時に糸満市物流団地が候補地となる可能性があるとして回答し面積を示した企業	108,434	19	5,707	
2	基本構想時に糸満市物流団地が候補地となる可能性があるとして回答し面積を示さなかった企業	22,828	4	5,707	1の平均を使用
3	ニーズ調査で立地の可能性があると回答し面積を示した企業	41,860	12	3,488	
4	ニーズ調査で立地の可能性があると回答し面積を示さなかった企業	17,440	5	3,488	3の平均を使用
合計		190,562	40	4,764	

b) ヒアリング調査終了時（最小希望面積）

希望面積 19.8ha (90.0%) < 22.0ha 分譲想定面積

基本構想において、糸満市物流団地が候補地となる可能性があるとして回答した23件の内、ヒアリングを行った18件を除く5件は、基本構想の希望面積を採用します。その合計面積は13,302㎡(約1.33ha)となります。

基本計画のニーズ調査にて「〇年以内に進出したい」と回答した企業7件の内、ヒアリングを行った3件と希望面積を示さなかった1件及び立地計画があるか分からないと回答し

た1件を除く2件は、ニーズ調査の希望面積を採用し、その合計面積は5,289㎡(約0.53ha)となります。

ヒアリング調査を実施した24件の内、希望面積を示した企業21件の合計面積は179,101㎡(約17.91ha)となりました。(希望面積に幅があるものは最小値を採用)よって、総合計は197,692㎡(約19.8ha)となります。

番号	項目	面積 (㎡)	件数 (件)	備考
1	基本構想時に糸満市物流団地が候補地となる可能性がある」と回答した企業	13,302	5	ヒアリング調査対象外企業
2	ニーズ調査で面積を示した企業① (〇年以内に進出で、立地計画を示した企業)	5,289	2	ヒアリング調査対象外企業
3	ヒアリング調査で面積を示した企業 (希望面積に幅があるものは最小値を採用)	179,101	21	ヒアリング調査対象企業 全24件
合計		197,692	28	

c) ヒアリング調査終了時(最大希望面積)

希望面積 23.7ha (107.7%) > 22.0ha 分譲想定面積

基本構想における希望面積は、上記b)と同じ13,302㎡(約1.33ha)となります。

基本計画のニーズ調査で「立地計画はある」「移転の可能性は検討の余地あり」「希望面積の表記あり」と回答した企業5件の合計面積は12,736㎡となり、上記b)の5,289㎡を合わせて18,025㎡(約1.80ha)となります。

ヒアリング調査による最大希望面積の合計は205,601㎡(約20.56ha)となることから、総合計は236,928㎡(約23.7ha)となります。

番号	項目	面積 (㎡)	件数 (件)	備考
1	基本構想時に糸満市物流団地が候補地となる可能性がある」と回答した企業	13,302	5	ヒアリング調査対象外企業
2	ニーズ調査で面積を示した企業① (〇年以内に進出で、立地計画を示した企業)	5,289	2	ヒアリング調査対象外企業
3	ニーズ調査で面積を示した企業② (立地計画ありで、移転可能性を示した企業)	12,736	5	ヒアリング調査対象外企業
4	ヒアリング調査で面積を示した企業 (希望面積に幅があるものは最大値を採用)	205,601	21	ヒアリング調査対象企業 全24件
合計		236,928	33	

d) 整備計画図策定後

希望面積 19.8~23.7ha (83.2~99.6%) < 23.8ha 分譲想定面積

b)及びc)より、ヒアリング調査を終えた段階での希望面積は19.8~23.7haとなっており、分譲想定面積22.0haに対して90.0~107.7%と高いニーズがあることを示しています。しかし、上記の分譲想定面積22.0haは基本構想時のものであるため、今回の基本計画において策定される整備計画図による分譲想定面積での算定が必要となります。

策定された整備計画図より、工業ゾーン22.00ha、ロジスティクスパーク3.61haとな

っていることから、分譲想定面積は 23.8ha となります。(工業ゾーンとロジスティクスパークから緩衝緑地帯 1.83ha を控除) この場合における分譲想定面積に対する希望面積の割合は 83.2~99.6%を示していることから、企業の高いニーズがあることが伺えます。

⑦用途及び業種別希望面積

用途については、「倉庫(ヤード、事務所、工場)」が 9 件(52.9%)、「店舗・事務所」が 2 件(11.8%)となっています。

また、業種別の当該地区に希望する用地面積をみると、「卸売・小売業、飲食店」が 25,636 m²(10 件)と最も大きく、次いで「運輸・通信業」の 6,612 m²(3 件)、「製造業」の 5,306 m²(2 件)と続いています。

⑧まとめ

ニーズ調査の結果から、糸満市真栄里地区に魅力を感じている企業は、交通アクセスの良さや地価・物価の安さに注目していることが分かりました。

また、立地の可能性として5年以内を希望していることや立地の条件として必要な面積の確保をあげていること、分譲想定面積 23.8ha に対して希望面積が 19.8~23.7ha とニーズが高いこと、主な用途として倉庫や店舗・事務所が多いことから、物流及び卸売業からの早急な整備が求められていると考えられます。

3) 交通関連企業のニーズ調査結果

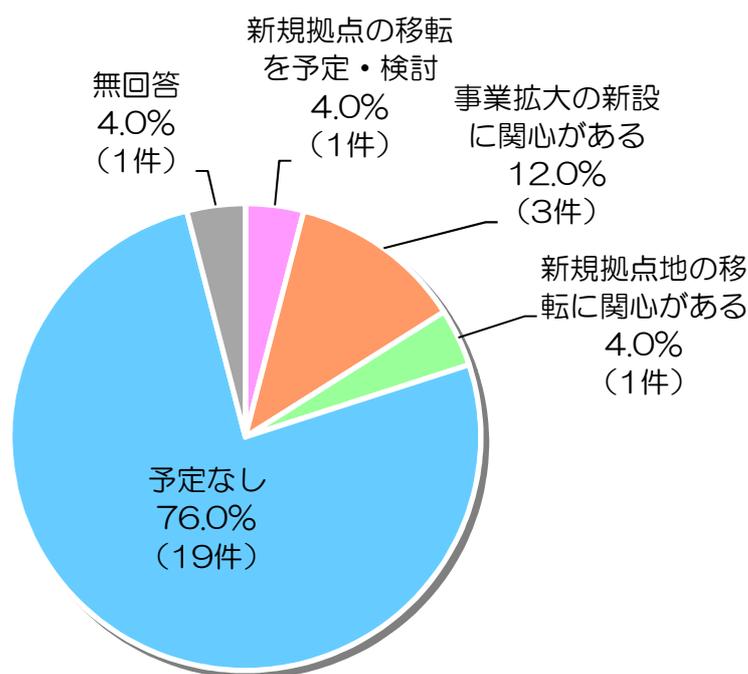
①回収状況

配布件数	82 件
有効回収数	25 件
有効回収率	30.5%

②新設・移転の予定・検討

新規立地計画については、「予定（検討）していない」が 19 件（76.0%）と最も多く、次いで「当面はないが、事業拡大のための新設に関心がある」が 3 件（12.0%）、「新規拠点にむけた移転を予定、検討している」と「当面はないが、新規拠点地を検討しているため、移転に関心がある」がそれぞれ 1 件（4.0%）となっています。

新設・移転の予定・検討

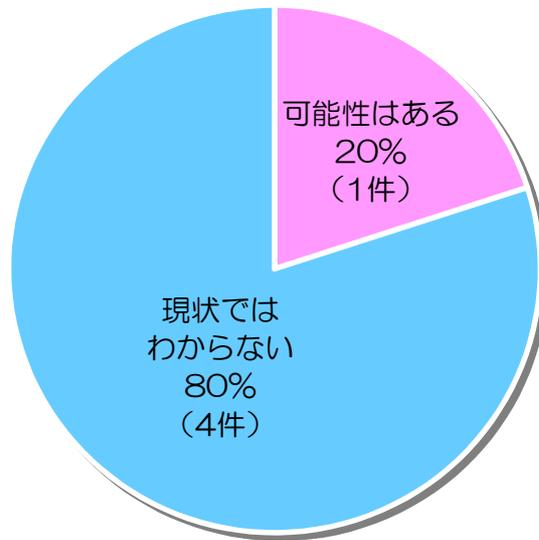


③新設・移転先の候補地となる可能性

新設や移転の候補地となる可能性について、「現状ではわからない」が 4 件（80.0%）と最も多く、次いで「可能性はある」が 1 件（20.0%）となっています。

また、新設または移転する施設については、「営業所」3 件（60.0%）、「整備工場」3 件（60.0%）、「本社施設」1 件（20.0%）、「駐車場」1 件（20.0%）となっています。

新設・移転先の候補地となる可能性

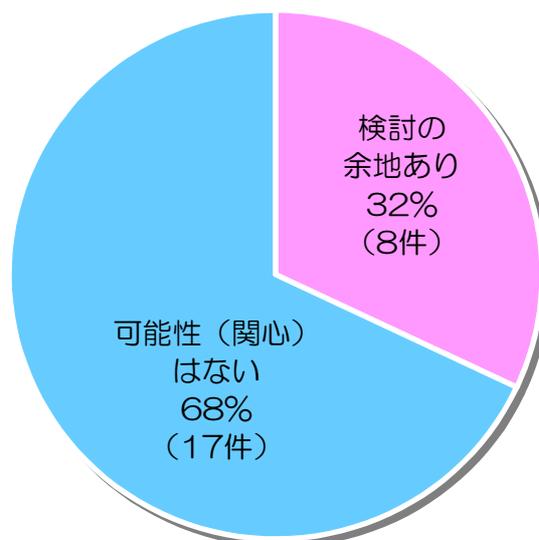


④糸満市真栄里地区への立地の可能性

計画地区への立地（移転を含む）の可能性について、「可能性（関心）はない」が 17 件（68.0%）と最も多く、次いで「検討の余地あり」8 件（32.0%）となっています。

業種別でみると、「検討の余地あり」は「一般乗用旅客自動車運送業（タクシー・ハイヤー・福祉タクシー）」が 7 件と最も多くなっています。

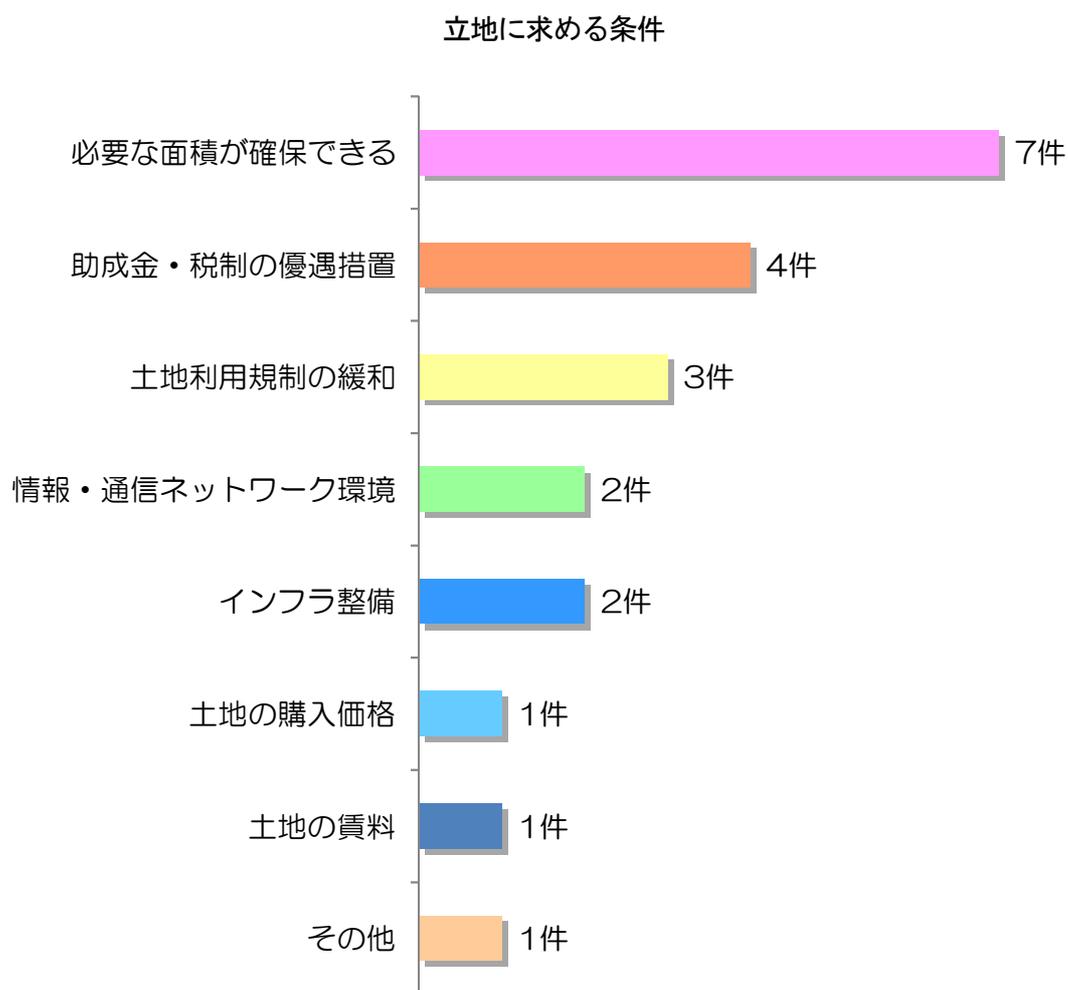
糸満市真栄里地区への立地の可能性



⑤立地にあたって求める条件

立地にあたって求める条件については、「必要な面積が確保できる場所である」が 7 件（87.5%）と最も多く、次いで「立地に関する助成金・税制の優遇措置の充実」が4件（50.0%）、「土地利用規制の緩和」が3件（37.5%）と続いています。

また、土地を購入する場合の価格について回答があったのは 1 件で、「5万円/㎡以下」（17 万円/坪以下）となっています。土地を賃借する場合の価格について回答があったのは1件で、「1,000 円/㎡以下」（3,300 円/坪以下）となっています。



⑥必要な用地面積

当該地区への立地の可能性について「検討の余地あり」と回答した企業 8 件に必要な用地面積を尋ねたところ、必要な用地面積を示した企業は 3 件となっており、必要な用地面積の合計は 3,636 ㎡（0.36 ha）、1 企業あたりの平均面積は 1,212 ㎡となっています。希望面積を示さなかった 5 件については平均面積と想定した場合、希望面積が 6,060 ㎡（約

0.61ha) となり、合計面積は 9,696 m² (約 1.0ha) となります。

また、基本構想の意向調査において「糸満市が計画している公共交通ターミナルが新設や移転の候補地となる可能性がある」と回答した企業 3 件について、今回ヒアリング調査を行ったところ、希望面積が 10,290 m² (約 1.03ha) となりました。

ニーズ調査の結果と合わせると 19,986 m² (約 2.0ha) となります。

また、その主な用途は、「駐車場、事務所、工場」1 件 (12.5%)、「営業所」1 件 (12.5%) でほとんどが「無回答」6 件 (75.0%) となっています。

⑦まとめ

ターミナルゾーンの計画面積については、今回のニーズ調査及びヒアリング調査の結果もふまえ、後述する § 6. (3) (仮称) 公共交通ターミナル地区における企業の立地意向特別調査及び § 8. (8). 3 (仮称) 公共交通ターミナル地区への施設導入機能 (案) にて検討します。

(2) ヒアリングでの企業の立地意向調査

1) 調査の概要

①調査の目的

本調査は、ニーズ調査において計画地への企業立地意向があったとした企業、また、平成30年5月に策定した「糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想」の調査において、計画地への企業立地意向があったとした企業に対してヒアリングを実施し、より詳細な企業立地意向について把握することを目的としています。

②調査対象者

県内外の物流関連、交通関連の合計20社から30社程度を対象者としています。

③抽出方法

前章で県内外の物流及び交通関連業種の企業を対象に実施した、ニーズ調査の結果、物流関連企業は、計画地に「5年以内に進出したい」と回答した企業を対象に抽出し、交通関連企業は、計画地への立地の可能性について、「検討の余地あり」と回答した企業を対象に抽出しました。また、平成30年5月に策定した「糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想」において、計画地が「新設または移転の候補地となる可能性がある」と回答した企業を対象に抽出しました。

④調査期間及び調査手法

調査期間：平成31年1月8日（火）～平成31年1月25日（金）

※ 上記期間後に土地開発公社へ来訪等による追加調査含む。

調査手法：郵送による配布後、訪問調査及び電話による調査

⑤回答状況

回答数：

1) 物流関連企業 24件（内2件は電話回答）

2) 交通関連企業 5件（レンタカー関連2件、バス関連2件、タクシー関連1件）

2) 調査の結果

①物流関連企業

直近における事業所の新設・移転の有無

a : ある (場所 : 、いつころ)、b : なし

事業の新設希望が7件、事業の移転が16件、その他1件であり、現事業所が手狭となり移転を希望する企業が多く見られます。

進出を希望する時期

a : 5年以内、b : 6~7年以内、c : 10年以内、d : その他

進出を希望する時期を見ると、「a : 5年以内」が17件と最も多く、「b : 6~7年以内」が3件、「c : 10年以内」が1件、「d : その他」が3件で、企業の半数以上は出来るだけ早く進出したいという意見であり、その他は、時期を見て適切な時期に進出したいという意見が見られます。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望位置 (複数回答)

a : Aの位置、b : Bの位置、c : Cの位置

計画地へ進出する場合の土地の希望位置を確認したところ、「a : Aの位置」が7件、「b : Bの位置」が16件、「c : Cの位置」が8件で、国道等の幹線道路沿いを希望する企業が多く見られます。幹線道路沿いに限定しない企業は倉庫業等において見られます。なおデベロッパー関連企業からは、計画地全部の用地を取得又は借地希望との意見をいただいています。

進出を希望する事業所の規模 (事業所の面積)

(事業所の面積 : m²)

進出を希望する際の事業所の規模としては、「5,000 m²未満」(59.1%、13件)、が最も多く、「5,000 m²以上 10,000 m²未満」(22.7%、5件)、「10,000 m²以上」(18.2%、4件)となっています。また、回答いただいた企業22件の合計面積は、101,540 m²であり、1事業所当たりの平均面積は、4,615 m²となっています。

進出を希望する事業所の規模（建物階数）

（建物階数： 階）

進出を希望する際の事業所の建物階数としては、回答いただいた企業 20 件のうち「1 階」（40.0%、8 件）、「2 階」（60.0%、12 件）であり、全て 1～2 階の低層を予定している事業所となっています。

進出を希望する事業所の規模（従業員数）

（従業員数： 名）

進出を希望する際の事業所の従業員数としては、回答いただいた企業 22 件のうち「50 人未満」（68.2%、15 件）、「50 人～100 人未満」（22.7%、5 件）「100 人以上」（9.1%、2 件）であり、100 人未満を中心に予定している事業所となっています。

進出する場合の主な用途

用途：

進出する場合の主な用途は、回答いただいた企業 21 件のうち「物流・倉庫、事務所関連」（85.7%、18 件）、「店舗、展示場、販売所」（14.3%、3 件）となっており、物流団地としての業種にも概ね合致しています。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望面積

（敷地面積： m ² ）
--

進出を希望する際に必要とする敷地面積を確認したところ、「5,000 m²未満」（33.3%、7 件）、であり、「5,000 m²以上 10,000 m²未満」（14.3%、3 件）「10,000 m²以上」（52.4%、11 件）となっており「10,000 m²以上」の割合が最も多くなっています。また、回答いただいた企業 21 件の合計面積は、205,601 m²であり、1 事業所当たりの平均面積は、9,791 m²となっています。（希望面積に幅があるものは最大値を採用した時）

土地を取得又は借地する場合の土地の希望単価

土地を取得する場合（	円/㎡	
土地を借地する場合（	円/㎡・年）または（	円/㎡・月）

土地を取得する場合の希望価格を見ると、回答いただいた企業 18 件のうち「30,000 円/㎡未満」（16.7%、3 件）、「30,000 円/㎡以上 50,000 円/㎡未満」（55.6%、10 件）、「50,000 円/㎡以上」（27.8%、5 件）となっており、回答いただいた企業の平均額は、41,919 円/㎡となります。

②バス、タクシー、レンタカー等交通関連企業

直近における事業所の新設・移転の有無

a：ある（場所： 、いつころ ）、b：なし

事業の新設希望が2件、事業の移転が1件、移転なしが2件となっています。新設・移転計画のある企業は、バス関連会社が2件、レンタカー関連会社が1件となっています。

進出を希望する時期

a：5年以内、b：6～7年以内、c：10年以内、d：その他

進出を希望する時期を見ると、回答いただいた企業は全て「a：5年以内」となっており、早期の移転を望まれています。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望位置（複数回答）

a：Aの位置、b：Bの位置、c：その他

計画地へ進出する場合の土地の希望位置を確認したところ、「a：Aの位置」が2件、「b：Bの位置」が1件見られます。なお、デベロッパー関連企業からは、計画地全部の用地を取得又は借地希望との意見をいただいています。

