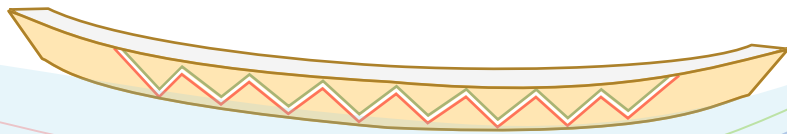


糸満市の新たな土地利用

～真栄里地区物流団地と南部病院跡地造成用地～

2つのプロジェクトで活力と賑わいを

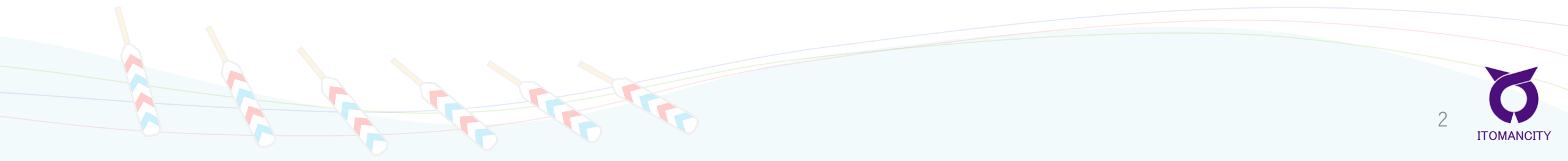


内容

01 真栄里地区物流団地について

02 南部病院跡地造成用地について

03 企業ニーズ調査について



概要及び位置図

2つのプロジェクトの計画地区は糸満市役所から南へ800mに位置し、那覇空港から約10km、那覇港から約12kmにあり、国道331号の開通でアクセス性が飛躍的に向上しています。

那覇港	約20分(約12km)	→	(真栄里・南部病院跡) 計画地区
那覇空港IC	約15分(約10km)	→	
豊見城・名嘉地IC	約13分(約8.6km)	→	
糸満市役所	約3分(約0.8km)	→	



真栄里地区物流団地

～糸満市土地利用(真栄里地区)基本構想～

- 国道331号の開通により、那覇空港へのアクセス性が向上。
- 事業用地取得に関する問い合わせが増加するも、糸満工業団地が完売し企業ニーズに対応できていない課題が発生。



