

真栄里土地区画整理事業に係る用地取得事業計画

1 事業名 真栄里土地区画整理事業に係る用地取得事業

2 事業の概要

(1) 用地取得目的

真栄里土地区画整理事業に係る企業誘致用地として、真栄里地区の用地を購入する。

(2) 糸満市土地開発公社による取得用地

土地の所在 糸満市字真栄里区画整理事業予定地内 336筆

取得面積 「令和5年10月6日付け期限の糸満市土地開発公社に対する土地売却意向調査」で土地開発公社に売却を申し出た地権者の土地全て。※291,233㎡以内

用地取得費 5,748,189 千円以内

用地取得時期 令和6年6月から令和6年12月までを目途に取得

(3) 糸満市による糸満市土地開発公社取得用地の買戻し

買戻し時期 令和10年度から令和14年度まで(予定)

年 度	内 容
令和10年度	西側ゾーン分譲及び集合住宅等ゾーンに集約した公社用地買戻し
令和11年度	集合住宅等ゾーン及びロジスティクスパークゾーンに集約した公社用地買戻し
令和12年度	ロジスティクスパークゾーン及び工業ゾーンに集約した公社用地買戻し
令和13年度	工業ゾーンに集約した公社用地買戻し
令和14年度	工業ゾーンに集約した公社用地買戻し
備 考	各ゾーンにおける土地分譲前に進出企業の選定を行うため、本公募前後において順次公社用地を買い戻す。 令和6年度末からターミナルゾーンの本公募を実施。進出企業との協定を締結し、保証金を受領する可能性がある。

予 算 関 係

① 債務負担行為 令和6年3月糸満市議会定例会において糸満市土地開発公社用地買戻しに関する予算措置として、債務負担行為(令和7年度から令和14年度まで)を設定する予定。

② その他 買戻しにあたり予算化して議会の承認を得る。

(4) 真栄里土地区画整理事業に係る用地取得事業 資金計画の想定(令和6年1月時点)

年 度	買戻しエリア	買戻し面積	買戻し単価	買戻し額
令和10年度	西側ゾーン	16,425 ㎡	56千円	919,800 千円
	集合住宅等ゾーン	5,940 ㎡	56千円	332,640 千円
令和11年度	集合住宅等ゾーン	10,485 ㎡	56千円	587,160 千円
	ロジスティクスパークゾーン	11,880 ㎡	56千円	665,280 千円
令和12年度	ロジスティクスパークゾーン	19,220 ㎡	56千円	1,076,320 千円
	工業ゾーン	3,145 ㎡	56千円	176,120 千円
令和13年度	工業ゾーン	22,365 ㎡	56千円	1,252,440 千円
令和14年度	工業ゾーン	22,365 ㎡	56千円	1,252,440 千円
合計		111,825 ㎡		6,262,200 千円

※想定の減歩率で面積及び単価を算定している。

※買戻し面積(減歩後)、買戻し単価はシミュレーションであり、土地取得費及び換地先に応じて実際の数字が変動することになる。

(5) 企業ニーズ調査実施状況(令和5年10月中間報告時点)

年 度	ゾーン別面積	ニーズを把握した面積			
		委託事業分		独自把握分	
商業ゾーン	42,500 ㎡			4 社	42,500 ㎡
集合住宅等ゾ ーン	54,700 ㎡ (うち分譲想 定 面 積 20,000 ㎡)				20,000 ㎡
ロジスティクス パーク	62,200 ㎡	21 社	111,786 ㎡		124,400 ㎡
工業ゾーン	164,200 ㎡				68,000 ㎡
合計	323,600 ㎡	21 社	111,786 ㎡	4 社	254,900 ㎡

(6) 糸満市土地開発公社による取得用地に関する想定スケジュール

年 度	内 容
令和6年3月	令和6年糸満市3月定例会において金融機関借入に対する債務保証及び債務負担行為を当初予算計上(上記2-(3)-①に該当)
令和6年4月	債務保証及び債務負担行為の議決後に、糸満市と糸満市土地開発公社による業務委託契約書の締結
令和6年6月	糸満市土地開発公社による土地の先行取得