

# 糸満市土地利用(真栄里地区) 実施計画の状況報告

糸満市政策推進課

# 内 容

## 1 これまでの取り組みについて

- ・ 糸満市土地利用基本計画概要
- ・ 糸満市土地利用実施計画概要

## 2 実施計画について

- ・ 現在の状況について

# 1 これまでの取り組み について

## 糸満市土地利用(真栄里地区)基本計画

▶ 基本構想の**着実な推進**のため、整備計画や事業化手法、事業スケジュールなどを検討

### ◇開発コンセプト

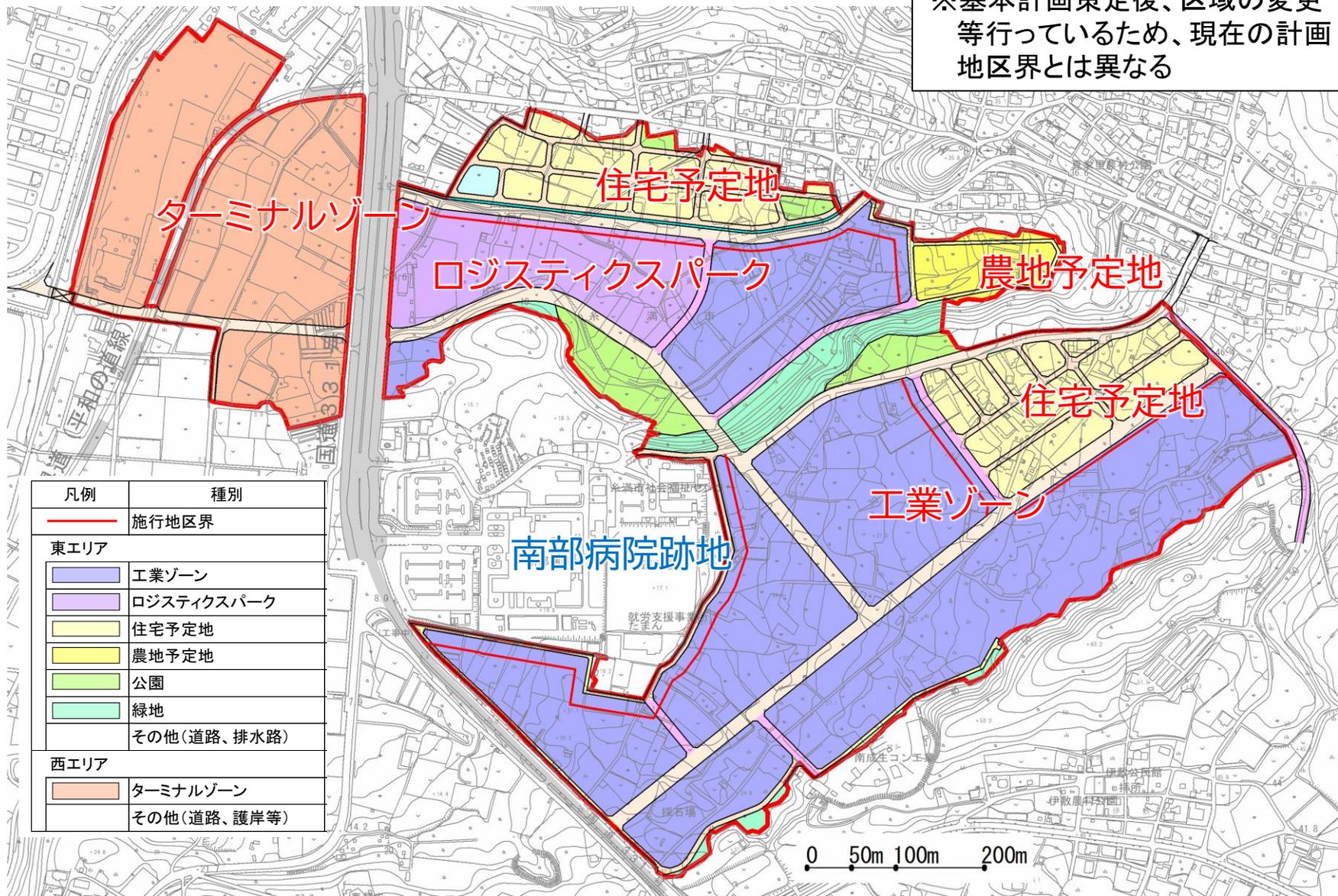
産業活動のサポートにとどまらず産業をリードする次世代型物流団地の形成