進出を希望する事業所の規模（事業所の面積）

（事業所の面積： m²）

進出を希望する際の事業所の規模としては、バス関連企業の1件で「6,000 m²」との回答をいただいています。

進出を希望する事業所の規模（建物階数）

（建物階数： 階）

進出を希望する際の事業所の建物階数としては、バス関連企業の1件で「2階」との回答をいただいています。

進出を希望する事業所の規模（従業員数）

（従業員数： 名）

進出を希望する際の事業所の従業員数としては、移転形態の方針が確定していないこともあり、未回答となっています。

進出する場合の主な用途

用途：

進出する場合の主な用途は、バス関連企業が「事務所、整備工場、給油所、営業所」となっています。レンタカー関連企業は、5年計画での進出は遅いことから、レンタカー単体ではなく、「整備工場、車両基地」としての進出を希望されています。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望面積

（敷地面積： m ² ）
--

進出を希望する際に必要とする敷地面積を確認したところ、「1,000 m²未満」（33.3%、1件）、であり、「1,000 m²以上 5,000 m²未満」（33.3%、1件）「5,000 m²以上 10,000 m²未満」（33.3%、1件）となっています。また、回答いただいた企業3件の合計面積は、10,290 m²であり、1事業所当たりの平均面積は、3,430 m²となっています。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望単価

土地を取得する場合（ 円/m ² ）
土地を借地する場合（ 円/m ² ・年）または（ 円/m ² ・月）

土地を取得する場合の希望価格を見ると、回答いただいた企業2件は「30,000 円/m²未満」（1件）、「30,000 円/m²以上 50,000 円/m²未満」（1件）となっており、回答いただいた企業の平均額は、22,650 円/m²となります。

3) 自由意見

①物流関連企業

自由意見をみると、土地価格や整備条件、需要等に対する意見が多くみられた。

(土地価格)

- ・豊見城、西崎工業団地などまとまった土地がある所では価格は20万円/坪が上限で30万円/坪はきつい。豊見城市の物流団地は価格が高い。
- ・デベロッパーとして参画したい。20万円/坪～30万円/坪を想定。国道沿いは40万円/坪も想定。
- ・単価は安い方が良い。
- ・沖縄の銀行は利息が高い。これでは沖縄の企業は大変である。

(整備条件)

- ・建物を造るなら、土地のフラット整備とアクセスが良いこと。
- ・拠点が港になるので港から40～50分の距離が良い。
- ・インフラがあれば、特に問題はない。真栄里地区はインフラが充実している発展する可能性が高い。
- ・高低差が少なくスムーズにアクセスできるよう、平坦地を希望。
- ・インターから10分程度の距離が望ましい。
- ・4t車両が通れる道路があれば問題ない。40フィートトラックが出入りする。

(需要)

- ・国道沿いの用地を希望の意見が多い。
- ・街区は大きい方が需要はある。
- ・豊崎などからレンタカー関連企業は開発で追い出されているので需要はあるのではないかと。
- ・商業施設もできるのであれば、ニーズはあると思う。
- ・従業員用の寮やアパートがあれば良い。
- ・倉庫の需要はある。
- ・急激な輸送代の高騰により、早急に新設を考えている。
- ・近くにガソリンスタンドがあると良い。

(その他)

- ・これから物流は右肩上がりであり、従業員も不足している。
- ・従業員の確保ができること。従業員が不足しているので、移転先周辺からの雇用を考えている。
- ・物流については、倉庫が不足の状態である。
- ・糸満団地も前は買う人が少なかったが、今は人気がある。計画地も必ず埋まるので事業を進めて欲しい。
- ・糸満に市場の再開発計画があるので、水産加工関係の進出は考えられない。
- ・工場内にレストランや観光用の物販や直売所の場所が欲しい。
- ・工業用地の希望の話も多く、現在でも計画地の半分は埋まるだろう。
- ・昼食ができる施設が欲しい。
- ・廃材事業所が近くにあると良い。
- ・貯蔵倉庫は岩盤で高い所が良い。
- ・コンテナの修繕を行ったりするから、日中大きな音が出るため住宅地から離れたたい。
- ・豊見城ICや南風原ICへのアクセス面から糸満市賀数(南山病院周辺)に条件に合致するような土地があれば紹介して欲しい。

②バス、タクシー、レンタカー等交通関連企業

自由意見をみると、土地価格、需要等に対する意見が多く見られた。

(土地価格)

- 価格次第では、本店を含めて全機能を移す案も検討できる。(バス関連)

(需要)

- レンタカー進出としては、5年計画では遅い。(レンタカー関連)
- レンタカーは、オフシーズンの供給過多もあり、自社所有の車両は縮小している。(レンタカー関連)
- 車両整備基地があると便利で良い。(レンタカー関連)

(その他)

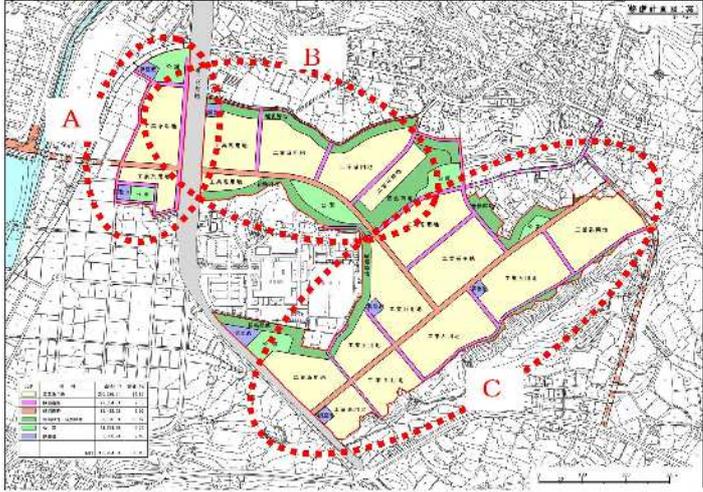
- 2tバスを整備できる整備工場も可能である。(レンタカー関連)
- バス営業所の建物の老朽化もあり、移転を希望。(バス関連)
- 交通広場機能はターミナル側なのかバス会社が造るのかによっても変わる。(バス関連)
- 規模が大きくなれば、現在の整備工場の移転もあり得る。(バス関連)
- レンタカー業界は独自で整備工場を所有している企業は少なく、外国人の車の事故の多さ等から整備が追い付かない状況。大型ダンプも多くなることから整備工場は必要ではないか。(レンタカー関連)

4) 参考資料 (ヒアリング調査票)

①物流関連企業

【表面】

物流関連企業についてのヒアリングの内容

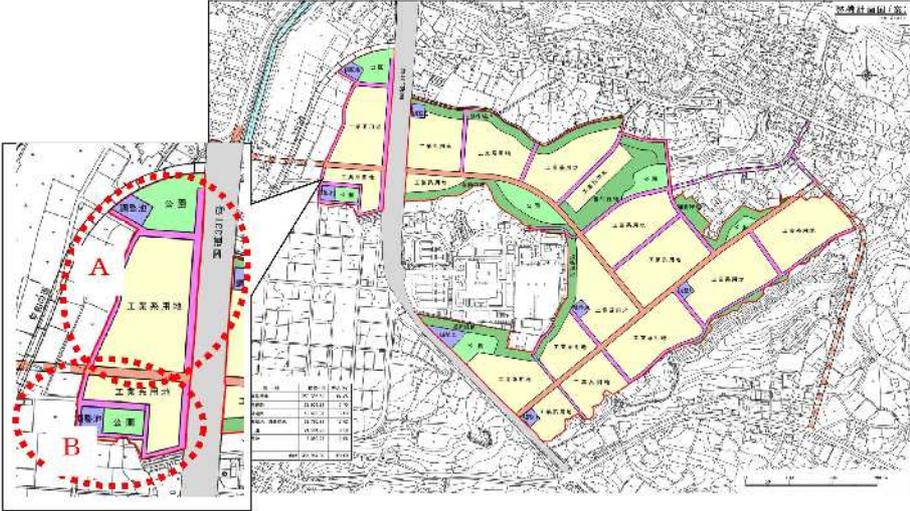
確認日時：平成 年 月 日 (連絡先：) (確認者：)
業種：() 会社名：() 担当者：()
【直近における事業所の新設・移転の有無】 (a：ある (場所： 、いつころ)、b：なし)
【進出を希望する時期】 (a：5年以内、b：6～7年以内、c：10年以内、d：その他 ())
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望位置】 (a：Aの位置、b：Bの位置、C：Cの位置)

【進出を希望する事業所の規模】 (事業所の面積： m ²) (建物階数： 階) (従業員数： 名)
【進出する場合の主な用途】 () 例：事務所・倉庫など
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望面積】 (敷地面積： m ²)
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望単価】 土地を取得する場合 (円/m ²) 土地を借地する場合 (円/m ² ・年) または (円/m ² ・月)

【裏面にて自由意見を聞き取りしました】

②バス、タクシー、レンタカー等交通関連企業

【表面】

バス・レンタカー関連企業についてのヒアリングの内容

確認日時：平成 年 月 日（連絡先： ） （確認者： ）
業種：（ ）会社名：（ ） 担当者：（ ）
【直近における事業所の新設・移転の有無】 （a：ある（場所： 、いつころ ）、b：なし）
【進出を希望する時期】 （a：5年以内、b：6～7年以内、c：10年以内、d：その他（ ））
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望位置】 （a：Aの位置、b：Bの位置、C：その他）

【進出を希望する事業所の規模】 （事業所の面積： m ² ） （建物階数： 階） （従業員数： 名）
【進出する場合の主な用途】 （ ） 例：事務所・倉庫など
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望面積】 （敷地面積： m ² ）
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望単価】 土地を取得する場合（ 円/m ² ） 土地を借地する場合（ 円/m ² ・年）または（ 円/m ² ・月）

【裏面にて自由意見を聞き取りしました】

(3) (仮称) 公共交通ターミナルに係る企業ヒアリング特別調査

1) 調査の概要

①調査の目的

本調査は、(仮称) 公共交通ターミナル地区においてターミナルビルを建設し、管理運営を行う意向の有無について企業への調査を実施し、ターミナルビル計画に反映することを目的としています。

②調査対象者

ヒアリング対象企業は、5社から10社程度を対象者としています。

③抽出方法

前章で抽出した交通関連業種のヒアリング対象企業を中心として、さらに大手ゼネコン及びデベロッパー企業を対象に抽出しました。

④調査期間及び調査手法

調査期間：平成31年1月9日(水)～平成31年1月18日(金)

※上記期間後に土地開発公社へ来訪等による追加調査含む。

調査手法：郵送による配布後、訪問調査

⑤回答状況

回答数：

- 1) 交通関連企業 5件(内 有効回答数2件)
- 2) ゼネコン関連企業 1件
- 3) デベロッパー関連企業 1件

2) 調査の結果

開発適地としての魅力度

a：十分魅力ある、b：やや魅力ある、c：普通、d：あまり魅力ない

開発適地としての魅力度は、「a：十分魅力ある」が3件、「b：やや魅力ある」が1件で魅力はあるということが伺えます。

ターミナルビルの建設意欲度

a：ぜひ参画したい、b：検討の余地あり、c：参画予定なし

ターミナルビルの建設意欲度を見ると、「a：ぜひ参画したい」が1件、「b：検討の余地あり」が2件で、民間としての建設参加の可能性は伺えます。

事業に参加する場合の参加形態は（複数回答）

a：土地の取得、b：ビルの建設、c：ビルの運営管理、d：土地の借地

事業に参加する場合の参加形態を確認したところ、デベロッパー関連企業は、全ての参加形態を選択し、ゼネコン関連企業は、「b：ビルの建設」、「c：ビルの運営管理」を選択し、交通関連企業は、「c：ビルの運営管理」を選択されています。

公共交通ターミナル地区に必要な機能

a：交通機能、b：商業機能、c：宿泊機能、d：公共公益機能、e：その他（ ）

公共交通ターミナル地区に必要な機能を確認したところ、ゼネコン関連企業は、商業機能が必要との回答であり、デベロッパー関連企業は、複合施設として、いろんな施設を入れたいとの回答になっています。また、具体的なターミナル構想も示したいとの積極的な意見も受けています。

ターミナルビルの運営手法について

（例：指定管理制度を導入、PFI手法を導入など）

民間委託での参加やPFI手法での参加となっています。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望位置（複数回答）

a : Aの位置、b : Bの位置、c : その他（ ）

計画地へ進出する場合の土地の希望位置を確認したところ、デベロッパー関連企業は全ての位置を希望され、交通関連企業は、「a : Aの位置」を希望されています。なお、ゼネコン関連企業は、ビルの建設が目的のため、該当していません。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望面積

（敷地面積： m ² ）
--

進出を希望する際に必要とする敷地面積を確認したところ、交通関連企業は、6,000 m²を希望され、デベロッパー関連企業は、前述のとおり、全ての面積を希望されています。なお、ゼネコン関連企業は、ビルの建設が目的のため、該当していません。

土地を取得又は借地する場合の土地の希望単価

土地を取得する場合（ 円/m ² ）
土地を借地する場合（ 円/m ² ・年）または（ 円/m ² ・月）

土地を取得する場合の希望価格を見ると、デベロッパー関連企業は、国道沿いであることを考慮して、121,200 円/m²との回答があります。

3) 自由意見

自由意見をみると、ターミナル構想については、複合型の施設で糸満市のシンボルとなるような高層的な施設との意見がみられます。

(公共交通ターミナル地区の形態)

- 複合施設でバスターミナル、商業施設、住宅、宿泊系機能などの複合型の施設としたい。
- ターミナルの運営手法は民間委託で実施したい。
- 本社管轄になると思われるが、PFI事業も行っている。
- ターミナルビルは、糸満市のシンボルとなるような高層的な施設を建設したい。
- 具体的なターミナルビルの構想も持っている。
- 1階に交通施設、上にオフィスや公共系の施設が入ると付加価値も上がる。
- 沖縄バス、琉球バス、那覇バス3社合同で用地取得して全機能を移す案も協議する考えはある。
- バス関連企業として、公共複合施設として公社が進めるのであれば、参画する事も選択案として検討する。
- ターミナルビルには、待ち時間に利用できる道の駅があれば良いと思う。
- しおぎタウンの認知もあり、住居系も魅力ある。

(規制等)

- 航空法の高さ規制にかかるのは、西崎までで、計画地は低地でありかからない。

(需要)

- 国道331号の重要性が高まる。

(その他)

- 希望としては、計画段階から参画したい。
- 空港に近く物流施設が不足している現状から、十分に魅力ある。
- 市営バス(いとちゃん)を積極的にアピールしてはどうか。

4) 参考資料 (ヒアリング調査票)

【表面】

ターミナルビルに関するヒアリングの内容

確認日時：平成 年 月 日 (連絡先：) (確認者：)
業種：() 会社名：() 担当者：()
【開発適地としての魅力度】 (a：十分魅力ある、b：やや魅力ある、c：普通、d：あまり魅力ない、 e全く魅力なし)
【ターミナルビルの建設意欲度】 (a：ぜひ参画したい、b：検討の余地あり、c：参画予定なし)
【事業に参加する場合の参加形態は】(複数回答可) (a：土地の取得、b：ビルの建設、c：ビルの運営管理、d：土地の借地)
【公共交通ターミナル地区に必要な機能】 「例：交通機能(バス待機場、交通広場、レンタカーステーションなど)」 (a：交通機能()、 b：商業機能()、 c：宿泊機能()、 d：公共公益機能()、 e：その他())
【ターミナルビルの運営手法について】 「例：指定管理制度を導入、PFI手法を導入など」
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望位置】 (a：Aの位置、b：Bの位置、Cその他())
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望面積】 (m ²)
【土地を取得又は借地する場合の土地の希望単価】 土地を取得する場合(円/m ²) 土地を借地する場合(円/m ² ・年)または(円/m ² ・月)



【裏面にて自由意見を聞き取りしました】

§ 7 地権者の意向調査、説明会

(1) 地権者意向のまとめ

1) 調査の内容

①調査の目的

本調査は、地区内に土地を持つ地権者に対して、買収に対する協力の意向及び将来の土地利用意向等について聞き取りを実施したものです。

②調査の実施期間

実施期間・方法

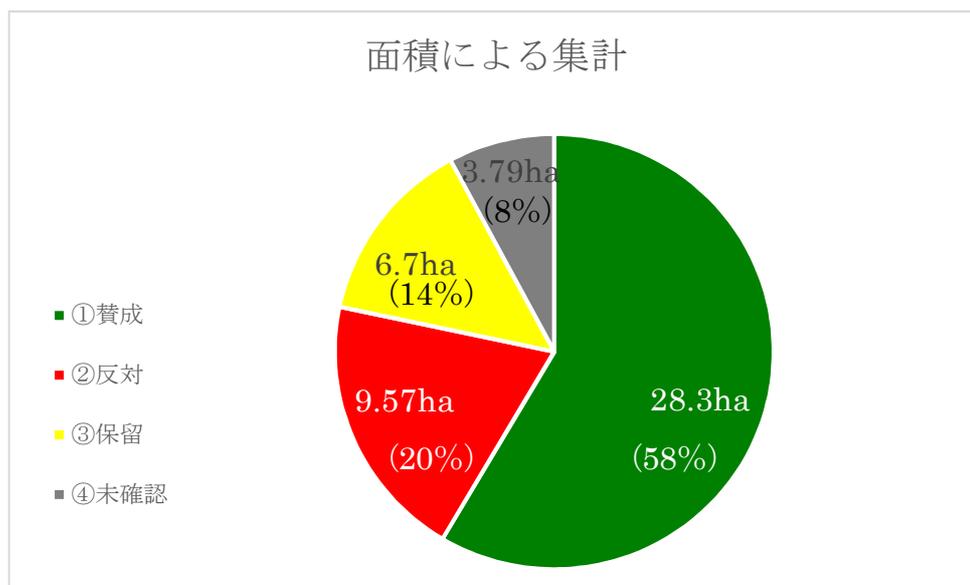
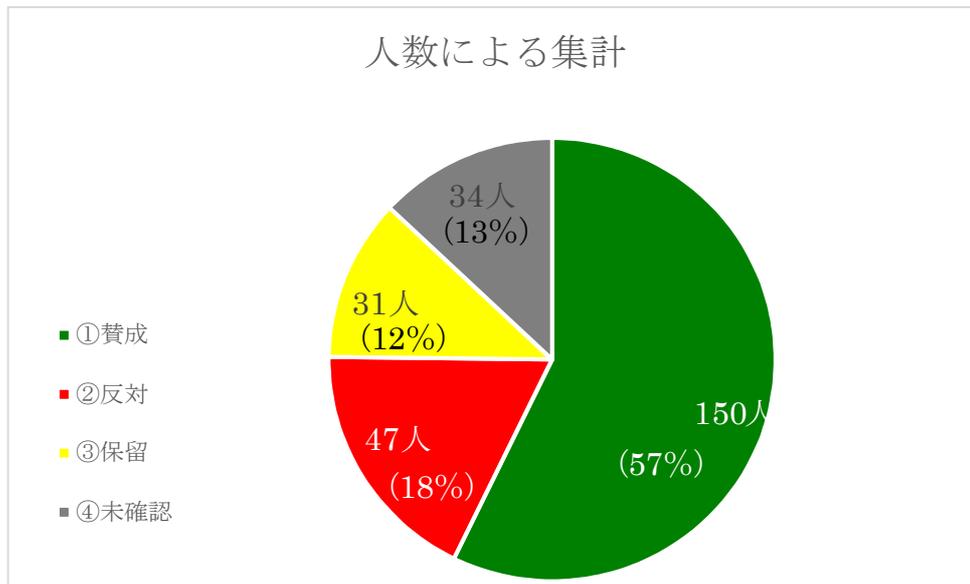
実施期間：平成30年8月14日（火）～令和元年6月28日（金）