そこで、新たな受け皿となる用地確保の可能性や企業立地の可能性について調査・検討し、具体像を明らかに。

真栄里地区物流団地

～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

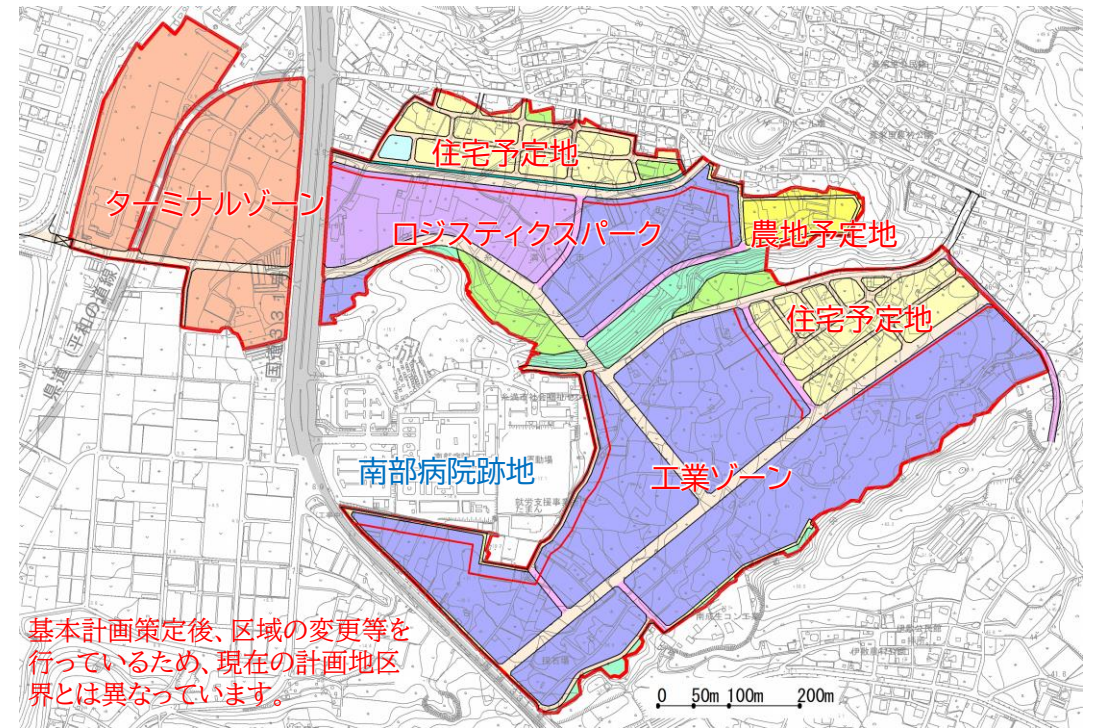
産業活動のサポートにとどまらず産業をリードする次世代型物流団地の形成

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)

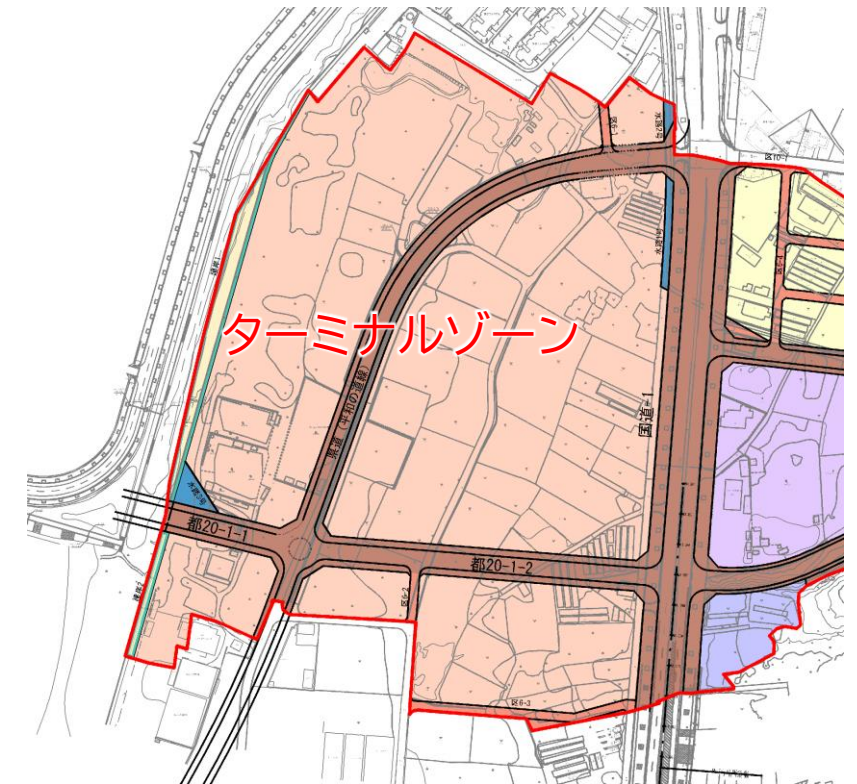
真栄里地区物流団地

～糸満市土地利用(真栄里地区)基本計画～

ターミナルゾーンについては、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することを整理。

しかし…

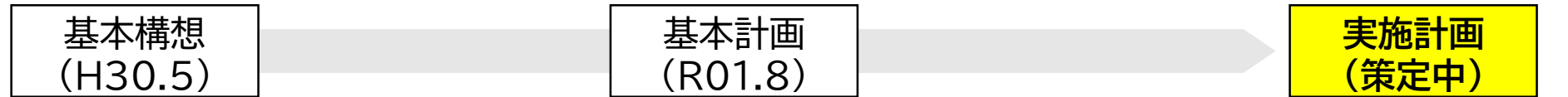
- ▶ 具体的な導入機能や規模、実現手法が定まっていない。
- ▶ 基本計画策定から年数もたち、その間、新型コロナウイルスの影響もあり、物流企業や工場等の需要があるのか、需要は変化しているのか、改めて整理する必要がある。