▶ **整備計画**→ターミナルゾーン、工業ゾーン、ロジスティクスパークなどを位置づけ

**整備手法**→土地区画整理事業による整備を検討

## ◇整備計画図(基本計画策定時点)

※基本計画策定後、区域の変更等行っているため、現在の計画地区界とは異なる



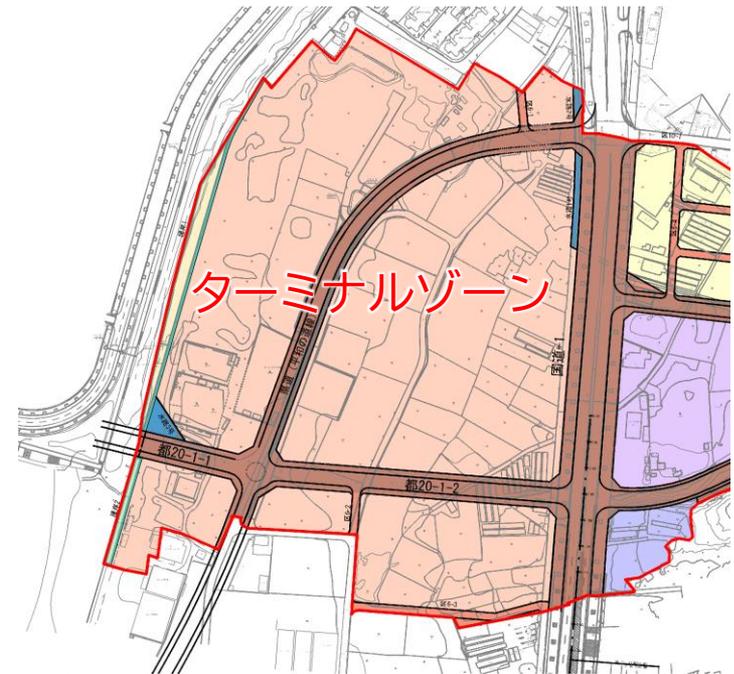
凡例	種別
	施行地区界
<b>東エリア</b>	
	工業ゾーン
	ロジスティクスパーク
	住宅予定地
	農地予定地
	公園
	緑地
	その他(道路、排水路)
<b>西エリア</b>	
	ターミナルゾーン
	その他(道路、護岸等)