実施方法：地権者の自宅を訪問し実施。

③調査項目

回答企業・事業所の属性や、今後の新規立地計画、当該計画地区の魅力や立地の可能性、必要な場所等の調査項目について調査を行いました。

2) 調査の結果



主な意見

【賛成の理由（抜粋）】

- 周りの意見に従う
- 市の発展のために賛成
- 畑を耕作するものがないため使い道に困っている

【反対の理由（抜粋）】

- 将来家を建てる予定
- 子供たちが定年後に畑をする
- 分家用地として予定している
- 現在畑として活用している
- 自分たちで使いたい

【調査結果の特徴】

- 反対の地権者は人数、面積共に約 20%
- 反対地権者が整備地区内に点在している

(2) 説明会の開催

1) 説明会の内容

地域住民及び地権者に対して、合意形成を図る目的で複数回の説明会を実施しました。説明会の日時、場所、参加者は以下の通りです。

○糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想策定に係る住民説明会（市主催）

平成 29 年 12 月 21 日（木）19：00～ 場所 糸満市真栄里公民館

参加者 33 名 市説明者 7 名

○糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想（素案）に係る住民説明会（市主催）

平成 30 年 3 月 27 日（火）19：00～ 場所 糸満市真栄里公民館

参加者 40 名 市説明者 7 名

○糸満市土地利用（真栄里地区）基本構想 住民説明会（市主催）

平成 30 年 6 月 8 日（金）19：00～ 場所 糸満市真栄里公民館

参加者 28 名 市説明者 7 名

○糸満市土地利用（真栄里地区）基本計画 地権者説明会（土地開発公社主催）

平成 30 年 8 月 20 日（金）19：30～ 場所 糸満市真栄里公民館

参加者 59 名 公社説明者 5 名

2) 主な住民意見及び要望

説明会で出された主な意見は以下の通りです。

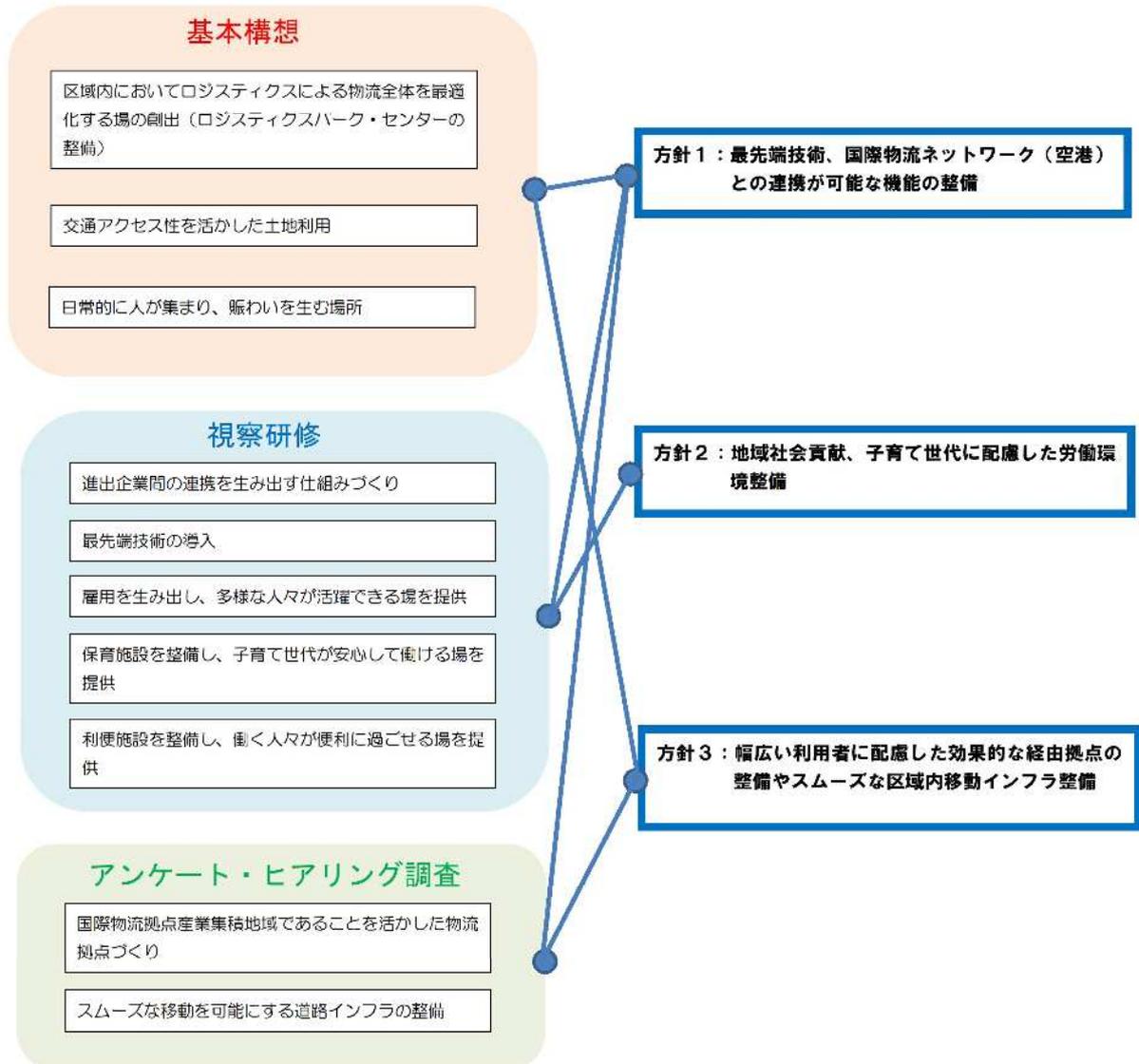
- ・環境に配慮した物流団地を形成してほしい。
- ・計画地区内の排水路（既存排水路改修及び排水路の新設）の整備
- ・道路整備
- ・公園整備
- ・新規雇用創設
- ・新規住宅用地及び農用地の整備
- ・既存住宅地と物流団地との間に緩衝緑地を設ける。 など

§ 8 整備計画

(1) 開発コンセプト

開発コンセプトは基本構想時を踏襲し、基本計画の考え方を各方針によって補足します。

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



(2) 土地利用計画

土地利用計画を以下に示します。

土地利用計画図共通の考え方

- ・コンセプトに基づき、ロジスティクスパークを整備する。

ロジスティクスとは

物の流れを一元管理することでスピーディで無駄のな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

- ・ロジスティクスパークには、保育施設や便利施設（例：カフェ等）を設置し、労働者だけでなく、地域住民も利用可能な賑わいを生む場を想定した施設とする。
- ・調整池の位置は昨年度基本構想の位置の付近に配置

案1の特徴 ロジスティクスパークの利便性に配慮した案

- ・ロジスティクスパークの位置を国道331号沿いに配置し、利便性に配慮した案。
- ・現況傾斜地の部分は南側道路からの利用を想定。
- ・公園の位置はロジスティクスパークの東側を想定。
- ・ターミナルゾーンの中心に区画道路を配置。

案2の特徴 ロジスティクスパークと公園の一体利用案

- ・ロジスティクスパークの位置を地区中心部に配置し、更に公園との間を自由に行き来できるようにした案。
- ・既存集落とのつながりに配慮し、周辺住民の利用を促す。
- ・ターミナルゾーンは一体利用を想定。

案3の特徴 代替地を整備区域内に配置した案

- ・地区内で代替地を用意する案
- ・大きな造成を行うことが想定される南部病院北側の山を残し、幹線道路の配置を北側に寄せた。
- ・ロジスティクスパークの位置を地区中心部に配置した。
- ・ターミナルゾーンの中心に区画道路を配置。

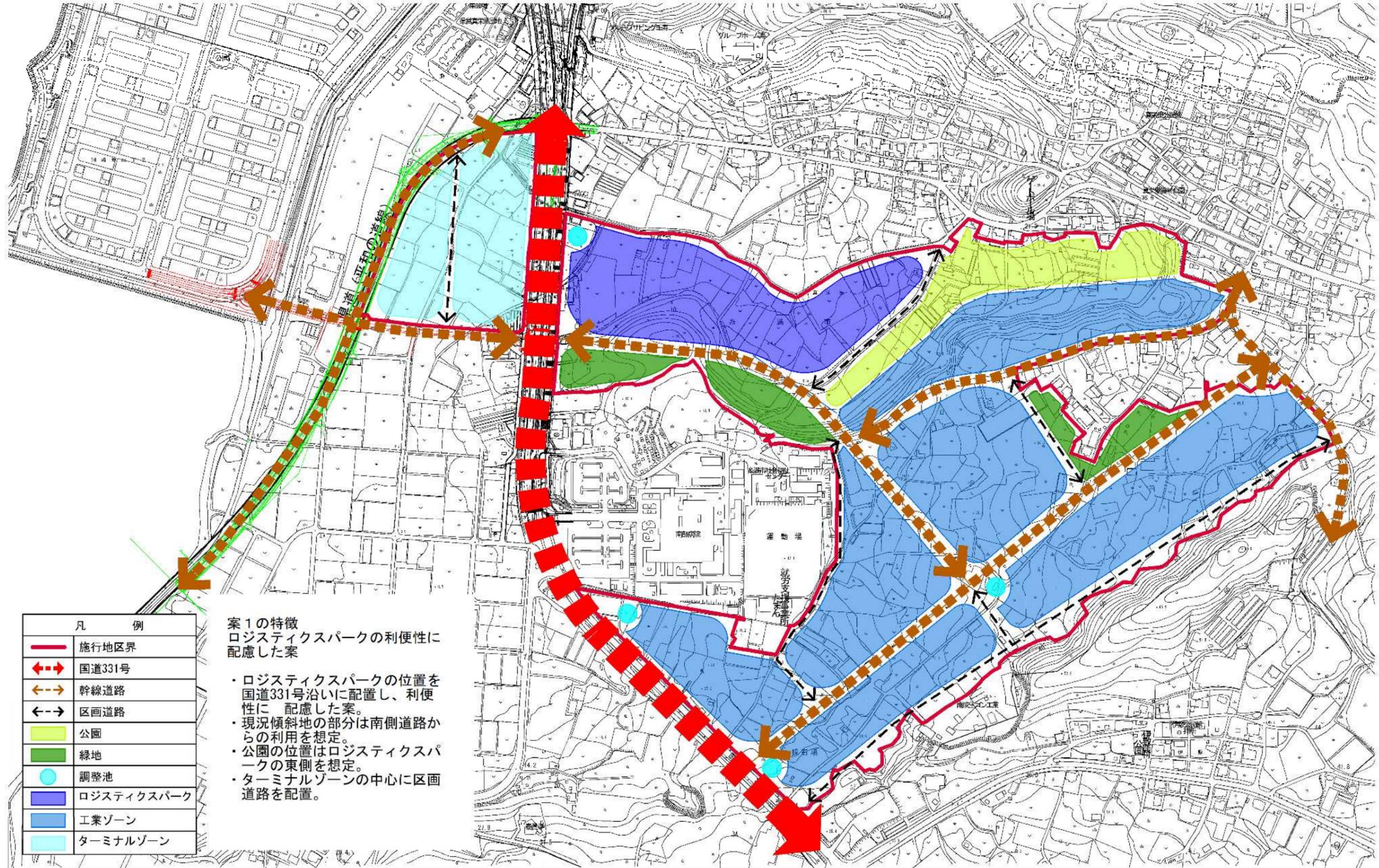
採用した案：第1案を中心とした統合案→案1 地区界修正

- 地権者の意向調査等により、基本構想時よりも区域を拡大。
- ロジスティクスパークを整備。
- ロジスティクスパークには、保育施設や利便施設（例：カフェ等）を設置し、労働者だけでなく、地域住民も利用可能な賑わいを生む場を想定した施設とする。
- ロジスティクスパークの位置を国道331号沿いに配置し、利便性に配慮する。
- 地区内で住宅地・農地の代替地を用意する。
- 大きな造成を行うことが想定される南部病院北側の山を残し、幹線道路の配置を北側に寄せる。
- ターミナルゾーンは一体利用を想定

土地利用計画図 案1

共通の考え方

- ・コンセプトに基づき、ロジスティクスパークを整備する。
- ・ロジスティクスパークには、保育施設や利便施設（例：カフェ等）を設置し、労働者だけでなく、地域住民も利用可能な賑わいを生む場を想定した施設とする。
- ・調整池の位置は昨年度基本構想の位置の付近に配置

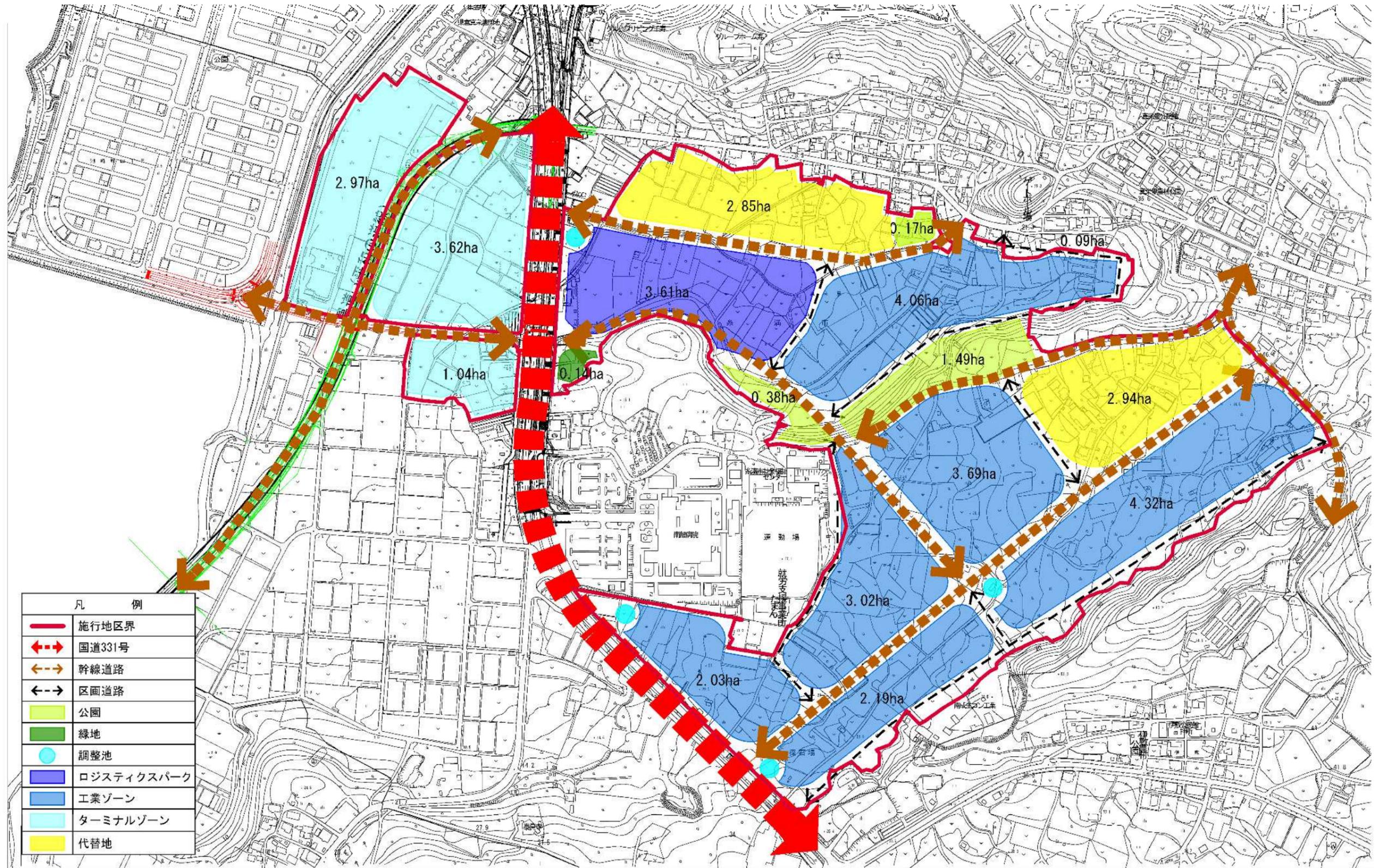


凡	例
—	施行地区界
↔	国道331号
↔	幹線道路
↔	区画道路
■	公園
■	緑地
●	調整池
■	ロジスティクスパーク
■	工業ゾーン
■	ターミナルゾーン

案1の特徴 ロジスティクスパークの利便性に 配慮した案

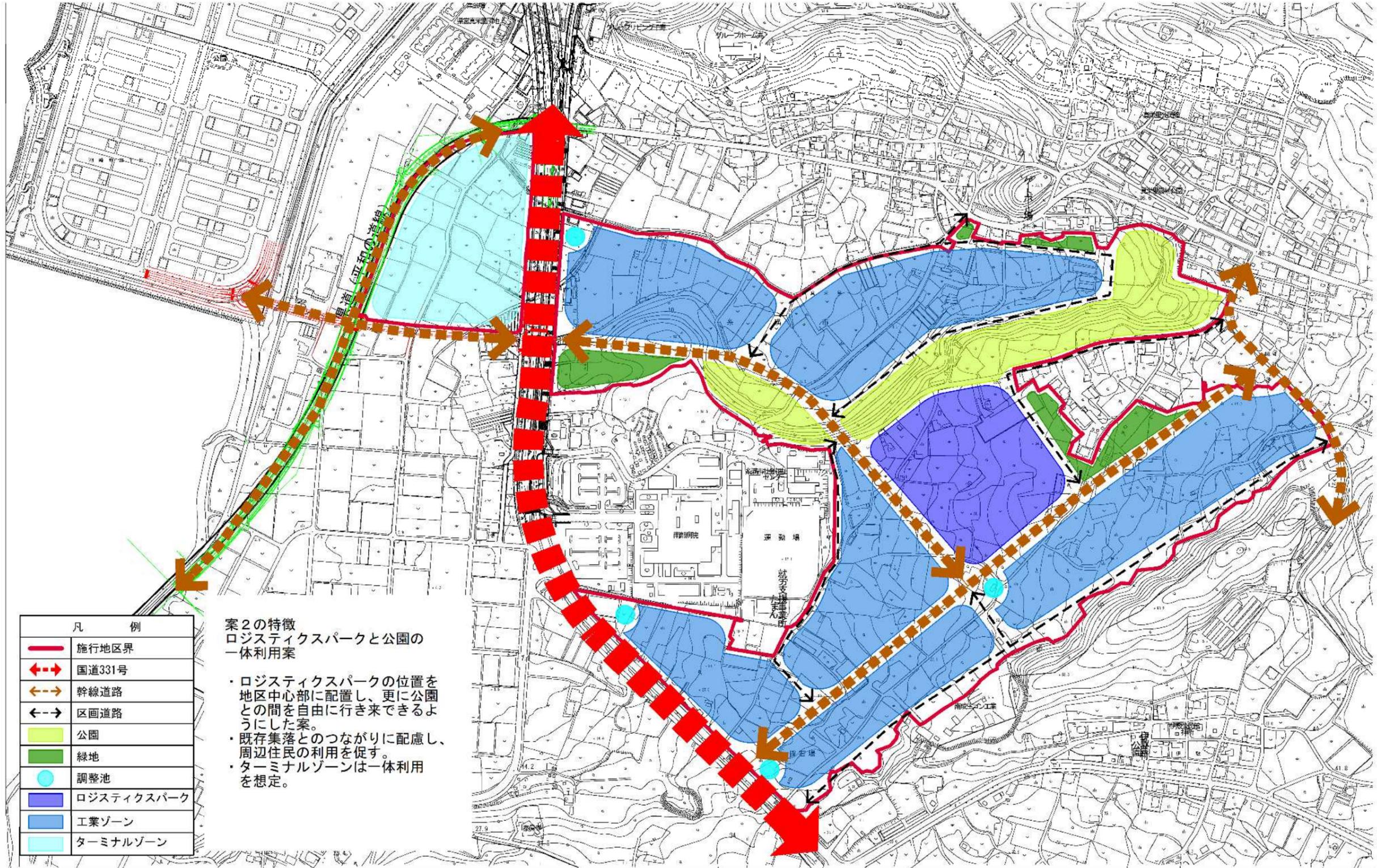
- ・ロジスティクスパークの位置を国道331号沿いに配置し、利便性に配慮した案。
- ・現況傾斜地の部分は南側道路からの利用を想定。
- ・公園の位置はロジスティクスパークの東側を想定。
- ・ターミナルゾーンの中心に区画道路を配置。

土地利用計画図 案1 (地区界修正)



土地利用計画図 案2

- 共通の考え方
- ・コンセプトに基づき、ロジスティクスパークを整備する。
 - ・ロジスティクスパークには、保育施設や利便施設（例：カフェ等）を設置し、労働者だけでなく、地域住民も利用可能な賑わいを生む場を想定した施設とする。
 - ・調整池の位置は昨年度基本構想の位置の付近に配置