真栄里地区物流団地

～糸満市土地利用(真栄里地区)実施計画～

これまでの計画の流れ



実施計画策定の流れ等

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



策定検討委員会で議論

- 土地利用計画
- ターミナルゾーンの実現方策
- 企業へのヒアリング内容

真栄里地区物流団地

～民間事業者ヒアリング結果～

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



真栄里地区物流団地 ～民間事業者ヒアリング結果～

▶ 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"> ・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、一定の需要が見込める。 ・県内には工業用地が少ないため、非常に貴重な地区。 ・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。
導入機能・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・工業ゾーンにも従業者向けの機能があるとよい。 ・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。 ・ロジスティクスパークの規模は約5ha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。



イラストを上下に走る道路が国道331号
その国道右側に位置するのが**東側エリア**



▼南側から望む計画地

真栄里地区物流団地

～計画地区の開発目標(案)～

目標：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

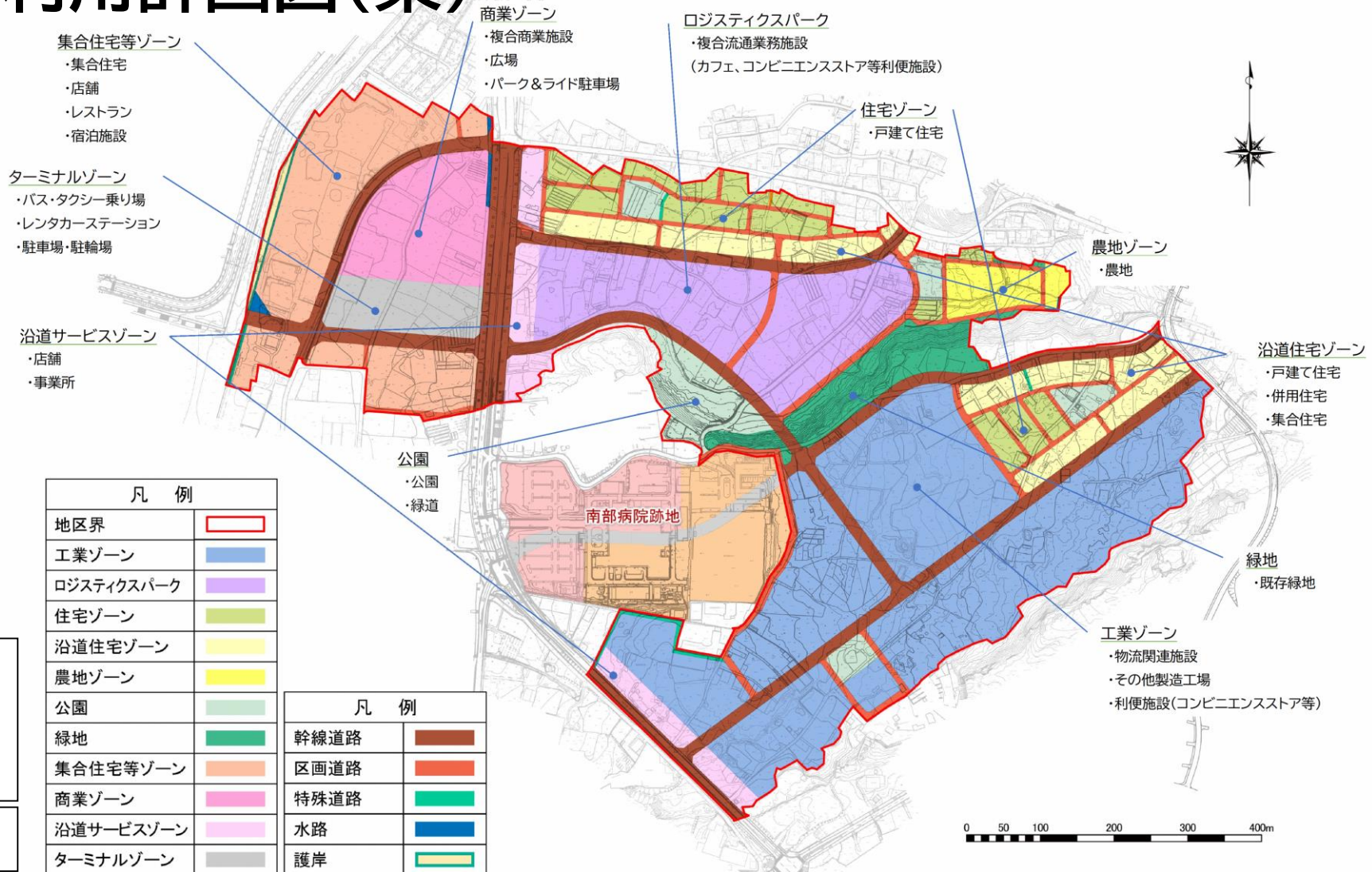
西側エリア：市民と来訪者の交流拠点の形成による賑わいのあるまち

- ▶ 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
- ▶ 海への眺望を生かした魅力ある居住空間の形成

東側エリア：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つながる機能の導入

真栄里地区物流団地 ～土地利用計画図(案)～



平均分譲想定単価
約 58,000円/㎡
約 192,000円/坪
※基本計画策定時点

地区面積 約 56 ha

真栄里地区物流団地

～スケジュール(想定)～

令和5年8月時点の想定スケジュール

	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