## ◇ターミナルゾーン

市民や観光客が集まる機能を備えた  
**新交通ターミナル**として整備

しかし、、

具体的導入機能や規模、実現  
手法は**定まっていない**



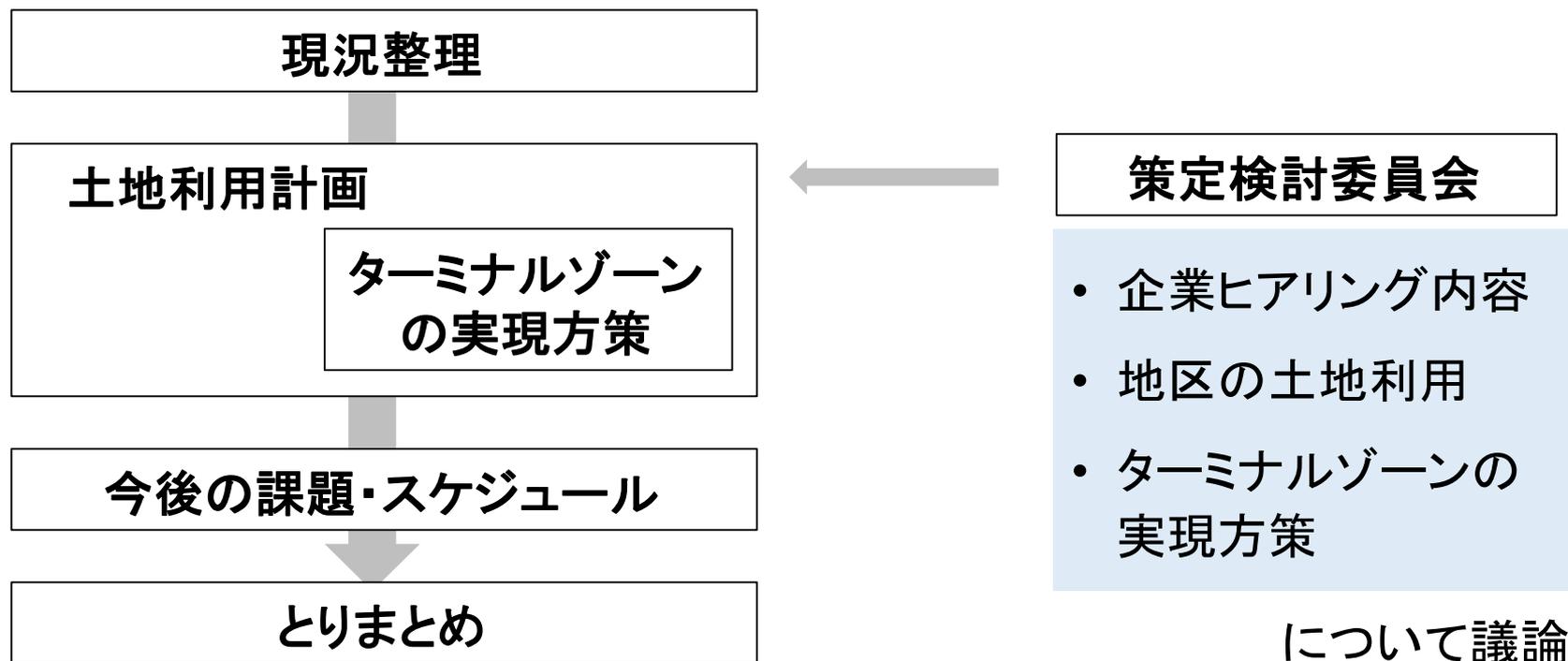
地区全体の土地利用についても、

基本計画策定から**年数**もたち、その間、**新型コロナ**の影響  
もあり、**物流企業や工場等の需要**があるのか、**需要は変化**  
しているのか、改めて整理する必要がある。

## 糸満市土地利用(真栄里地区)実施計画

- ①真栄里地区全体の**土地利用計画の再整理**
- ②**ターミナルゾーン**における土地利用の**実現方策**を検討

### ◇策定の流れ



## ◇土地利用計画

ア 条件整理

イ 開発の目標及びコンセプト

ウ 基本方針

(ア)都市の骨格と土地利用計画

(イ)環境計画

(ウ)各ゾーンにおける整備方針の設定

(エ)都市計画のフレーム検討

エ イメージプラン

→ 現在の進捗状況  
(赤枠部分を検討中)

## ◇ターミナルゾーンの実現方策の検討

ア 事業手法の整理

イ 導入機能等の検討調査

→ 並行して検討中

# 2 現在の状況

について

## ◇WEBアンケート

### 【目的】

- ・不特定多数の民間事業者に検討中の事業をアピール
- ・個別の民間事業者ヒアリングに繋げる

### 【期間】

- ・令和5年3月17日(金)から令和5年3月31日(金)まで

### 【調査項目】

- ・民間事業者ヒアリングへの参加の意向
- ・事業参画・用地取得等への関心度

▶ 結果、8社が民間事業者ヒアリングへの参加を希望

## ◇民間事業者ヒアリング

### 【対象】

- ・WEBアンケート時に意向を示した8社
- + これまでの検討状況から地区への導入が考えられる企業

デベロッパー

流通業

電力会社

ホテル

バス事業者

物流企業

金融機関

レンタカー

等

### 【実施数】

- ・20社 令和5年7月21日時点

## ※民間事業者ヒアリングは現在も継続中

- ・今後、糸満市企業誘致推進事業(商工水産課)により、5,000社へ意向調査を行い立地意向意欲が高い企業にヒアリングを行う予定。その中間報告を実施計画へ盛り込んでいく