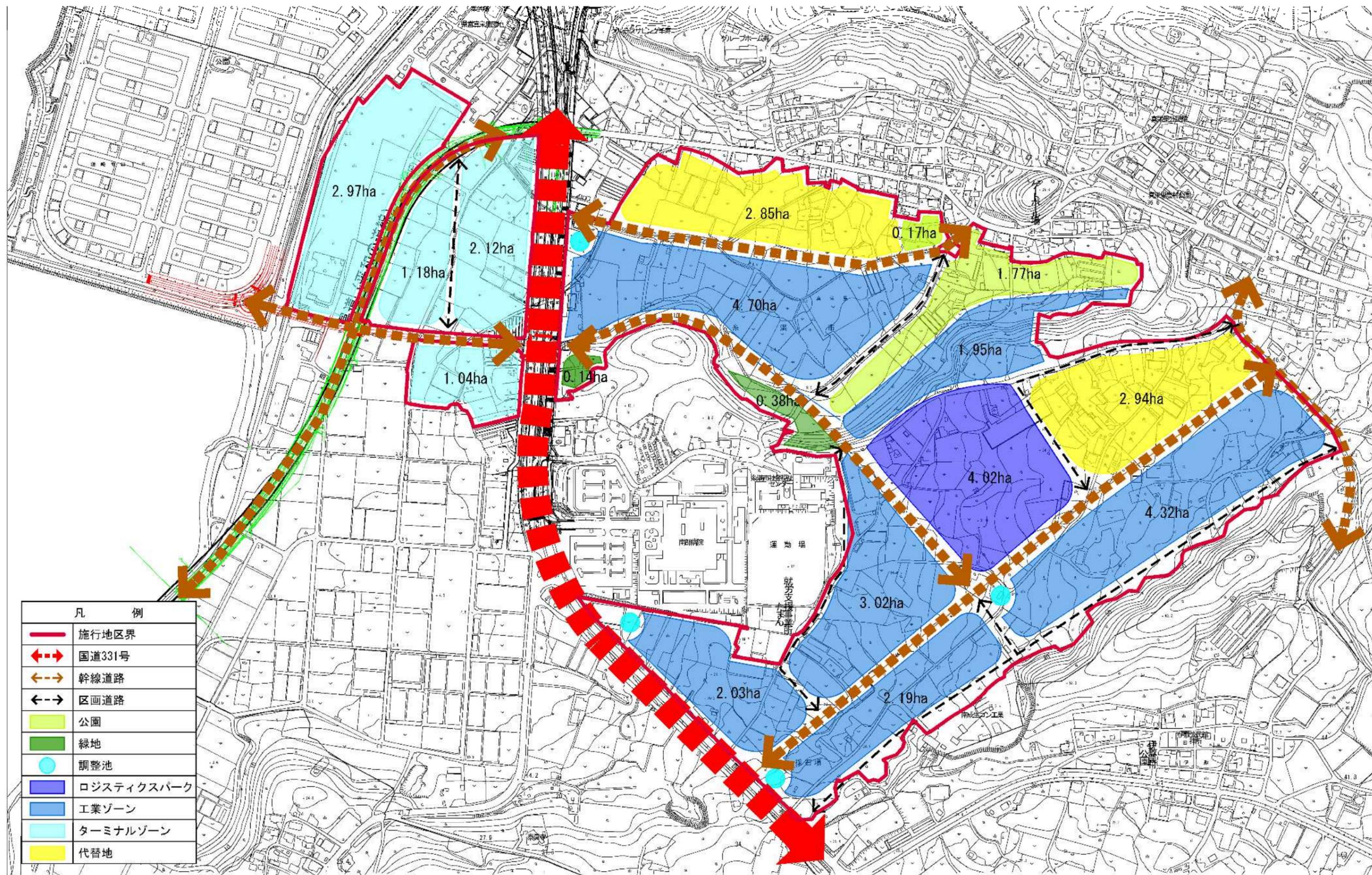


凡	例
	施行地区界
	国道331号
	幹線道路
	区画道路
	公園
	緑地
	調整池
	ロジスティクスパーク
	工業ゾーン
	ターミナルゾーン

案2の特徴
ロジスティクスパークと公園の
一体利用案

- ・ロジスティクスパークの位置を地区中心部に配置し、更に公園との間を自由に行き来できるようにした案。
- ・既存集落とのつながりに配慮し、周辺住民の利用を促す。
- ・ターミナルゾーンは一体利用を想定。

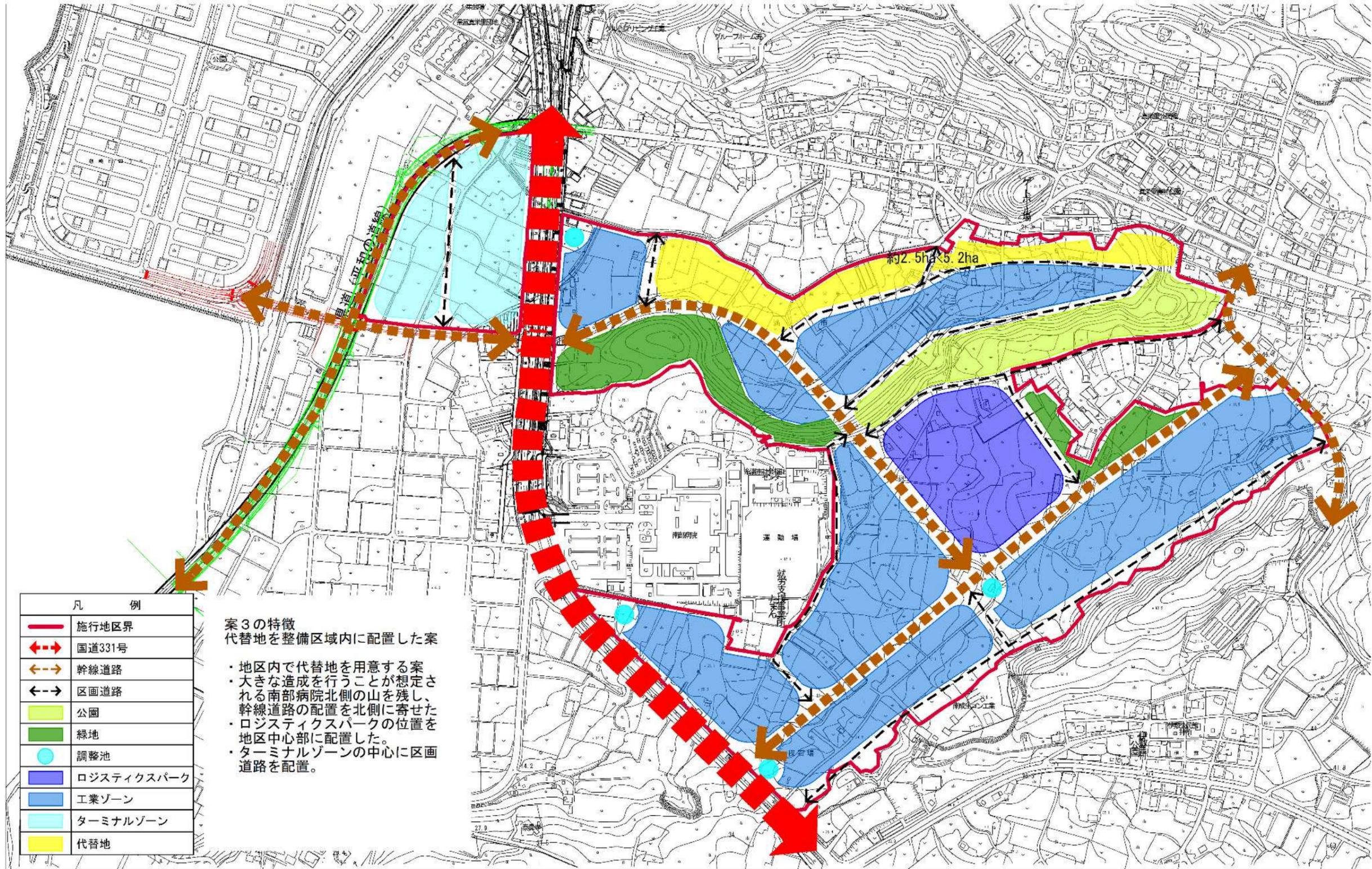
土地利用計画図 案2 (地区界修正)



土地利用計画図 案3

共通の考え方

- ・コンセプトに基づき、ロジスティクスパークを整備する。
- ・ロジスティクスパークには、保育施設や利便施設（例：カフェ等）を設置し、労働者だけでなく、地域住民も利用可能な賑わいを生む場を想定した施設とする。
- ・調整池の位置は昨年度基本構想の位置の付近に配置

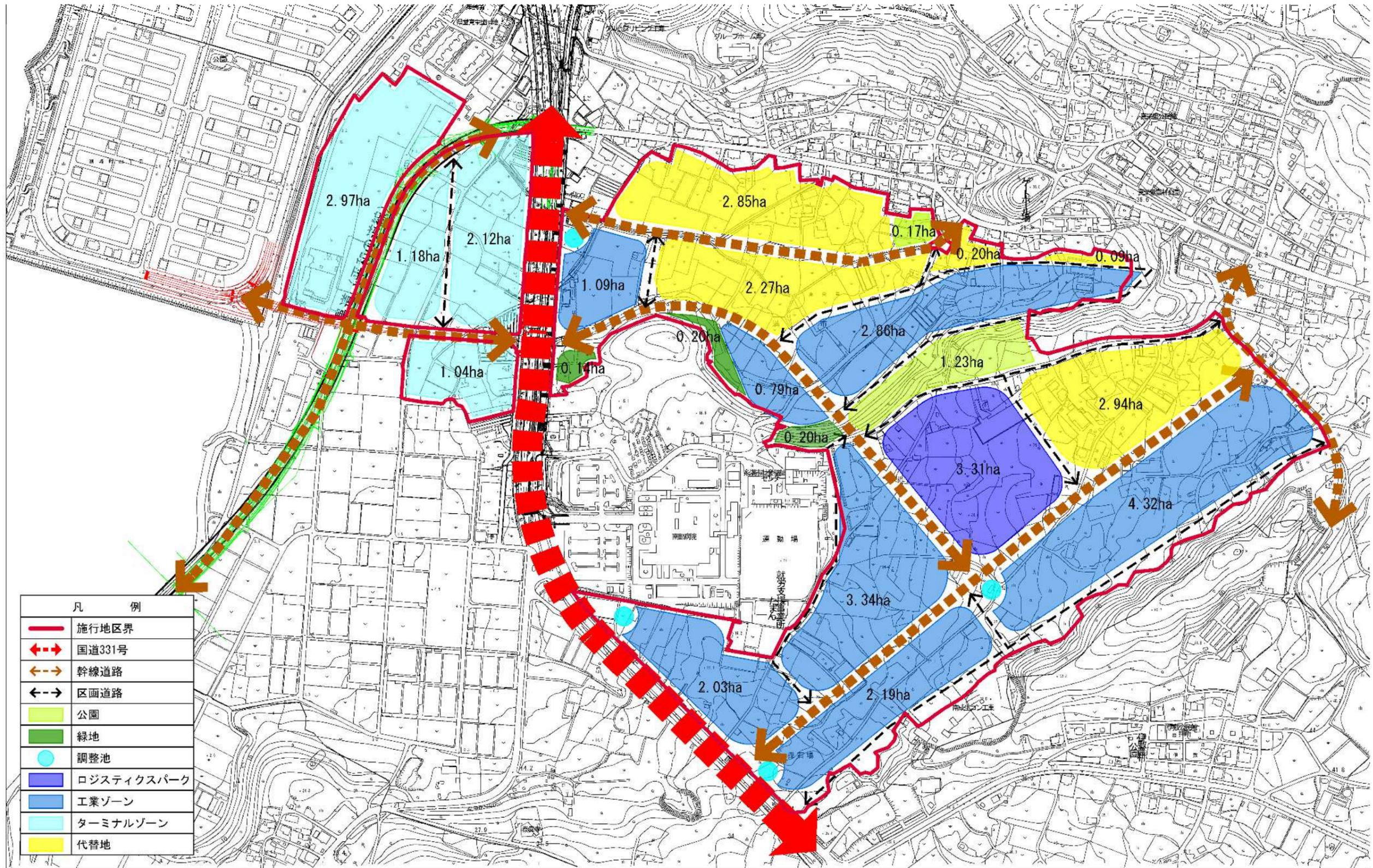


凡 例	
	施行地区界
	国道331号
	幹線道路
	区画道路
	公園
	緑地
	調整池
	ロジスティクスパーク
	工業ゾーン
	ターミナルゾーン
	代替地

案3の特徴
代替地を整備区域内に配置した案

- ・地区内で代替地を用意する案
- ・大きな造成を行うことが想定される南部病院北側の山を残し、幹線道路の配置を北側に寄せた
- ・ロジスティクスパークの位置を地区中心部に配置した。
- ・ターミナルゾーンの中心に区画道路を配置。

土地利用計画図 案3 (地区界修正)

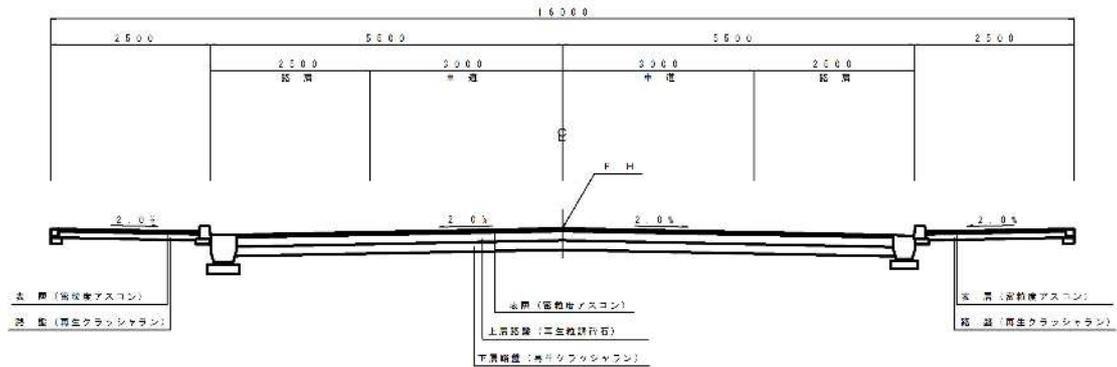


(3) 交通計画

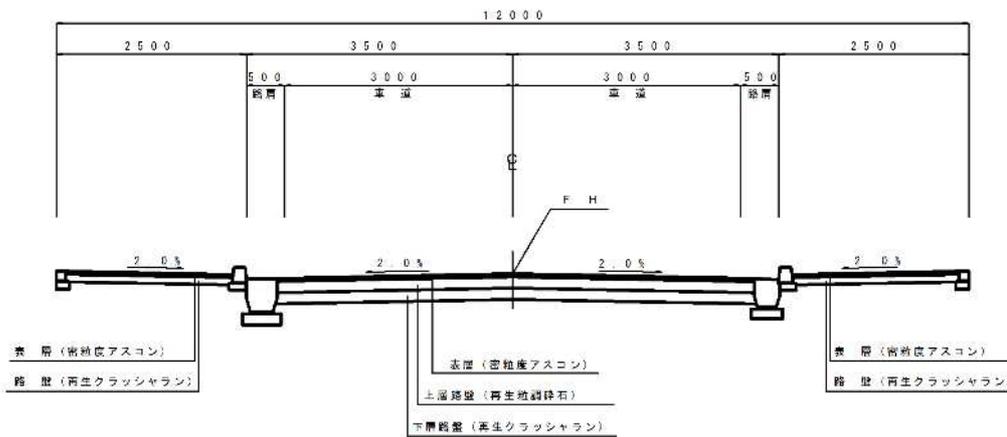
1) 道路横断構成及び道路規格

道路の横断構成及び道路規格は以下のようにします。

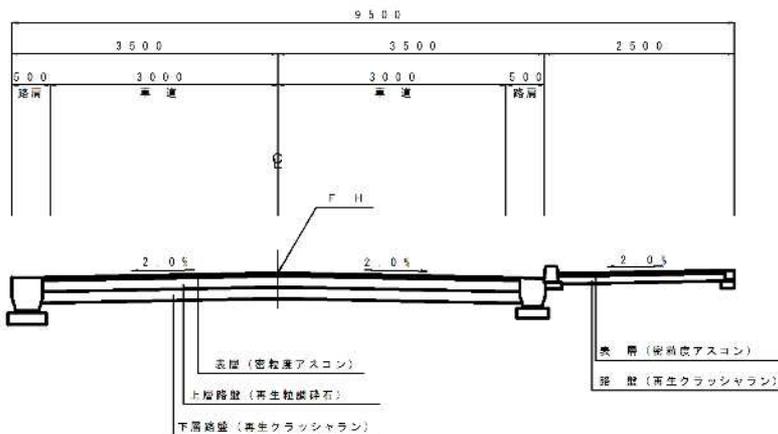
16m道路（4種3級）



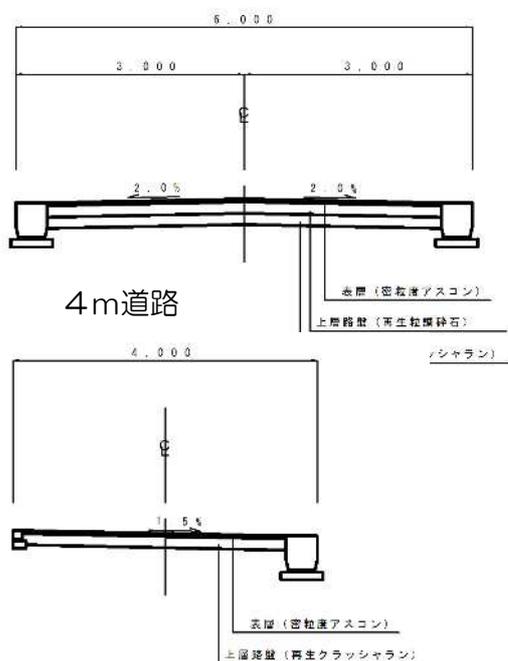
12m道路（4種3級）



9.5m道路（4種3級）



6m道路（4種4級）

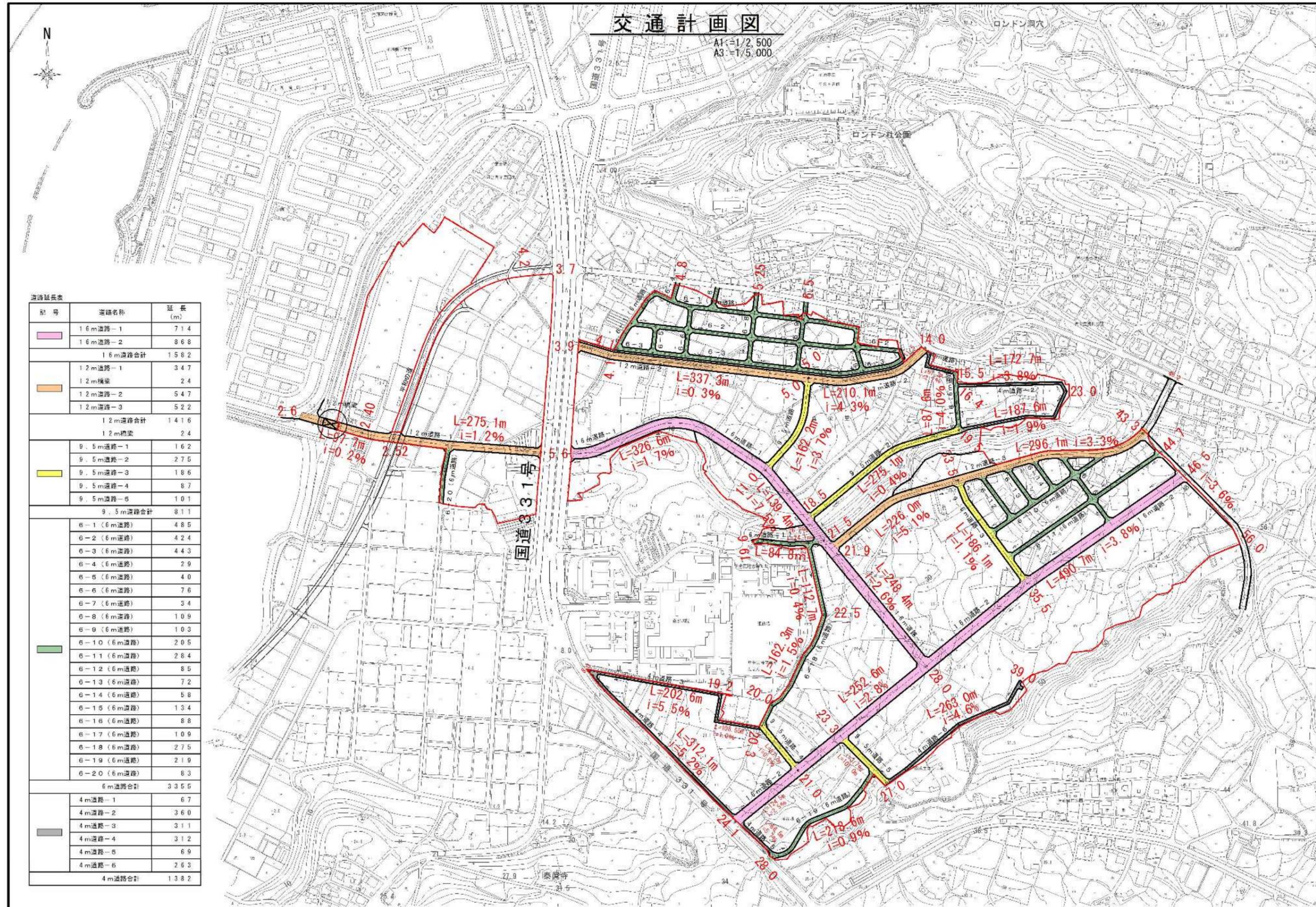


2) 交通計画の課題

- ①国道331号との取付協議が必要
- ②県道（平和の道線）との取付協議が必要

土地利用計画にて採用した案をもとに道路配置計画を行い、幹線道路(16m)2路線、幹線道路(12m)3路線、区画道路(9.5m)5路線、支線道路(6m)20路線及び支線道路(4m)6路線を計画した。交通計画図を次頁に示す。

交通計画図



(4) 公園・緑地計画

公園・緑地の計画は以下のようにします。

主な公園施設

1号公園 (9,200 m²)

遊具、園路、トイレ、駐車場、張芝、柵、街灯

2号公園 (4,300 m²)

遊具、園路、トイレ、駐車場、張芝、柵、街灯

3号公園

遊具、トイレ、駐車場、街灯

4号公園

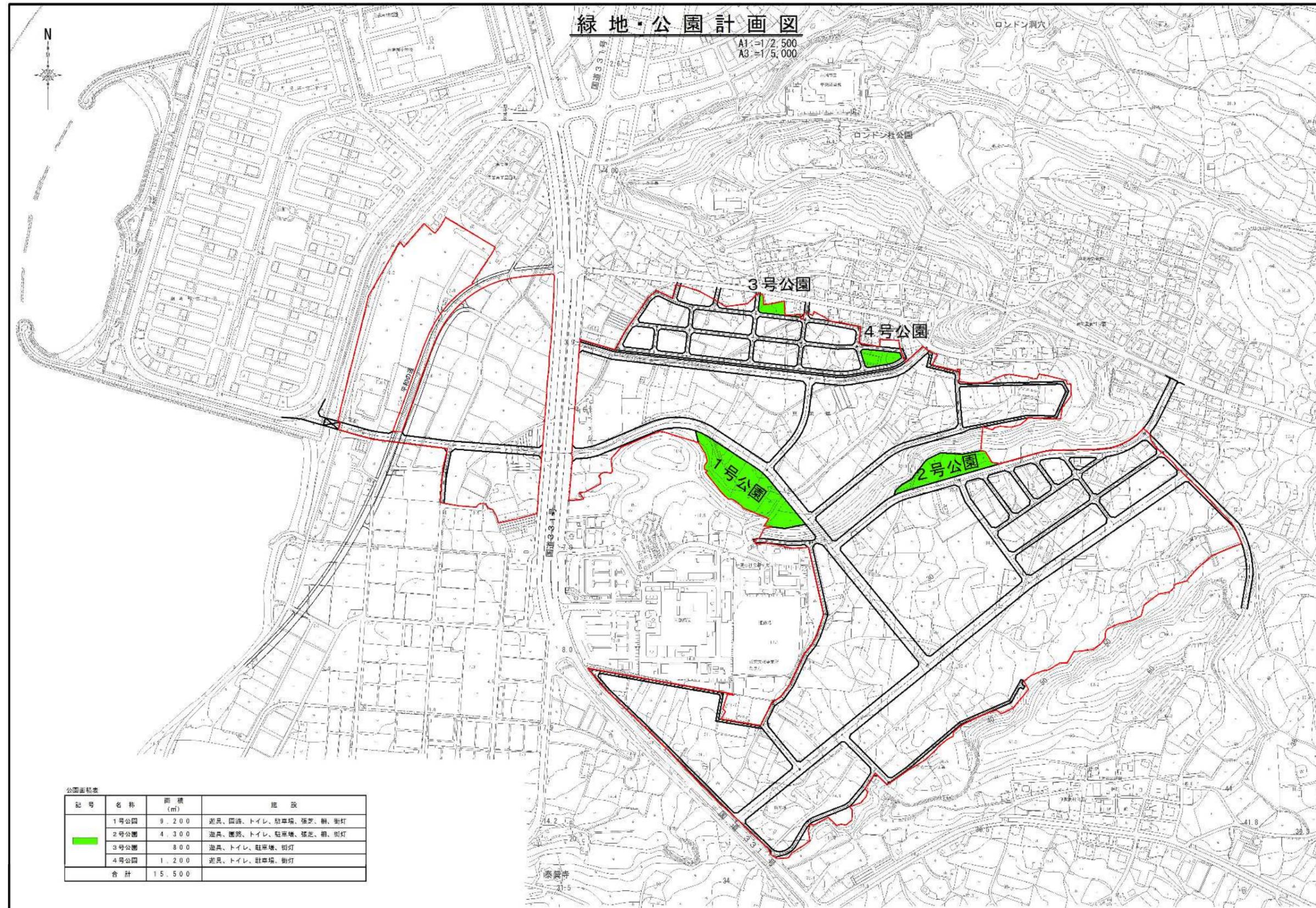
遊具、トイレ、駐車場、街灯

緑地計画

できるだけ現況を保持し、自然緑地を基本とする。

土地利用計画にて採用した案をもとに公園を路配した。緑地・公園計画図を次頁に示す。

緑地・公園計画図



(5) 排水計画

糸満市上下水道課の基準に則り計画する。

1) 雨水排水計画 糸満排水区準用

降雨強度式 糸満市下水道（10年確率）

$$I_{10} = 10.150 / (t + 58)$$

流出係数 $C = 0.6$

流入時間 $t_1 = 7$ 分

以上の条件により排水計算を行う。

※既存の雨水排水施設を流末とする場合は、調整池を設置する。

調整池規模の決定は、基本設計又は詳細設計で行う。

2) 汚水排水計画

汚水管 → 公共下水道最小管径 $\phi 200\text{mm}$ VU とする。

圧送管 → DCIP $\phi 75\text{mm}$ とする。

圧送管放流先は、国道 331 号内最寄の汚水 MH とする。

（かねひでスーパー角交差点の既存 MH）

3) 排水計画の課題

① 国道及び県道を占用する必要があるため、道路管理者との調整が必要。

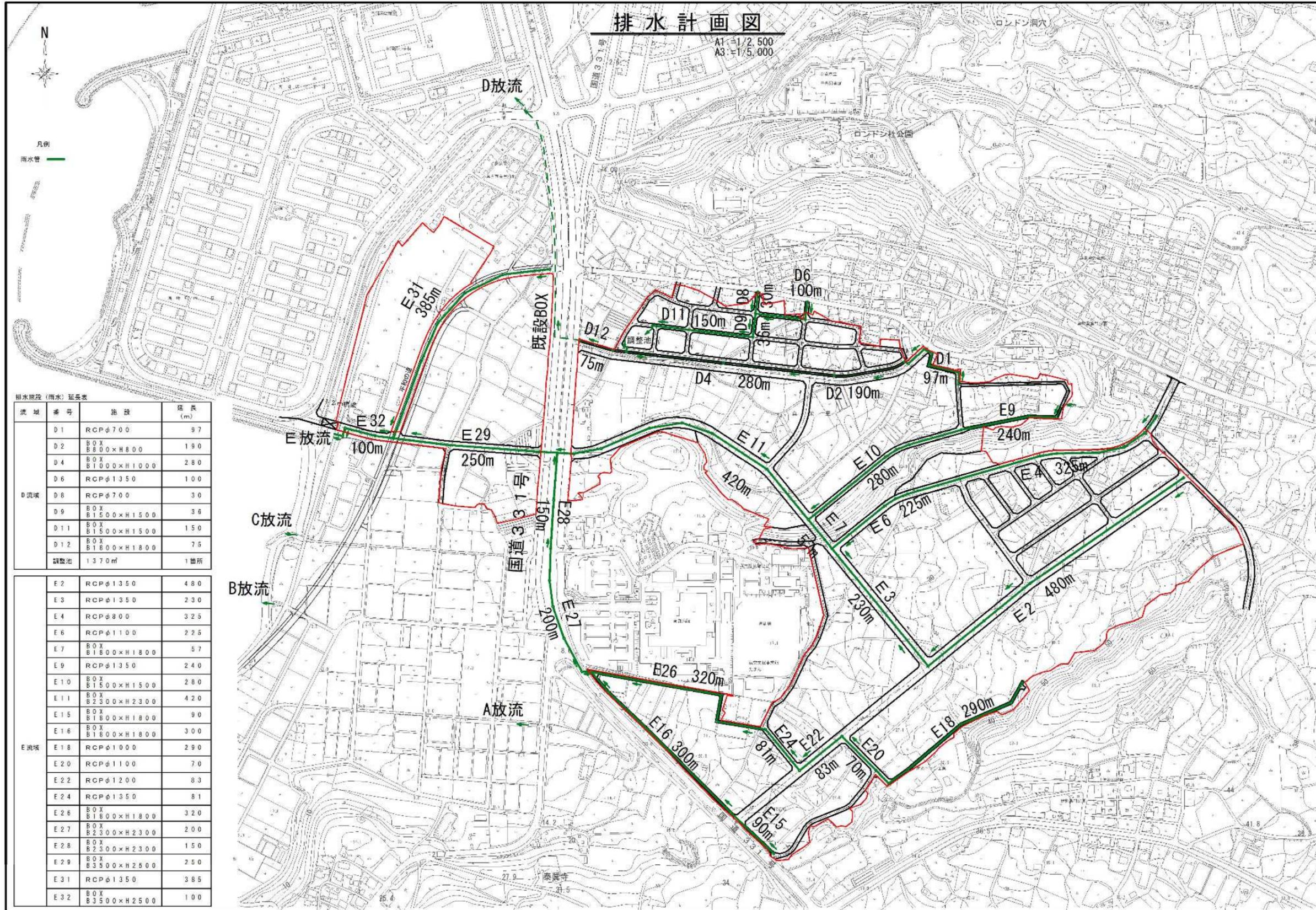
② 雨水排水は、断面が大きく開削工法での施工となる。

③ 道路占用条件により、夜間施工や推進工法となる場合が考えられる。

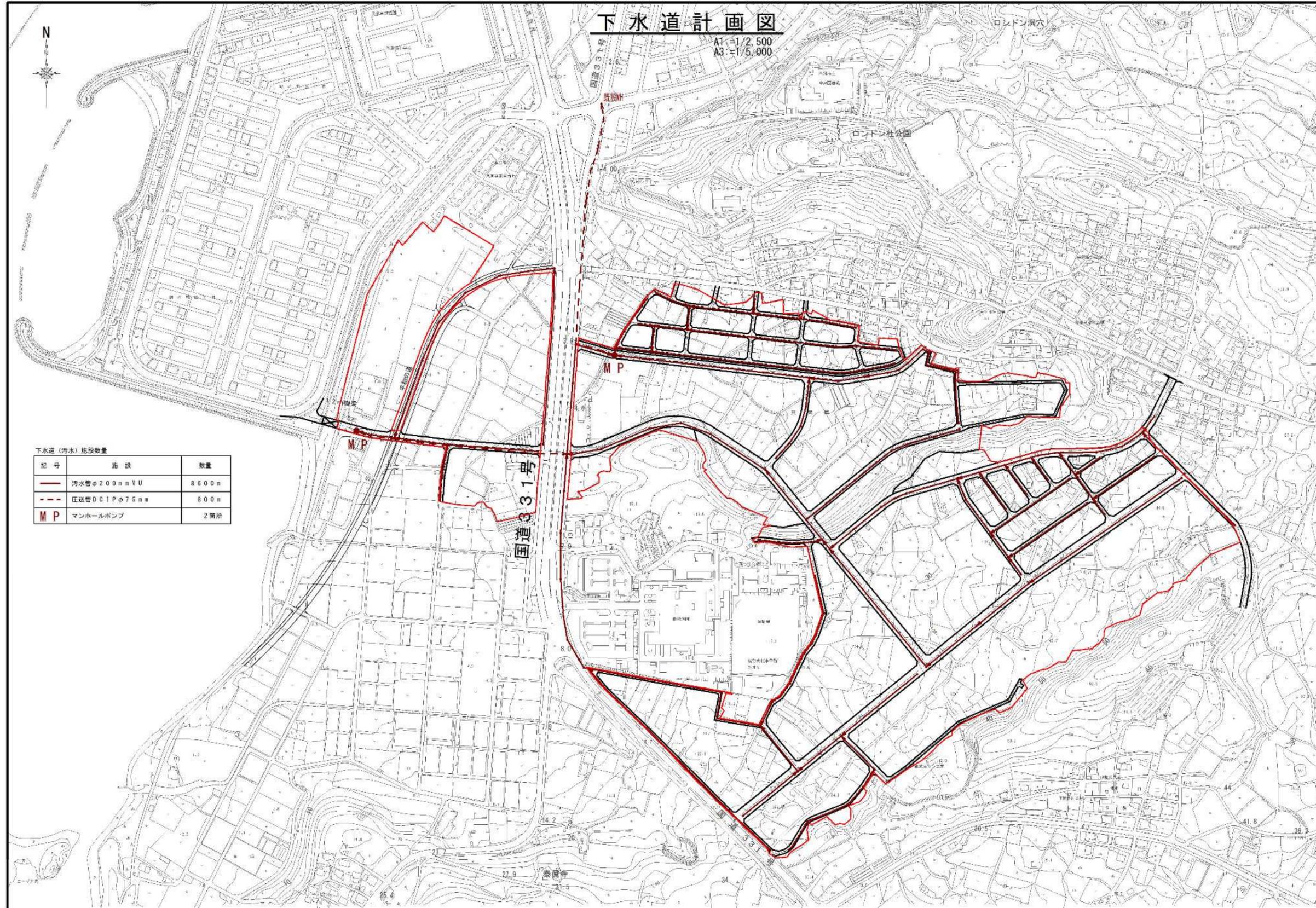
④ 糸満市の下水道計画区域外であることから、下水道計画区域の見直しが必要。

雨水排水計画については、計画地区周囲の状況と土地利用計画及び道路計画をもとに排水流域を想定し、排水施設の断面及び種類を計画した。排水計画図を次頁に示す。汚水排水計画についても道路計画をもとに既設 MH までの排水計画を行った。下水道計画図を次々頁に示す。

排水計画図



下水道計画図



(6) 供給処理施設計画

1) 上水道計画

糸満市上下水道課の基準に則り計画する。

消火栓設置の必要最小管径φ150mmのダクタイル鋳鉄管で、畑地以外のすべての道路にネットワーク配管を行う。

2) その他ライフライン

電気、電話、は本計画以外で検討するものとし、ガスはプロパンを想定する。

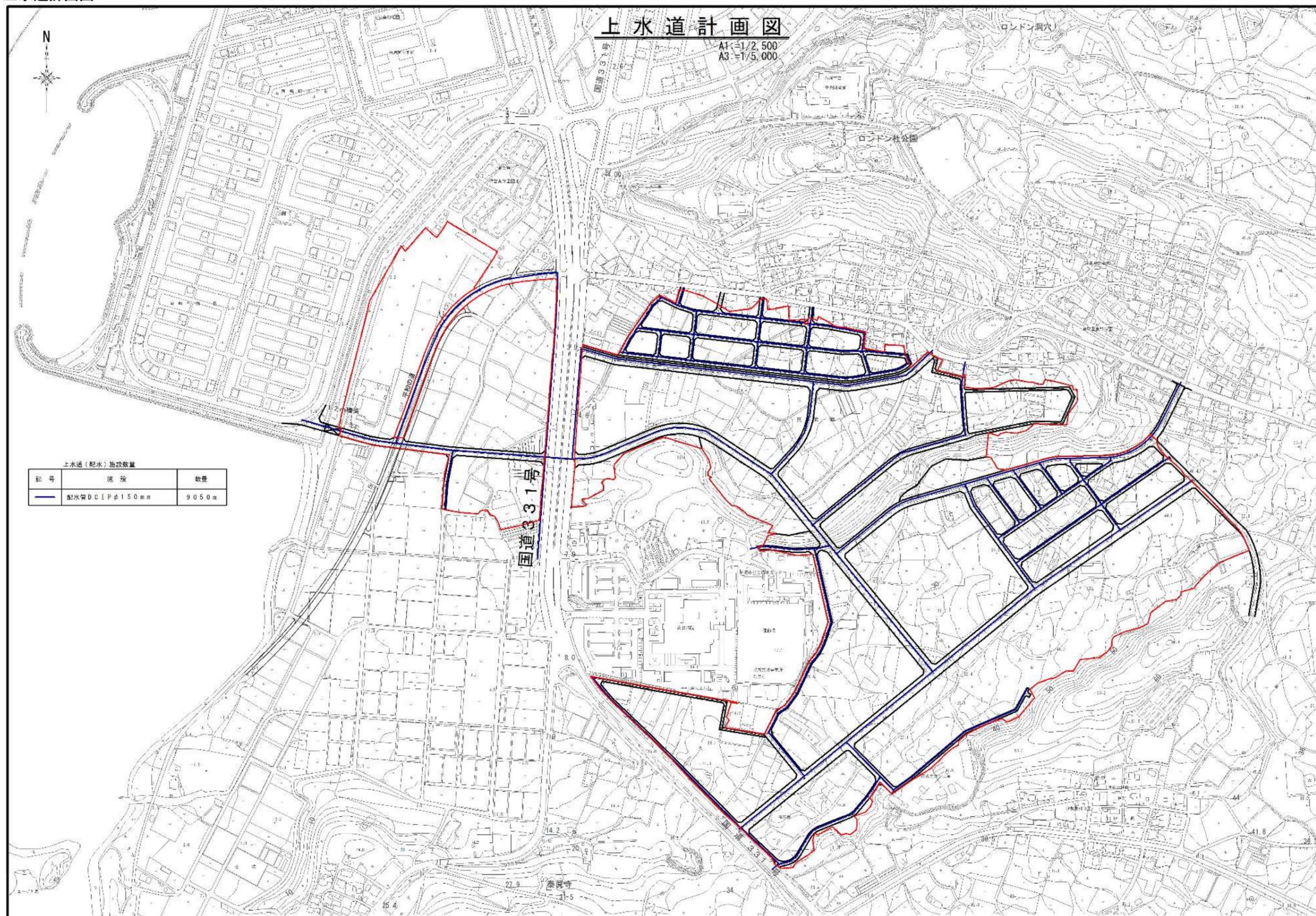
3) 供給施設計画の課題

上水道について、南部病院より南側国道には、上水管が整備されておらず、今後の計画もない。本計画は計画地周辺まで上水道が整備されていることを前提としている。

このため、上水道の計画見直し及び整備が必要である。

上水道計画については、土地利用計画及び道路計画をもとに施設配置を計画した。上水道計画図を次頁に示す。

上水道計画図



(7) 建築物整備構想

1) 基本方針

本地区は、既存宅地がほとんどなく、開発を行うことで新規建築物が発生することを想定している。そのため、単なる基盤整備に終わらず、建築物の整備を積極的に推進、誘導することで良好な物流団地の形成を行う。

なお、本地区の土地利用は、大きくターミナルゾーン、ロジスティクスパークゾーン、工業ゾーン、住宅ゾーン、農地予定地に大別でき、その中で、農地予定地を除く建築物整備に関する施設について整理する。

2) 土地利用別整備方針

①ターミナルゾーン

国道 331 号の西側において、交通結節点機能を有するターミナルゾーンを計画する。

しおさきタウンにも近接した、新たな交通結節点として計画しており、糸満市の顔となる機能の誘導を図っていく。

②ロジスティクスパークゾーン

ターミナルゾーンに隣接し、国道 331 号の東側に面した位置にロジスティクスパークゾーンを計画する。

交通アクセス等好立地環境を活かした、物流団地の中心となる施設の誘導を図って行く。

③工業ゾーン

ロジスティクスパークゾーン及び南部病院の後背地に工業ゾーンを計画する。

新たな工業ゾーンとしてふさわしい工業系、流通業務系等の企業の誘致を図って行く。

④住宅ゾーン

地区内に存置希望の方を中心として開発後の交換用地として既存集落に隣接した位置に住宅ゾーンを計画する。

住環境を保全するために、工業ゾーン内に緩衝帯を配置する。従前地の大半が農地であることから、面積は大きくゆとりある敷地が確保でき、良好な住居系の誘致を図って行く。

3) 導入機能案

本地区における導入機能のイメージ

導入機能		施設例
ターミナルゾーン		
	交通系	<ul style="list-style-type: none"> • バスターミナル駅 • バス駐機場 • レンタカーステーション • サイクリングターミナル • 市民駐車場
	複合施設系	<ul style="list-style-type: none"> • 業務施設 • 事務所 • 休憩室 • キッズコーナー • お土産コーナー • レストランコーナー • 宅配便コーナー • インターネットコーナー • トイレ等
	住居・宿泊施設系	<ul style="list-style-type: none"> • 企業の一時的な宿泊施設 • 駐車場
ロジスティクスパークゾーン		
	複合施設系	<ul style="list-style-type: none"> • 広域集荷センター • 保育施設 • 利便施設（コンビニエンスストア、カフェ等）
工業ゾーン		
	物流系・工業系	<ul style="list-style-type: none"> • 配送センター • 倉庫 • 事務室
住宅ゾーン		
		<ul style="list-style-type: none"> • 戸建を中心とした住宅地