## 【ヒアリング項目】

区分	設問
ターミナルゾーンについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>ニーズ</b></li> <li>・ <b>導入機能、配置</b>など</li> <li>・ 整備に向けた課題</li> </ul>
ターミナルゾーンへの投資イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地、入居促進に向けて考えられる事業手法</li> <li>・ <b>整備への参画意向と参画段階</b></li> <li>・ 投資にあたっての条件(権利、初期投資、面積等)</li> </ul>
真栄里地区全体について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>国道331号東側の土地利用</b>(物流・工業)について</li> <li>・ カーボンニュートラルの取り組みについて</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業種に応じた設問を設定</li> </ul>

## ◇結果(国道331号より西側のエリア)

項目	意見まとめ
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>住宅機能</b>のニーズは高く、海への眺望を活かした<b>高層マンション</b>も考えられる。</li> <li>・<b>商業機能</b>の需要はあるが、<b>既存の店舗との差別化</b>が重要。相乗効果を図れるとよい。</li> <li>・<b>リゾートホテル</b>のイメージは難しい。</li> <li>・<b>バスの発着機能</b>として必要。</li> <li>・<b>路線バスとコミュニティバスの乗り換え拠点</b>とすることが考えられる。</li> </ul>
導入機能・配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>商業機能</b>は、交通量の期待できる<b>県道平和の道線と国道331号の2面に接する</b>ことが望ましい。</li> <li>・人を集められる<b>目玉施設</b>が必要ではないか。</li> </ul>

## ◇結果(国道331号より東側のエリア)

項目	意見まとめ
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物流については、近年県内各地に物流倉庫が整備されているものの、①那覇空港や那覇港に近く、②国道331号の開通により、那覇までのアクセス性が向上したことも踏まえると、<b>一定の需要</b>が見込める。</li> <li>・県内には工業用地が少ないため、<b>非常に貴重</b>な地区。</li> <li>・物流以外の業種では、食品加工などの製造業からの問い合わせも多く需要が見込める。</li> </ul>
導入機能・配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業ゾーンにも<b>従業者向けの機能</b>があるとよい。</li> <li>・ターミナルゾーンが人が集まる機能であり、住宅地とロジスティクスパークの位置は入れ替えてもよいのではないかと。</li> <li>・<b>ロジスティクスパーク</b>の規模は<b>約5ha</b>あることが望ましく、形状もできるだけ整っている方がよい。</li> </ul>