(8) (仮称) 公共交通ターミナル地区への導入機能及び整備構想

1) 関連計画の整理

糸満市地域公共交通将来ネットワークの方向性 (素案)

① ネットワーク形成の方向性

市民や観光客のニーズや移動利便性、近隣市町村との結節を十分に考慮・調査し、交通ネットワークの幹線軸と支線軸を検討していきます。

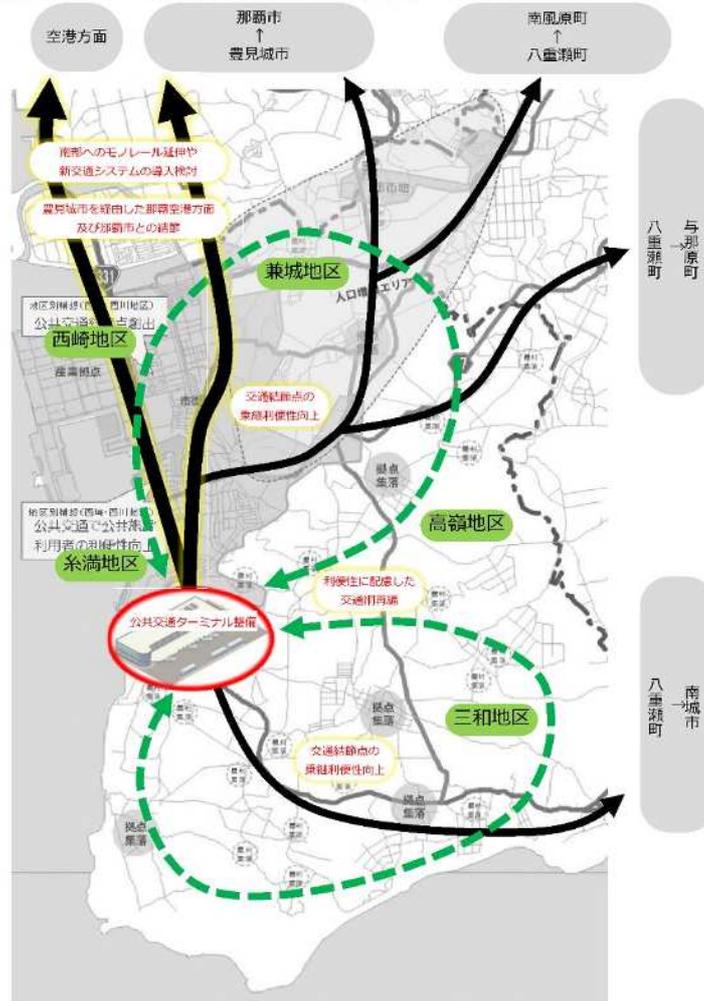
主軸となる幹線は、糸満市の主要幹線道路である地域高規格道路「沖縄西海岸道路」国道 331 号と一般県道 256 号線（豊見城糸満線）を活用し、豊見城市を經由した那覇空港方面及び那覇市との結節を基幹軸とすることを基本に検討を進めます。那覇から豊見城そして糸満に至る南部へのモノレール延伸や新交通システムの導入も検討します。

また、公共交通サービスを相互に連携し、通勤・通学・通院などニーズにあわせた利用者の利便性に配慮した交通体系となるよう交通網を再編します。

さらに、真栄里地区の公共交通ターミナル整備と併せて、地域拠点の交通結節点で乗り継ぎが必要となる箇所については、乗継の利便性向上に取り組みます。

将来ネットワークのイメージ図

※矢印は接続のイメージであり、実際のルートを示すものではありません



参考：バス路線見直しイメージ

真栄里地区の公共交通ターミナル整備を踏まえたバス路線見直しイメージ



2) (仮称) 公共交通ターミナル地区への導入機能(案)

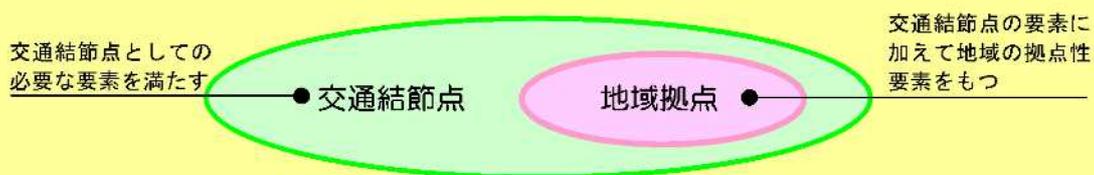
公共交通ターミナルの事例

※愛知県みよし市HPより

①交通結節点の考え方

公共交通を、より多くの方が、より便利に使えるよう、次の視点から交通結節点の整備が必要な場所とその整備方針を定める。

- 利便性の高い交通の乗り継ぎを実現する「交通結節点」
- 様々な交通や生活の情報・施設が集まり地域の中心的役割を担う「地域拠点」



■交通結節点

二

複数の交通機関の結節(乗換)場所

【必要な要素】

■利用しやすい交通施設

- ・利用者規模に応じた駐輪場や駐車場などが整っている
- ・交通施設の場所が分りやすい

■スムーズな乗換

- ・乗換移動距離が短い
- ・経路が分りやすい
- ・バリアフリー化されている
- ・公共交通機関相互の乗継時刻が連携している

■不安なく快適に待てる空間

- ・季節や天候などによらず快適に待てる設備がある
- ・安全で安心して待てる設備がある
- ・乗継時刻などの分りやすい交通情報がある

■地域拠点

二

交通結節点の中で公共・商業施設などと連携し、様々な交通や生活の情報・施設が集まり、にぎわいや憩いを創出する地域の中心的場所

【必要な要素】

■交通結節点としての要素

■地域における拠点性

- ・日常的に人が集い、賑わい、憩う空間や施設がある
- ・地域の交通や生活の情報が充実している

【主体となる交通施設】

■鉄道駅型：駅や駅前広場を中心として整備

■バス停型：バス停を中心として整備

■交通結節点
■地域拠点

②結節点の機能例

① 利用しやすい交通施設

【駅前広場の整備】



駅前広場内にK&R停車帯、タクシー乗降場等を適切に配置（三好ヶ丘駅）



駅前広場内のバス乗降場、併設したP&R駐車場等を適切に配置

【C&R用駐輪場の設置】



整備された駅前駐輪場（三河豊田駅）

【P&R駐車場の併設】



駅に併設した駐車場（梅坪駅）



駅に併設した駐車場（三好ヶ丘駅）



バス利用者用に整備された駐輪場（三好上バス停）

② スムーズな乗換

【移動円滑化経路】



駅とバス停間の移動距離が短い（三河豊田駅）



連続したバリアフリー経路（黒笹駅）



バス停から併設施設まで連続した上屋（豊田記念病院バス停）

【乗継時刻の連携】



ふれあいバス1・2番路線の接続（高岡公園バス停）



名鉄藤岡線とおぼらバスの接続（木瀬バス停）

③ 不安なく快適に待てる空間

【上屋・ベンチの設置】



上屋とベンチ一体のバス停待合施設
(四郷駅)

【待合室の設置】



部屋タイプの待合施設
(東名三好ICバス停)

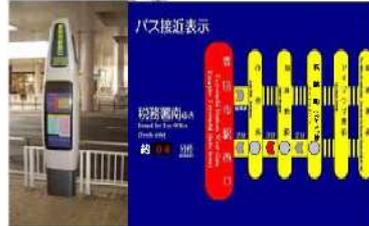


ターミナル内待合室
(名古屋市オアシス21バスターミナル)

【公共交通機関の情報】



バスの運行状況と乗継鉄道情報
(加茂病院内)



バスロケーションシステム
(豊田市駅西口バス停)

【その他設備】



駅前広場に設置されたトイレ
(愛環梅坪駅)

④ 地域における拠点性

【地域の主要施設（公共施設等の併設・一体的整備）】



商業施設に併設されたバス停
(豊田市駅西口バス停)



商業施設敷地内に設置されたバス停
(アイモールジャスコ三好店)

【人が集まり・憩う施設】



飲食店が併設するターミナル
(名古屋市オアシス21バスターミナル)

【交通や地域の様々な情報施設】



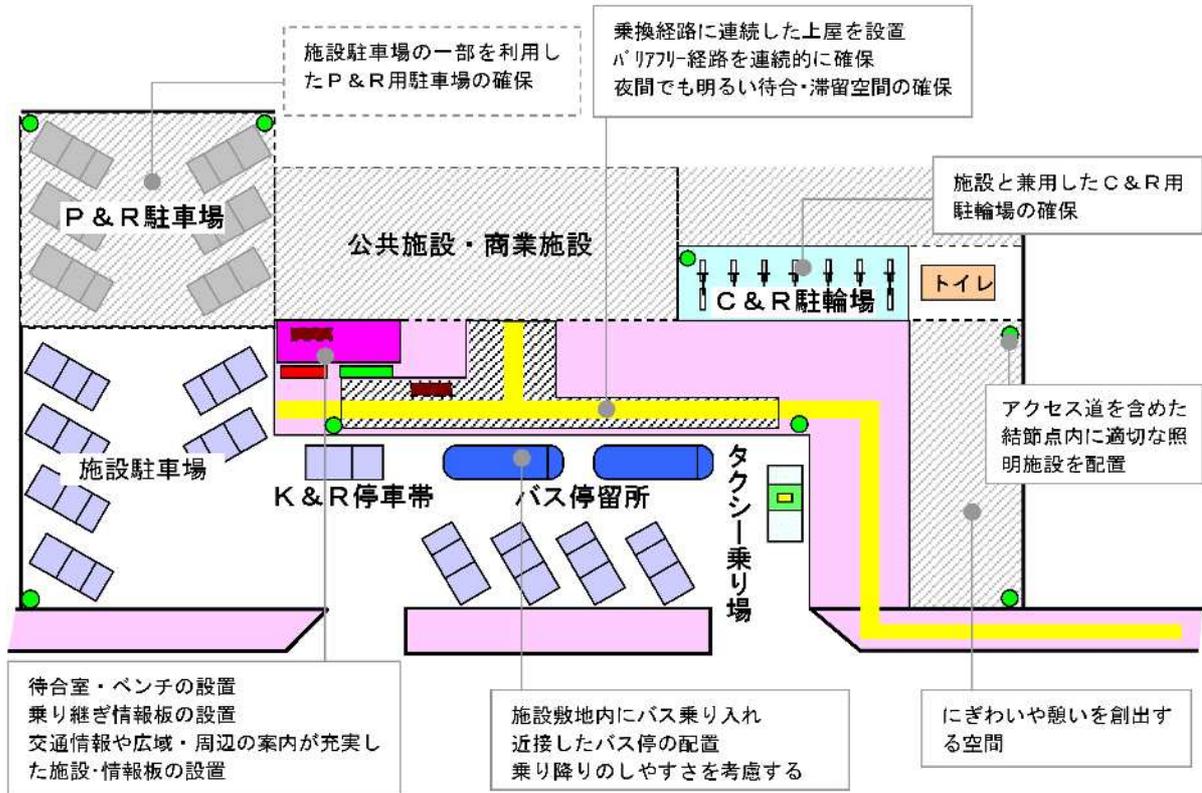
バスの総合案内
(名古屋市オアシス21バスターミナル)



様々な情報を取得できる情報端末を設置した施設
(ITS情報センター)

③交通結節点の整備イメージ

バス停型の交通結節点



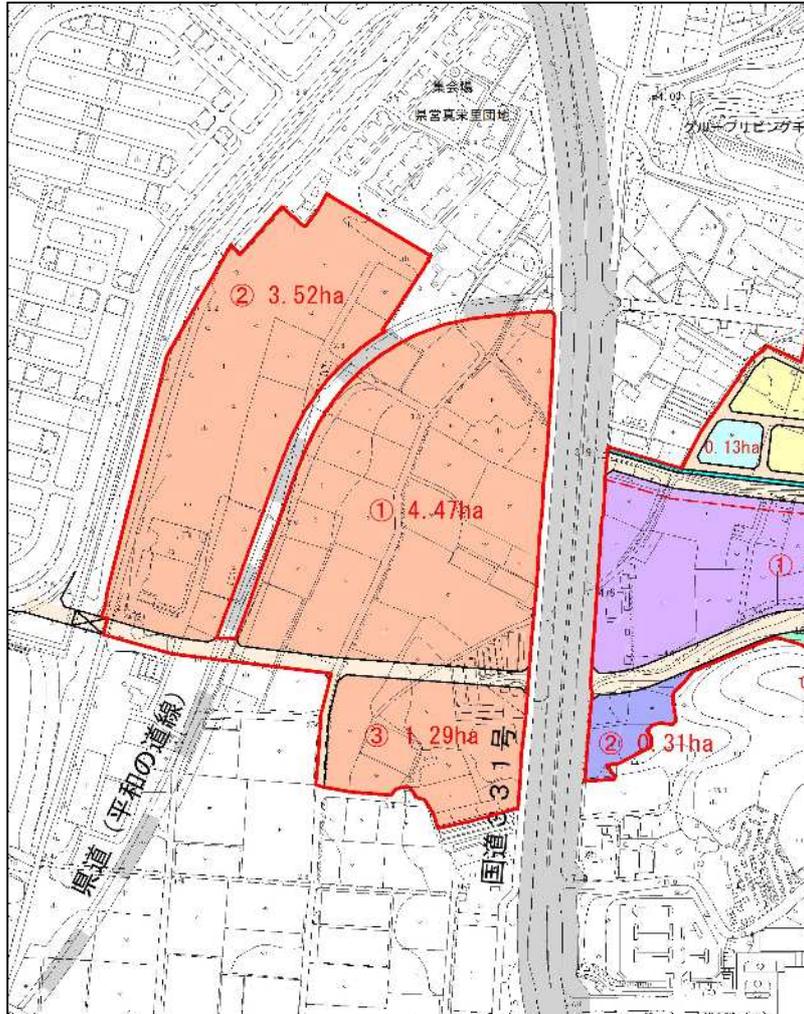
【整備後のイメージ図】



3) (仮称) 公共交通ターミナル地区への施設導入機能 (案)

公共交通ターミナル地区について、導入する施設を検討する。なお、各街区に必要な施設として企業へのヒアリング等を参考に施設計画を考慮して、基本構想時から街区規模の拡大を行った。各街区の規模は以下のとおり。

- ① 4.47ha、② 3.52ha、③ 1.29ha 合計 9.28ha



4) 各施設の配置整理

各施設の配置についての考え方を以下に整理する。

①バスターミナル

- ・各施設との連携を重視。
- ・国道沿いまたは県道沿い

②レンタカーステーション

- ・バス乗換・レンタサイクル利用の利便性を考慮して各ターミナル隣接
- ・宿泊施設隣接

③サイクリングターミナル

- ・国道沿いまたは県道沿い
- ・レンタカーステーションまたはバス乗換

④市民駐車場

- ・パークアンドライド、イベント時のバス乗換利便性を考慮してバスターミナル隣接

⑤バス会社駐車場

- ・待機場・整備場なのでターミナル隣接は不問

⑥住居・宿泊系

- ・周辺土地利用の連続性より、しおざきタウン寄りに配置

5) 交通結節点が担う機能と役割の整理

交通結節点の計画・整備の検討においては、以下の三種の機能がそれぞれ交通結節性、人の交流や景観等の面で役割を果たしつつ、連携しながら交通結節点の利便性を高めることが求められる。三種の機能が担う役割を以下に整理する。

交通結節点の機能	交通結節点として有すべき機能整備の考え方
乗り換え機能	・交通手段相互の乗り換え及び歩行が効率的かつスムーズに行えることが求められる最も基本となる重要な機能
拠点形成機能	・市民、観光客の憩い、集い、語らう場としての役割を担う機能
ランドマークとしての機能	・シンボル性を備えるための機能 ・各種情報、公共的なサービスを提供する機能 ・公共的なオープンスペースとなり地震等の際の一時的避難場所、緊急活動の拠点としての機能

6) 公共交通ターミナル地区の配置計画

【配置内容】

①、③街区

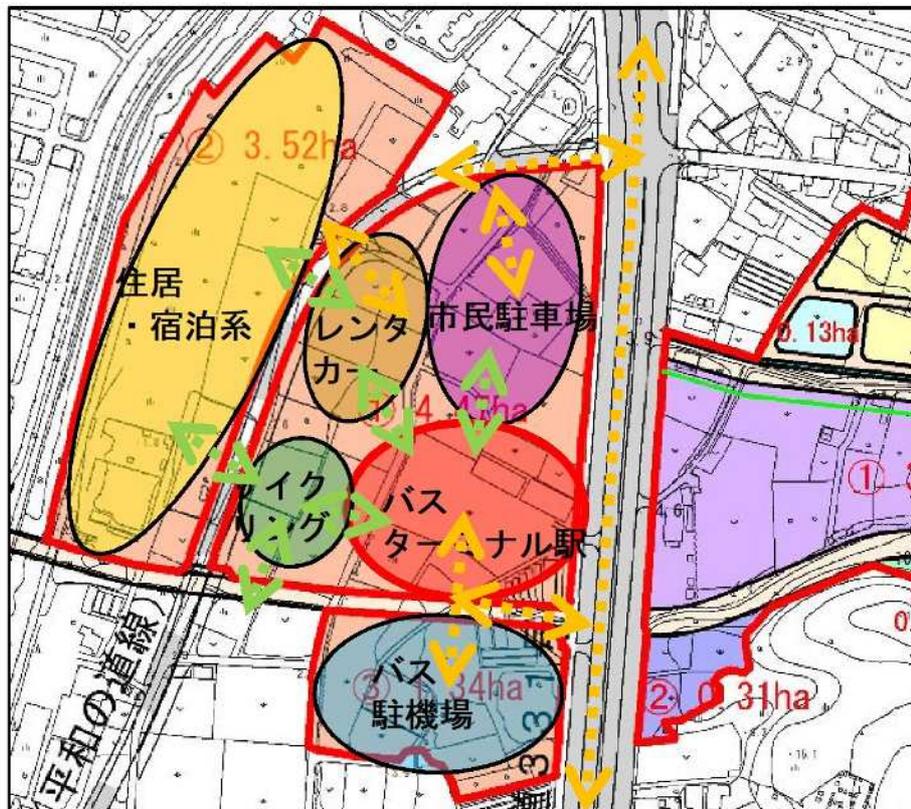
- ・バスターミナル駅を国道側中心に配置
- ・バスターミナル駅から市民駐車場、レンタカーステーション、サイクリングターミナルと連携
- ・南側にバス駐機場を配置

② 街区

- ・住居、宿泊施設配置

【特徴】

- ・バスターミナル駅が中心であり各施設の移動が容易である。
- ・レンタカーステーション、サイクリングターミナルが住居・宿泊系に近いことから観光者にとって利便性が高い。
- ・バスターミナル駅を国道交差点部に配置していることから、車の動線に優れる。
(交差点改良により中央分離帯排除を前提)
- ・市民駐車場が国道沿いに隣接していることから車の乗り入れが容易。
- ・国道沿いにターミナルを配置していることから拠点形成機能、ランドマーク機能が高い。



7) (仮称) 公共交通ターミナル地区の整備構想図
【イメージ図案】



(9) 収支計算書

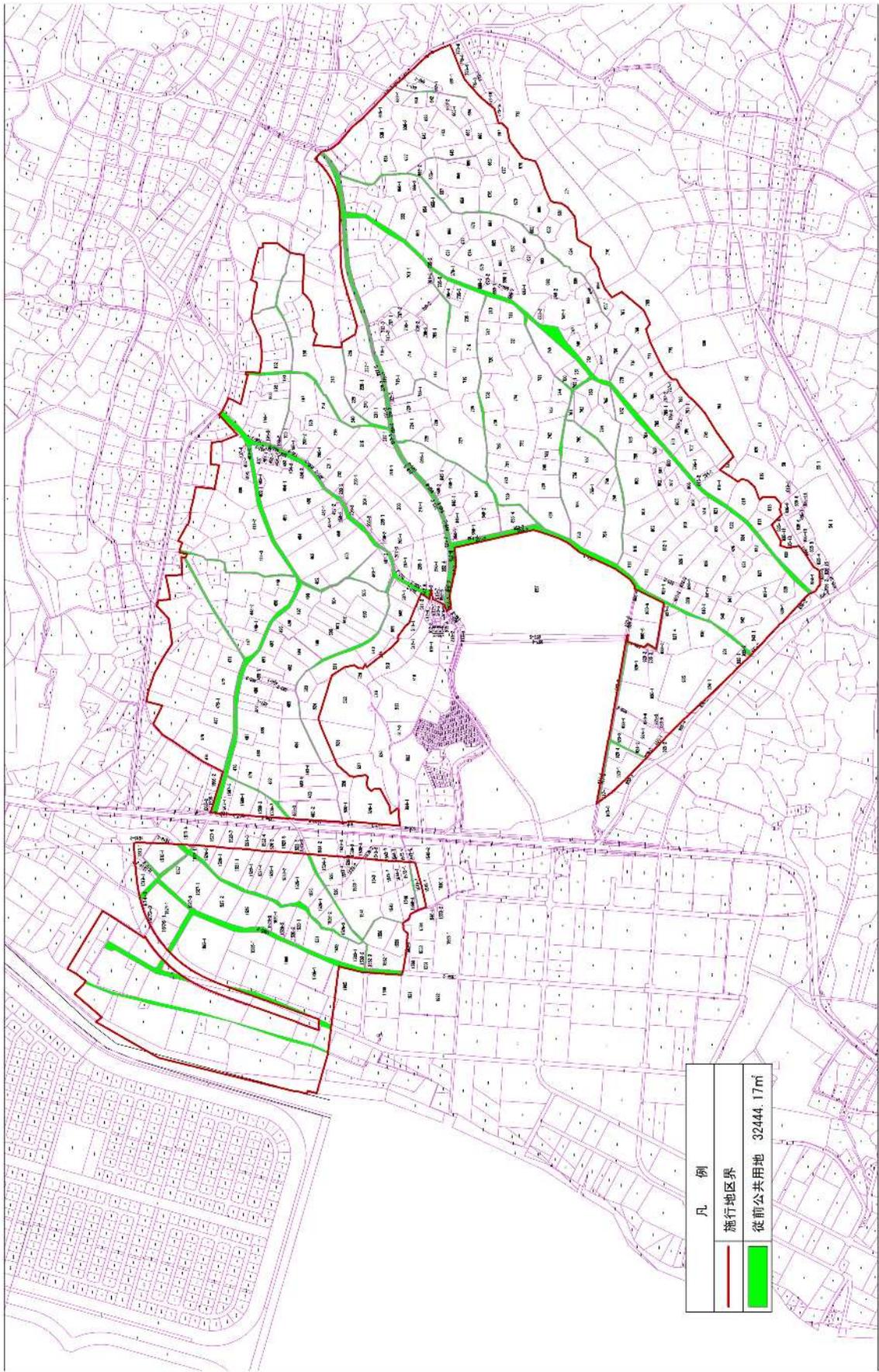
1) 施行前公共用地面積の整理について

施行前の公共用地面積については、現況図上で、公共用地とみなせる場所を求積しました。

2) 施行後公共用地面積の整理について

施行後の公共用地面積については、設定した整備計画図において、各道路の延長から道路面積を、図上で公園、緑地、水路、調整池の面積を求積しました。

従前公共用地



表一 施行後公共用地

整理後公共用地

施設名	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	隅切等				隅切面積 (㎡)	不正形地 (㎡)	合計 (㎡)	備考
				12m	10m	5m	3m				
幹線道路 16-1	16.0	714	11,424			4		25.00		11,449.00	
幹線道路 16-2	16.0	868	13,888			4		25.00		13,913.00	
幹線道路 12-1	12.0	311	3,732			2		12.50		3,744.50	
幹線道路 12-2	12.0	547	6,564				2	4.50		6,568.50	
幹線道路 12-3	12.0	522	6,264				2	4.50		6,268.50	
小計		2,962	41,872	0	0	4	0	25.00	0.00	41,943.50	
幹線道路小計		2,962	41,872	0	0	4	0	25.00	0.00	41,943.50	
9.5-1	9.5	162	1,539				2	4.50		1,543.50	
9.5-2	9.5	275	2,613				3	6.75		2,619.25	
9.5-3	9.5	186	1,767				4	9.00		1,776.00	
9.5-4	9.5	87	827				2	4.50		831.00	
9.5-5	9.5	101	960				2	4.50		964.00	
9.5-6	3.3	195	653					0.00		653.00	
小計		1,006	8,400	0	0	0	2	4.50	0.00	8,386.75	
6-1	6.0	485	2,910				5	11.25		2,921.25	
6-2	6.0	412	2,472				3	6.75	48.00	2,526.75	
	2.5	12	30					0.00		30.00	
6-3	6.0	443	2,658				1	2.25		2,660.25	
6-4	6.0	29	174				2	4.50		178.50	
6-5	6.0	40	240				4	9.00		249.00	
6-6	6.0	76	456				8	18.00		474.00	
6-7	6.0	34	204				2	4.50		208.50	
6-8	6.0	109	654				10	22.50		676.50	
6-9	6.0	103	618				9	20.25		638.25	
6-10	6.0	205	1,230			1	2	10.75		1,240.75	
6-11	6.0	284	1,704				4	9.00		1,713.00	
6-12	6.0	85	510				4	9.00		519.00	
6-13	6.0	72	432				4	9.00		441.00	
6-14	6.0	58	348				4	9.00		357.00	
6-15	6.0	134	804				12	27.00		831.00	
6-16	6.0	88	528					0.00		528.00	
6-17	6.0	109	654				2	4.50		658.50	
6-18	6.0	275	1,650				4	9.00		1,659.00	
6-19	6.0	219	1,314				2	4.50		1,318.50	
6-20	6.0	83	498				4	9.00	48.00	555.00	
小計		3,355	19,590	0	0	1	86	190.75	48.00	19,828.75	
区画道路小計		4,361	27,990	0	0	1	88	195.25	48.00	28,215.50	
特4-1	4.0	67	268				2	4.50	138.00	410.50	
特4-2	4.0	360	1,440				7	15.75	32.00	1,487.75	
特4-3	4.0	311	1,244			1	5	17.50	288.00	1,549.50	
特4-4	4.0	312	1,248					0.00		1,248.00	
特4-5	4.0	69	276					0.00		276.00	
特4-6	4.0	263	1,052				1	2.25	34.00	1,088.25	
特殊道路小計		1,382	5,528	0	0	1	15	40.00	492.00	6,060.00	
道路合計		8,705	75,390	0	0	6	103	260.25	540.00	76,219.00	
1号公園			9,200							9,200.00	
2号公園			4,300							4,300.00	
3号公園			800							800.00	
4号公園			1,200							1,200.00	
公園小計		0	15,500	0	0	0	0	0	0.00	15,500.00	
1号緑地			700							700.00	
2号緑地			1,600							1,600.00	
3号緑地			200							200.00	
4号緑地			11,300							11,300.00	
5号緑地			1,500							1,500.00	
6号緑地			400							400.00	
7号緑地			600							600.00	
緑地小計			16,300							16,300.00	
1号水路	3.0	505	1,515					0.00		1,515.00	
水路小計		505	1,515	0	0	0	0	0.00	0.00	1,515.00	
1号調整池			1,300					0.00		1,300.00	
調整池小計		0	1,300	0	0	0	0	0.00	0.00	1,300.00	
公共用地合計		9,210	110,005	0	0	6	103	260.25	540.00	110,834.00	

3) 概算事業費の算定方法

工事費及び補償費等の概算事業費の算定方法については、項目ごとに以下の方針で取りまとめました。

■概算事業費算定方法

種 別		前 提 条 件 等	
公共施設整備	築 造	幹線道路	・ 道路築造費・道路側溝費を計上。m当たり単価を設定し、延長により算出
		区画道路	・ 道路築造費・道路側溝費を計上。m当たり単価を設定し、延長により算出
		水路	・ 水路、ボックスの費用を計上。m当たり単価を設定し、数量により算出
		公園	・ 想定施設を設定し算出
	移 転	建 物	・ 現況の建物については、全ての移転費を計上 ・ 補償単価は、基本構想時の面積あたり単価を流用し、面積により算出
		工 作 物 等	・ 現況の工作物については、全ての移転費を計上 ・ 補償単価は、基本構想時の面積あたり単価を流用し、面積により算出
法第2条2項	上水道	・ m当たり単価を設定し、延長により算出 ・ 施行後の設計図に合わせた想定長さを計上	
	下水道	・ m当たり単価を設定し、延長により算出 ・ 施行後の設計図に合わせた想定長さを計上	
その他工事	整地 (造成計画)	・ ゾーンごとに、切土・盛土、擁壁の数量を算出 ・ m ² ・m当たりの単価を設定し、数量により算出	
	その他工事	・ 工事雑費として、雑工事費(仮設等)を計上 ・ 現況のアスファルト舗装、水路の取り壊し費用を計上 ・ m ² ・m当たりの単価を設定し、数量により算出	
調査設計費		・ 調査設計費は他地区事例を参考として計上 ・ 埋蔵文化財想定区域について、他地区単価により費用を計上する	
事務費		・ 他地区事例の年単価を参考として計上	

4) 整理前後の地積、収支計算書、減歩率、保留地

整理前後の地積、収支計算書、減歩率、保留地を以下にまとめました。なお、今後検討を進める過程で、事業費の変更に伴う収支計算書や保留地単価の変更があることが想定されます。

表一 整理前後の地積

■ 種目別前後対照	土地利用区分	施行前		施行後		備考
		面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)	
公共用地	道路	32,444.17	6.2	76,219.00	14.7	
	公園		0.0	15,500.00	3.0	
	緑地		0.0	16,300.00	3.1	
	河川・水路	0.00	0.0	2,815.00	0.5	
	計	32,444.17	6.2	110,834.00	21.3	
	宅地	487,477.10	93.8	218,666	42	
	保留地		0.0	190,500	36.6	
	測量増減	78.73	0.0		0.0	
	宅地計	487,555.83	93.8	409,166.00	78.7	
	合計	520,000.00	100.0	520,000.00	100.0	

表一 収支計算書

種別	単位	複合単価	事業量	事業費 (千円)	備考	
公共施設	道路整備	m	151,300	8,570	1,296,222	道路整備費
	水路	m			1,938,107	水路整備費
	公園・緑地	㎡	48,500	15,400	746,148	公園・緑地整備費
	計				3,980,476	
移転移設	建物	㎡	93,300	22,745	2,122,000	建物・工作物等補償
	その他移設	式	-	1	0	
	計				2,122,000	
その他	整地工事	式	-	1	1,841,282	整地工事費
	2条2項	式	-	1	686,156	上下水道整備費
	その他	式	-	1	0	
	計				2,527,438	
工事雑費	式	-	1	293,086	工事費の3%程度、一部撤去費	
調査設計費	式	-	1	1,887,000	各種調査・設計費、埋蔵文化財調査費	
工事費計				10,810,000		
その他補償費	㎡		1	0		
借入金利子	式	-	1	0		
事務費	年			235,000	事務委託費、費用弁償等	
合計				11,045,000	21,240 円/㎡	
■ 収入	区分		保留地			備考
			金額 (千円)	保留地単価 (円/㎡)	保留地面積 (㎡)	
	保留地処分金		11,045,000	58,000	190,500	
	社交金 (道路)					
	社交金 (公園)					
	都市再生整備計画事業					
	都市再生区画					
	市助成金					
公共施設管理者負担金						
合計		11,045,000		190,500		

表一 減歩率、保留地

■ 減歩率	前宅地地積 (㎡)	後宅地地積 (㎡)	減歩地積 (㎡)		減歩率 (%)			増進率
			公共減歩地積	保留地減歩地積	公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率	
	487,555.83	409,166.00	78,389.83	190,500.00	16.08	39.07	55.15	2.24
■ 保留地の割合	施行前単価 (円/㎡)	前宅地総価額 (千円)	施行後単価 (円/㎡)	後宅地総価額 (千円)	増加額 (千円)	最大限地積 (㎡)	保留地地積 (㎡)	割合 (Ratio) (%)
	28,300	13,797,830	63,500	25,982,041	12,184,211	191,877	190,500	99.28%

(10) 整備手法

調査地区の整備手法としては、基本構想時に開発行為による整備が検討されています。本基本計画時には、調査地区の地権者の状況を踏まえ、土地区画整理事業による整備の実現性について比較検討しました。

表：比較表

手法	開発行為	公共団体施行土地区画整理
許可・認可要件	<ul style="list-style-type: none"> ・整備する土地については、実質100%の地権者同意が必要 ・都市計画法に定められた開発許可制度に基づき実施 ・県知事の許可が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理法に基づく認可を受ける ・県知事の認可が必要
メリット ま：まちづくりの視点 地：地権者の視点 施：施行者の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理に比べると、開発許可の手続きを短期間で行うことが可能。(施) ・短期間で行うことが可能。ただし、地権者全員の同意が必要。(ま) (施) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の土地の集約化等、地権者の合意のもとで要望に基づく換地が可能。(地) ・施行者、地区内権利者ともに多くの課税特例を受けることができる。(地) (施) ・事業期間内でも整備した土地に対して使用収益を開始することで、土地利用が可能である。(地) (施) ・要件を満たす場合、事業費に補助金を導入することができる。(地) (施)
デメリット ま：まちづくりの視点 地：地権者の視点 施：施行者の視点 企：進出企業の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての土地を買収する必要があるため、反対権利者が多い場合、計画段階で時間がかかる。(ま) (施) ・相続人が多く、同意を得るのに相応の時間を要す。(ま) (施) ・同意のない土地は整備できないため、反対権利者が分散している場合、土地の利用に制限がある。(ま) (施) ・買収を行う(事業の計画段階)ため、多額の費用が必要。(施) ・工事完了の公告まで土地利用ができない。面積規模が大きい場合、長期間土地利用の制限がかかる。(ま) (地) (施) ・区画整理にはある課税特例が受けられない。(地) (施) ・用地費以外の補助事業が適用できない。(施) ・分譲企業が建物建築の際に再度「開発行為申請」が必要。(企) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の土地が残るため、区画整理の事業手続きに時間がかかる。(施) ・地権者は減歩により個々の土地が減る。(土地の価値は減少しない) (地) ・地権者に対して流通団地による大街区利用への協力を求めていくが、地権者の意向をある程度反映させざるをえない。(施) ・法律上の制約は無いが、公共団体施行でも地権者の理解を得ることが必要。(施)
資金面について	<ul style="list-style-type: none"> ・原則事業者負担。用地売却による回収 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金・助成金(採択要件に合致が必要) ・保留地処分金
整備を実現させるための整理	<p>【反対地権者が地区に多く分布していることによる開発行為への影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・反対地権者が整備地区内に多く分布している。 ・開発行為の場合、地権者が反対した土地(買収できない土地)は、開発行為が行えず現状維持となる。そのため、<u>一団の工業用地の整備に支障</u>がある。 ・反対の地権者が説得可能であれば、開発行為の方が手続きが早く進む可能性がある。しかし、現状では多くの地権者がおり、説得に時間がかかる。加えて、<u>全ての地権者が賛成となるよう説得できるかは不透明</u>である。 ・反対の地権者を地区除外することも考えられるが、整備区域中央部にも反対地権者が分布しており、<u>反対地権者全てを除外することは難しい</u>。 <p>【土地区画整理事業による整備や運用による実現性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業による換地の手法により、<u>反対の地権者の土地を換地</u>することができる。そのため、一団の工業用地を確保することができる。 ・土地区画整理事業は地権者が残ることにより、農地や住宅地の整備が必要。換地エリアについては、工場が立地できない<u>地区計画を定めることで、良好な農地や宅地を整備</u>できる。 ・土地開発公社が賛成権利者の土地を事前に購入することで、<u>売買を希望する権利者にも対応可能</u>である。土地開発公社は換地を売却し、事前購入費用の回収ができる。 ・整備地区全域の整備が完了する前に、<u>土地が使用可能になった部分から使用収益を開始</u>することができる。 	

(11) 整備スケジュール

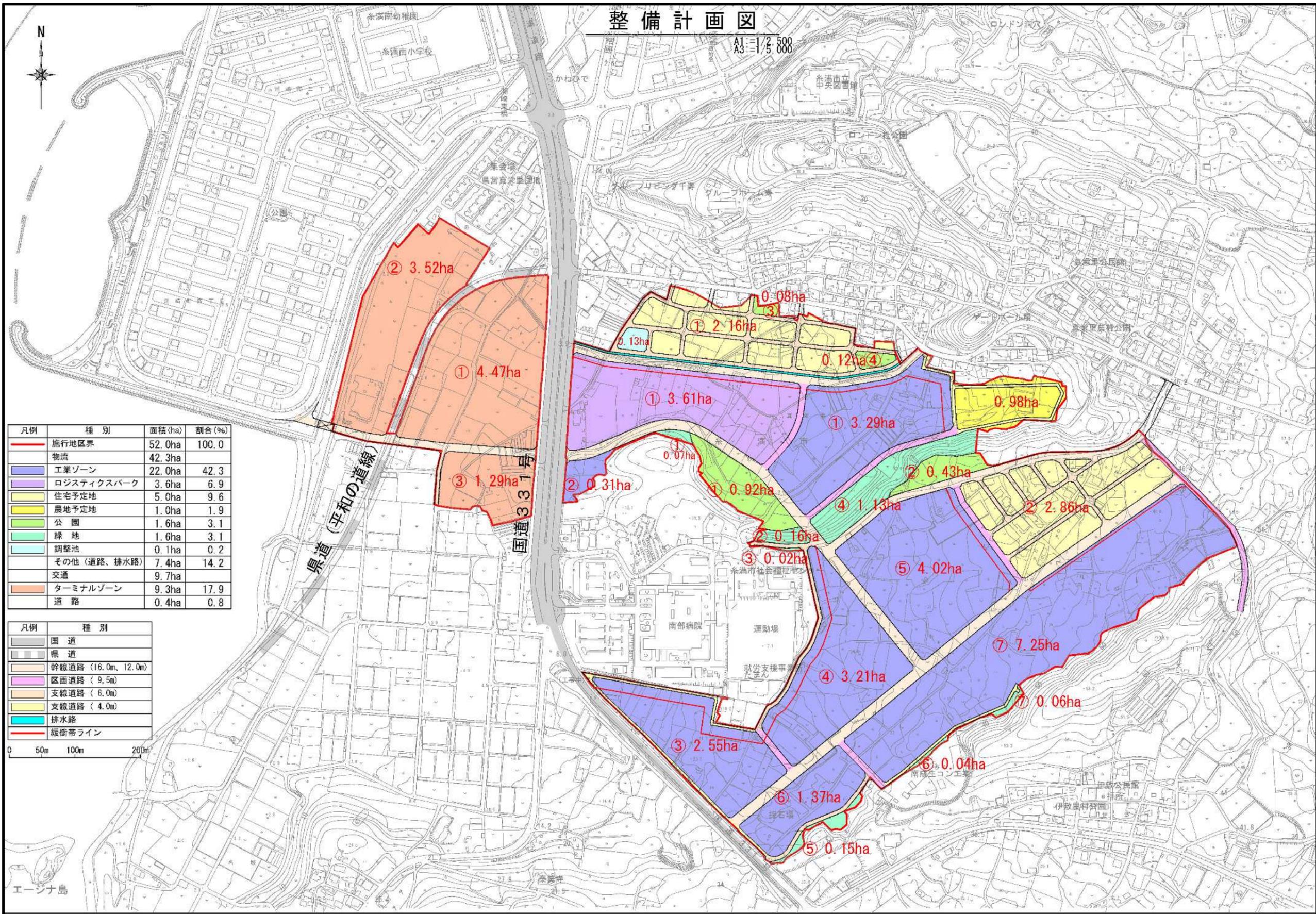
土地区画整理事業における、全体の整備スケジュールを次に示します。

(12) 整備計画図

土地区画整理事業における、整備計画図を次に示します。

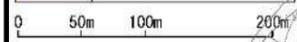
整備計画図

A1: 1/2,500
A3: 1/5,000



凡例	種別	面積 (ha)	割合 (%)
—	施行地区界	52.0ha	100.0
—	物流	42.3ha	81.3
—	工業ゾーン	22.0ha	42.3
—	ロジスティクスパーク	3.6ha	6.9
—	住宅予定地	5.0ha	9.6
—	農地予定地	1.0ha	1.9
—	公園	1.6ha	3.1
—	緑地	1.6ha	3.1
—	調整池	0.1ha	0.2
—	その他 (道路、排水路)	7.4ha	14.2
—	交通	9.7ha	18.7
—	ターミナルゾーン	9.3ha	17.9
—	道路	0.4ha	0.8