## 賑わいと活力を生み、次世代へつなぐ 地域振興拠点の形成

### 【市の課題】

企業ニーズ  
への対応

技術革新

生産年齢人口を  
増やす取り組み

### 【市の取り組み】

市民や観光客が集まる  
機能を備えた  
新交通ターミナルを整備

地区を、市の活力を生み出す企業の立地や多くの人が訪れ賑わいのある地区として相応しい場所とすることを  
目指す

## ◇国道331号より西側のエリア

### 市民と来訪者の交流拠点形成による 賑わいのあるまち

公共交通の利便性向上による地区の玄関口となる空間の創出

地域の賑わいや観光振興に寄与する観光関連機能の導入

地域への愛着の醸成に寄与する誰もが憩い集える空間の創出

海への眺望を活かした魅力ある居住空間の形成

## ◇国道331号より東側のエリア

### 産業・経済の新拠点形成による 活気あるまち

次世代型物流団地を核とした拠点の形成

デジタル技術を活用した産業機能を導入し、市内産業の成長に寄与する場の創出

糸満工業団地に次ぐ、新たな産業基盤の整備

就業環境としての魅力向上に繋がる機能の導入

## ◇土地利用計画(案)

ヒアリングを踏まえた見直し

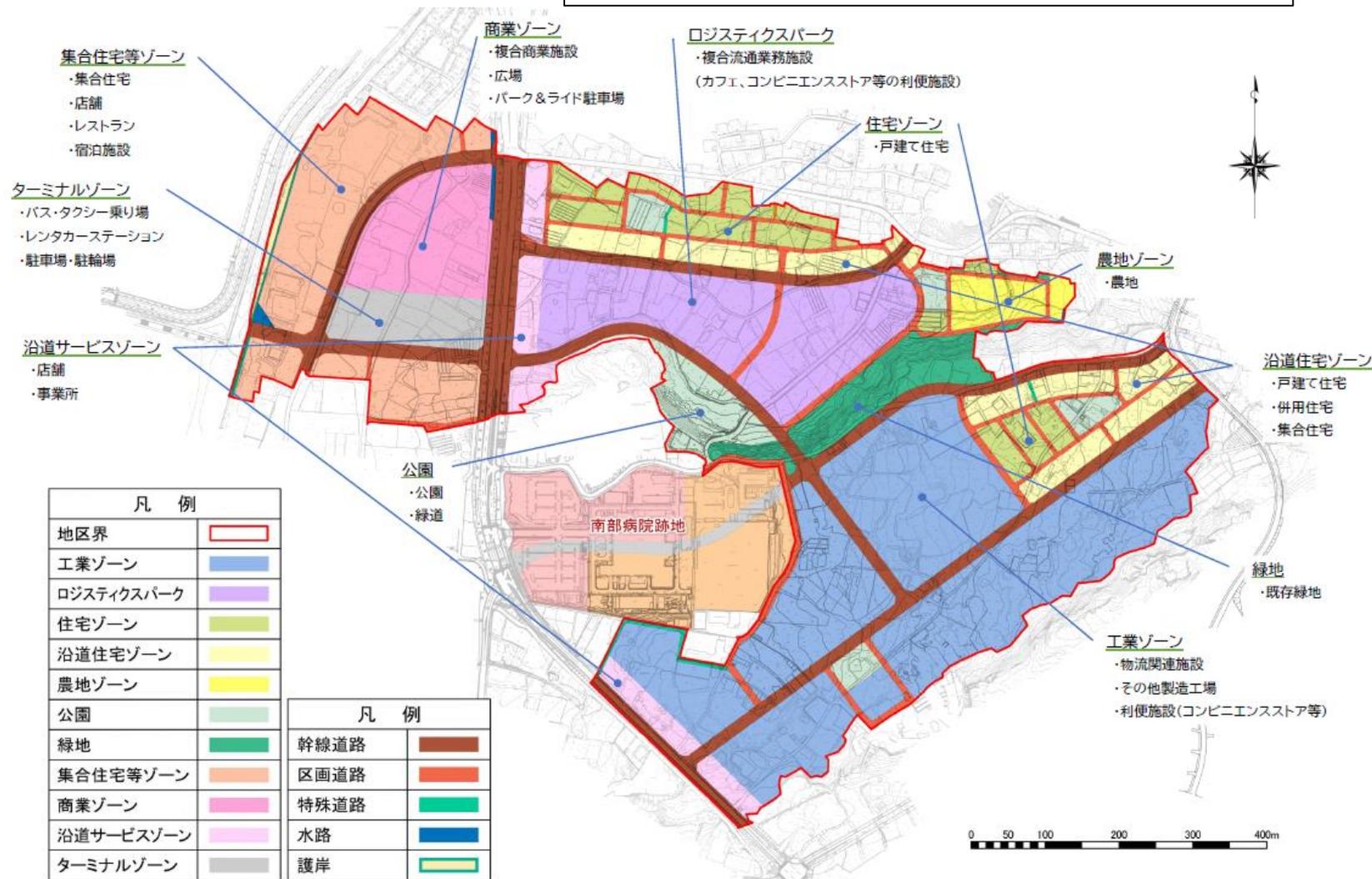


図 土地利用計画図

## ◇土地利用計画(案)

### ターミナルゾーン

- ・バス・タクシー乗り場
- ・レンタカーステーション
- ・駐車場・駐輪場

### 集合住宅等ゾーン

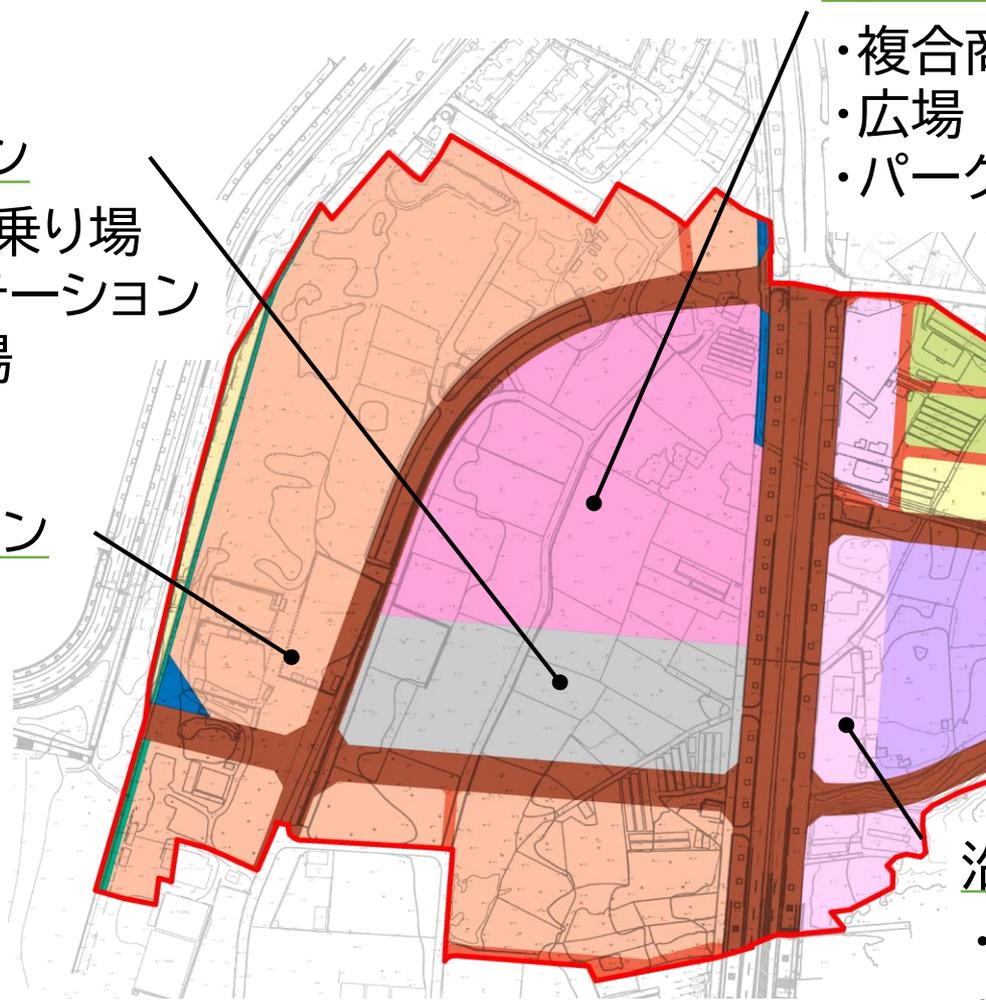
- ・共同住宅
- ・店舗
- ・レストラン
- ・宿泊施設

### 商業ゾーン

- ・複合商業施設
- ・広場
- ・パーク&ライド駐車場

### 沿道サービスゾーン

- ・店舗
- ・事業所



## ◇土地利用計画(案)