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



エーシナ島

(13) 整備計画の推進体制

1) 系満市土地開発公社が施行主体となれる可能性について

土地区画整理法では、施行主体について住宅供給公社が施行主体となる場合、以下のようによ法で定めています。

第三条の三 地方住宅供給公社は、国土交通大臣（市のみが設立した地方住宅供給公社にあっては、都道府県知事）が地方住宅供給公社の行う住宅の用に供する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行しなければ当該宅地を居住環境の良好な集団住宅の用に供する宅地として造成することが著しく困難であると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる。

これにより、施行主体となるには、以下の二つの要件を満たす必要があります。

- ✓ 地方住宅供給公社であること
- ✓ 住宅の用に供する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行しなければ当該宅地を居住環境の良好な集団住宅の用に供する宅地として造成することが著しく困難であること。

□地方住宅供給公社であること、について

土地開発公社と地方住宅供給公社は設立の根拠法が異なっており、土地開発公社は地方住宅供給公社とは見なされず土地区画整理事業の施行者となることはできない。

- ・土地開発公社（公有地の拡大の推進に関する法律）
- ・地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法）

土地区画整理事業に於ける包括委託方式を活用

上記のように、土地開発公社は土地区画整理事業の施行主体となることはできないため、土地開発公社の活用にあたっては「公有地の拡大の推進に関する法律、第17条第2項」の規定による公共団体の委託に基づき、土地区画整理事業を受託することが考えられます。

第十七条 1項 省略

2 土地開発公社は、前項の業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内において、次に掲げる業務を行なうことができる。

一 前項第一号の土地の造成（一団の土地に係るものに限る。）又は同項第二号の事業の実施とあわせて整備されるべき公共施設又は公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行なうこと。

二 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあつせん、調査、測量その他これらに類する業務を行なうこと。

この場合、土地開発公社の持つ人材・ノウハウを最大限活かすために、「地方公共団体が施行する土地区画整理事業に於ける包括委託方式」の活用を検討する必要があります。

包括委託方式は、東日本大震災の復興土地区画整理事業で導入され、その後地方公共団体が施行する一般の土地区画整理事業においても導入が進んでいます。

【活用実績】

地区名等	協定等締結日	業務受託者	主な委託内容
【愛知県長久手市】 公園西駅周辺 土地区画整理事業	H25. 2. 6	㈱中部都市整備センター (H29.4㈱URリンケージに社名 変更)	施行管理
【宮城県七ヶ浜町】 七ヶ浜復興まちづくり業務	H25. 4. 23	玉野総合コンサルタント(株)	調査設計
【福島県新地町】 新地駅周辺市街地 復興整備事業	H26. 1. 31	清水・鴻池・東北建設特定業務 共同企業体	工事
【宮城県仙台市】 蒲生北部被災市街地 復興土地区画整理事業	H26. 10. 10	鹿島建設・フジタ・橋本店・パス コ・復建技術コンサルタント・三洋 設計・URリンケージ共同企業体	調査設計・工事、事 業施行運営補助など
【神奈川県相模原市】 麻溝台・新磯野第一整備 土地区画整理事業	H28. 3. 24	清水建設(株)	工事、工事の実施設 計に関する調査設計 業務
【東京都あきる野市】 武蔵引田駅北口 土地区画整理事業	H28. 5. 13	㈱オオバ	調査設計、施行管理
【埼玉県吉川市】 吉川美南駅東口周辺 土地区画整理事業	H29	㈱URリンケージ	測量関連、事業計画 関連・換地関連、移 転補償関連、調査設 計・工事発注関連、 工事施工管理等発 注者支援

出典：(公財) 区画整理促進機構HP

§ 9 先進地視察研修

(1) 先進地視察報告

1) 先進地視察研修の目的

全国の物流団地・ロジスティクスパーク、公共交通ターミナルの先進地事例の中から、本地区に参考となる事例について、視察候補地を選定する。

2) 先進地視察先事例

先進地視察先の事例は関東周辺で物流団地施設の形成及び公共交通ターミナル施設の形成に取り組んでいる以下の箇所にて行う。

No	地区名	概要
①	DPL市川	<p>複数の荷主企業が同一施設内で共同利用する従量課金制を導入したシェアリングモデル。また、自動搬送ロボットを導入した先端テクノロジーを最大限に活用し、省人化・効率化を実現するため、荷主企業の協力を得ながら、先端テクノロジーを取り入れ実証を行うR&D（研究・開発）機能を担い、確立された技術やサービスは他の物流施設にも展開。</p> <p>【主な見学事項】自動搬送ロボットの導入、免震構造採用施設等</p>
②	厚木バスセンター	<p>都市計画決定された厚木バスセンター。 バス乗降場所及び歩道＋人工地盤（厚木サンパーク）を含めて7,700㎡の施設</p> <p>【主な見学事項】公共交通ターミナル、人工地盤等</p>
③	厚木森の里東団地	<p>豊かな自然環境を有した丘陵地で、高規格道路や都市計画道路の整備により、大幅な交通利便性の向上が見込まれるエリア。森の里地区と一体となって業務施設集積地区として役割を担っている。</p> <p>【主な見学事項】造成中の地区、従前地の半数以上が企業用地、一部保留地売却済み</p>
④	Dプロジェクト和光	<p>区画整理事業の停滞により、道路計画や土地利用計画の変更などにより事業計画の見直しを行った地区。開発した工業団地内の緑地を地域障害者の働く場として有効活用を実施。</p> <p>【主な見学事項】換地の集約による幅広い土地活用</p>
⑤	DPL三郷	<p>複数の地権者が集まり土地を集約化・大規模化することで売却・賃貸する土地活用方法を実施。土地所有者の意見や要望をとりまとめ、工事工区を複数に区分し、保留地処分状況に合わせて優先度の高い工区から工事を進め、工事着手区域毎に仮移転先を都度確保し、計画を柔軟に変更した。</p> <p>【主な見学事項】実際の物流施設内の事業の流れを確認</p>
⑥	DPL流山	<p>施設は、各区画に事務所を設置することができ、テナント企業の様々なニーズに対応が可能。特徴的なのは、仕事と子育てを両立できるよう、当施設で働く従業員専用の保育施設を施設内に完備。</p> <p>【主な見学事項】通勤者の利便性を考慮した施設誘致</p>

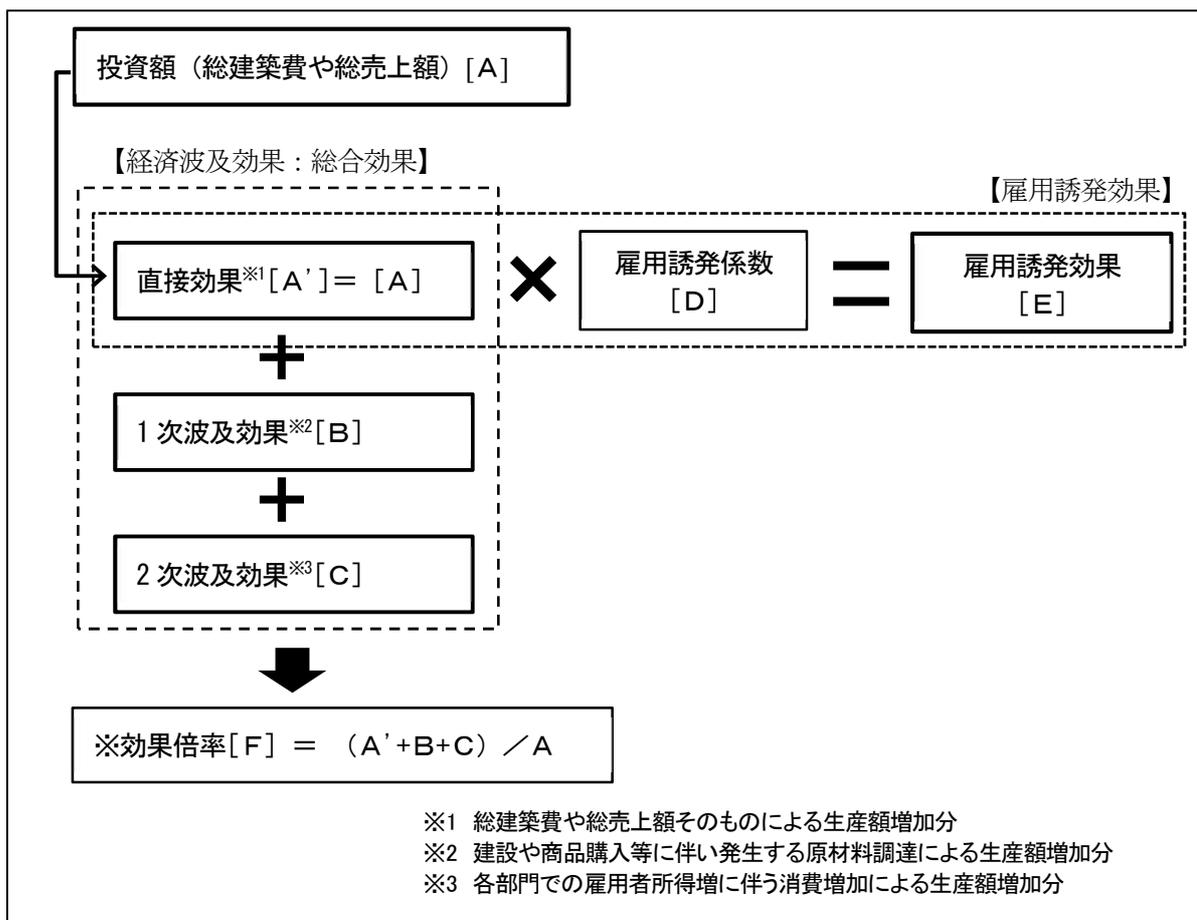
(2) 効果分析方法の設定

経済波及効果は、沖縄県産業連関表（平成23年）を用いて、基盤整備や施設整備による生産誘発額や雇用拡大による消費誘発額等による県内への波及効果を算出する。

雇用誘発効果は、雇用表（平成23年）を用いて、新たに生み出される雇用者数を算出する。

効果分析のイメージは以下のとおりである。

経済波及効果及び雇用誘発効果分析のイメージ

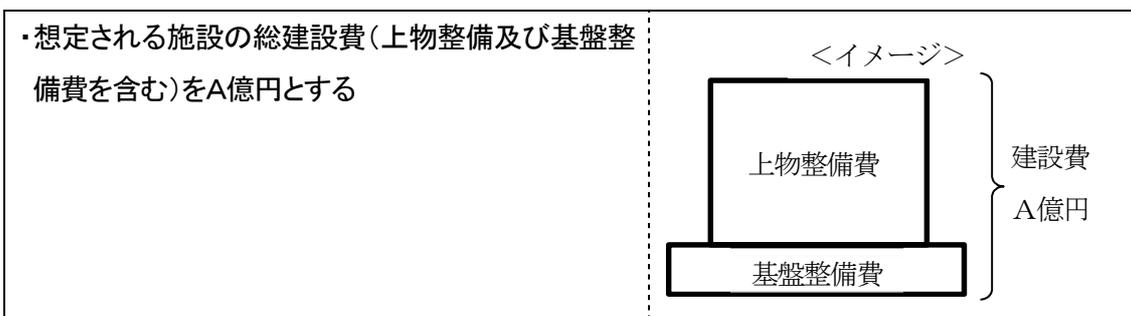


(3) 経済波及効果

1) 想定建設費及び想定売上額の設定

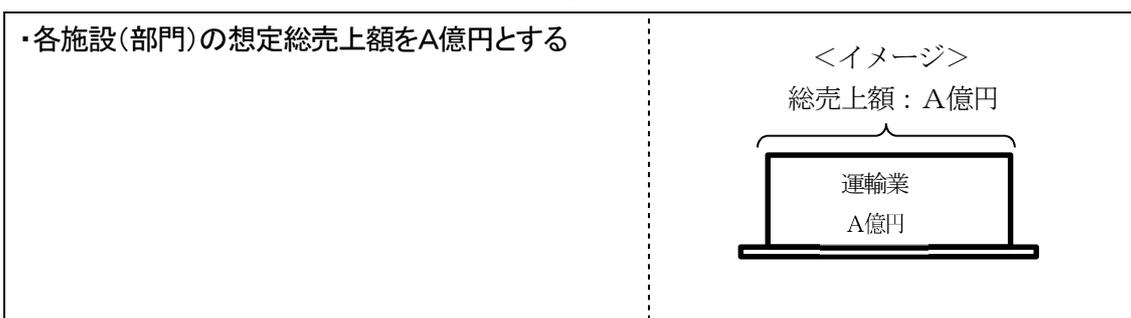
以下のとおり、年間の想定建設費及び想定売上額を設定する。

想定建設費の考え方



- ・基盤整備費は、概算事業費の算定より約 110 億円とする。
 - ・上物整備費は、約 107 億円とする。
- ⇒建築延床面積は敷地の有効面積の3割として設定 $238,000 \text{ m}^2 \times 0.3 = 71,400 \text{ m}^2$ 。
⇒建築費は、工事単価を 150,000 円/㎡として設定し、 $71,400 \text{ m}^2 \times 150,000 \text{ 円/㎡} =$ 約 107 億円
⇒敷地の有効面積は、工業ゾーン、ロジスティクスパークの面積から緩衝緑地帯を除いた面積
- ・建設費A＝基盤整備費約 110 億円＋上物整備約 107 億円＝約 217 億円。

想定売上額の考え方



- ・年間の総売上額を約 140 億円とする。
(統計からみた糸満市の平成 23 年の製造品出荷額は 35,307 百万円、事業所数 100 となっており、1 事業所あたり、出荷額は、製造品出荷額 35,307 百万円/事業所数 100＝約 3.5 億円と設定できる。)
- ・以上より、運輸業の生産額を立地企業 40 社×3.5 億円＝約 140 億円
(立地企業数は、アンケート及びヒアリング等の進出希望企業から想定)

2) 経済波及効果の検討

沖縄県産業連関表の14部門表(平成23年)を用いた分析により、年間の建設費、売上額による経済波及効果を算定する。

①建設費による経済波及効果

- 建設費の約1.83倍の経済波及効果が期待できる

導入が想定される施設の建設費による経済波及効果は、施設の種類や建設規模の大小に関わらず建設費の約1.83倍の効果が期待できる。

建設費による経済波及効果

【経済波及効果のまとめ】(単位:百万円)

	直接効果	第1次波及効果	第2次波及効果	総合効果	効果倍率
生産誘発額	21,700	9,062	8,976	39,738	1.83
粗付加価値誘発額	9,613	6,607	5,539	21,759	
雇用者所得誘発額	6,575	4,521	2,341	13,436	

②売上額による経済波及効果

- 経済波及効果は、約1.79倍の経済波及効果が期待できる。

想定売上額による経済波及効果は、総売上額の約1.79倍の効果が期待できる。

売上額による経済波及効果

【生活消費支出の効果計まとめ(各産業の算出結果の合計)】(単位:百万円)

	直接効果	第1次波及効果	第2次波及効果	効果計	倍率
生産誘発額	14,000	5,435	5,659	25,095	1.79
粗付加価値誘発額	7,434	3,691	3,493	14,618	
雇用者所得誘発額	4,592	2,404	1,476	8,471	

3) 雇用効果

経済波及効果に伴う雇用誘発効果について、雇用表（平成23年）を用いた分析により、年間に新たに生み出される雇用者数を算出する。

具体的には、経済波及効果の総合効果に雇用誘発係数（1億円の需要が生じたときに各産業へ波及する究極的な誘発される雇用者数を示す係数）を乗じて算出する。

①建設費による雇用誘発効果

建設費による経済波及効果より、雇用誘発効果を以下のとおり算出する。

- 直接効果 3,140 人（効果計 5,750 人：1.83）

建設費による雇用誘発効果

【県内で誘発される就業者数及び雇用者数のまとめ】

	直接効果	第1次波及効果	第2次波及効果	効果計	効果倍率
雇用者数	3,140	1,311	1,299	5,750	1.83

②運輸業による雇用誘発効果

運輸業による経済波及効果より、雇用誘発効果を以下のとおり算出する。

- 直接効果 1,141 人

運輸業による雇用誘発効果

直接効果まとめ

	県内就業者 増加人数	県内雇用者 増加人数
直接効果	1260人	1141人

「就業者」とは、所得を得るため働いている人すべてを示し、自営業者や家族労働者も含む。「雇用者」とは会社に雇われ給料を支給されている人のことを示す。

(4) 税収効果

税収効果として、土地、家屋に対する「固定資産税」と企業による「法人住民税」について検討する。

1) 土地、家屋に対する固定資産税による効果

①土地に対する固定資産税

土地に対する固定資産税による効果として、整理前と整理後による年間の固定資産税についての差額により評価する。

整理前については、現在市街化調整区域で、ほとんどが農地であることから非課税とした。整理後については、宅地並みの評価として、近隣による評価額を参考に試算した。

- 整理前の固定資産税：0円
- 整理後の固定資産税：約2.6億円

「整理後宅地面積約409,000㎡×635円/㎡=259,715,000円」

⇒㎡当たりの固定資産税は、近隣の市街化区域内宅地の固定資産税評価額の1.4%（標準税率と想定）として635円/㎡とした。

よって、土地については年間約2.6億円の税収効果が得られる。

②家屋に対する固定資産税

次に、新たに建設される家屋に対する固定資産税による効果として、糸満市内の類似する家屋の㎡当たりの評価額を参考に試算した。

- 新たに建設される家屋の固定資産税：約2.0億円

「新たに建設される1戸当たり家屋の面積約4,600㎡×40戸×1,087円/㎡=200,008,000円」

⇒㎡当たりの固定資産税は、糸満市の類似する家屋の固定資産税評価額の1.4%（標準税率と想定）として約1,087円/㎡とした。

⇒1戸当たりの家屋の面積は、ヒアリングの進出希望企業より想定

「進出を希望する事業所の規模101,540㎡÷企業22件÷4,600㎡」

⇒新たな家屋数はヒアリングの進出希望企業より想定

「整理後宅地面積約409,000㎡÷1事業所の平均敷地面積9,791㎡÷40戸」

よって、家屋については年間約2.0億円の税収効果が得られる。

従って、土地及び家屋合計で年間約4.6億円の税収効果が得られる。

「土地の固定資産税2.6億円+家屋の固定資産税2.0億円=4.6億円」

2) 企業による法人住民税による効果

企業に対する法人住民税のよる効果として、糸満市における法人住民税の「均等割の税率」表により試算した。

評価にあたり、1企業の条件を以下の内容で設定して試算した。

- 資本金：1億円を超え10億円以下の法人
- 従業者数：50人以下
- 企業数：40企業

(立地企業数は、アンケート及びヒアリング等の進出希望企業から想定)

⇒160,000円×40企業=6,400,000円。

よって、年間約640万円の税収効果が得られる。

法人等の区分		税 率 (年 額)
資本金等の額と資本金及び資本準備金の合計額のいずれか大きい額	市町村内の事業所等の従業者数の合計数	
下記以外の法人	—	50,000円
1,000万円以下の法人	50人以下	50,000円
	50人 超	120,000円
1,000万円を超え1億円以下の法人	50人以下	130,000円
	50人 超	150,000円
1億円を超え10億円以下の法人	50人以下	160,000円
	50人 超	400,000円
10億円を超え50億円以下の法人	50人以下	410,000円
	50人 超	1,750,000円
50億円を超える法人	50人以下	410,000円
	50人 超	3,000,000円

糸満市の法人住民税の均等割の税率より

§ 1 1 今後の課題

(1) 今後の課題

① 関係権利者に対するまちづくりへの理解・協力の浸透

- ・ 関係権利者に対して合意形成を図る目的で説明会を開催し、理解・協力を浸透し、真栄里地区周辺地域としての将来ビジョンを共有する

② 関係部局や地権者意向を踏まえた事業区域の精査

- ・ 関係部局の意向を踏まえて、土地区画整理事業予定区域の精査を行う。
- ・ 今後の合意形成に重要な要素となる地権者意向等の情報を収集し、土地区画整理事業予定区域の精査を行う

③ 関係部局との連携による事業化の推進

- ・ 事業化に向けた市街化編入手続きや農業振興地域の解除など、関連部署との調整を行いながら事業化に向けた準備を進める

④ 区画整理事業の推進に関わる予算の確保

- ・ 土地区画整理事業の事業化に向けたスケジュールと国庫補助金等の申請について、関係機関と調整を進める
- ・ 土地開発公社においては、土地の売却希望者に対しての買収予算の確保を行う

⑤ 企業ニーズの新たな発掘

- ・ 企業に対して、真栄里地区の魅力を広め、進出希望を増加させるための、積極的なPR活動を行う。

糸満市土地利用（真栄里地区）基本計画

発行者：糸満市

〒901-0392 沖縄県糸満市潮崎町1丁目1番地
企画開発部 政策推進課

TEL：098-840-8122

FAX：098-840-8157

Mail：seisaku@city.itoman.lg.jp

糸満市土地開発公社

TEL：098-992-4310

FAX：098-994-4541

Mail：tochikaihatsukousya@city.itoman.lg.jp