糸満市土地利用(真栄里) 実施計画策定	→					
都市計画決定手続き	→					
区画整理手続き	→ 事業認可		■	■	■	■
			■	■	→ 工事	

南部病院跡地造成用地



イラストはイメージです。

南部病院跡地造成用地

～南部病院跡地等造成事業基本計画～

南部病院跡地については、これまで糸満市の地域医療・福祉の拠点として重要な役割を果たしてきた。しかし、令和2年度に南部病院が移転後、現在まで土地及び建物が利活用されていない状況。



そこで、企業の立地意向調査を行い、その意向を踏まえた整備計画及び事業化手法、事業化スケジュール等の検討を行った。

南部病院跡地造成用地

～民間事業者ヒアリング結果～

調査期間	令和4年12月～令和5年1月	対象企業	建設業、情報通信業、宿泊業、医療など
調査項目	最も重要視する条件、進出時期・規模・価格等、地区への印象、行政に期待すること		

回答まとめ

- ・希望単価について、近年の建設費高騰の影響もあり、具体的な数値を示す企業は少なく、**他都市と比較した際の価格の安さ**で勝負すべきとの回答を頂いた。
- ・中部の都市と比較して、**空港・高速道路に近いこと**を評価頂いた。
- ・高台である地域特性について、**災害リスクの低さ**や**眺望の良さ**を評価頂いた。
- ・大規模な土地を確保することが難しくなっているため、**敷地面積(3ha)**を評価頂いた。
- ・情報通信業などの企業からは、入居可能な施設や環境が整っていれば、**候補地となりうる**との評価を頂いた。
- ・ひめゆりの塔や琉球ガラス村等の主要な観光施設が近くにあることから、**観光コンテンツの立地可能性**を評価する企業も複数あった。
- ・**新たな病院建設**については、県の病床基準もあり、難しいとの回答を頂いた。
- ・行政に対して、**初期投資や設備投資に関する支援**を望む企業が多かった。

南部病院跡地造成用地

～開発コンセプト～

“活力”を生み、“共助”を育むまちづくり

企業誘致促進ゾーン：安全安心で持続可能なまちづくりをリードする“新たな活性化拠点”の形成

- ▶ 糸満市の経済活性化に資する賑わい空間の形成
- ▶ 多世代が活動でき、健康増進に資する憩いの場の創出
- ▶ 官と民が一体となった防災拠点

市民ふれあいゾーン：市民一人ひとりの生き生きとした交流活動を支える“更なる交流拠点”の形成

- ▶ 多様な交流を創出し、市民のつながりを生み出す場の創出
- ▶ 地域福祉の新拠点
- ▶ 官と民が一体となった防災拠点

南部病院跡地造成用地

～整備イメージ～

安全安心で持続可能なまちづくりをリードする
“新たな活性化拠点”の形成



市民一人ひとりの生き生きとした交流活動を支える
“更なる交流拠点”の形成

企業誘致促進ゾーン (2.7ha)

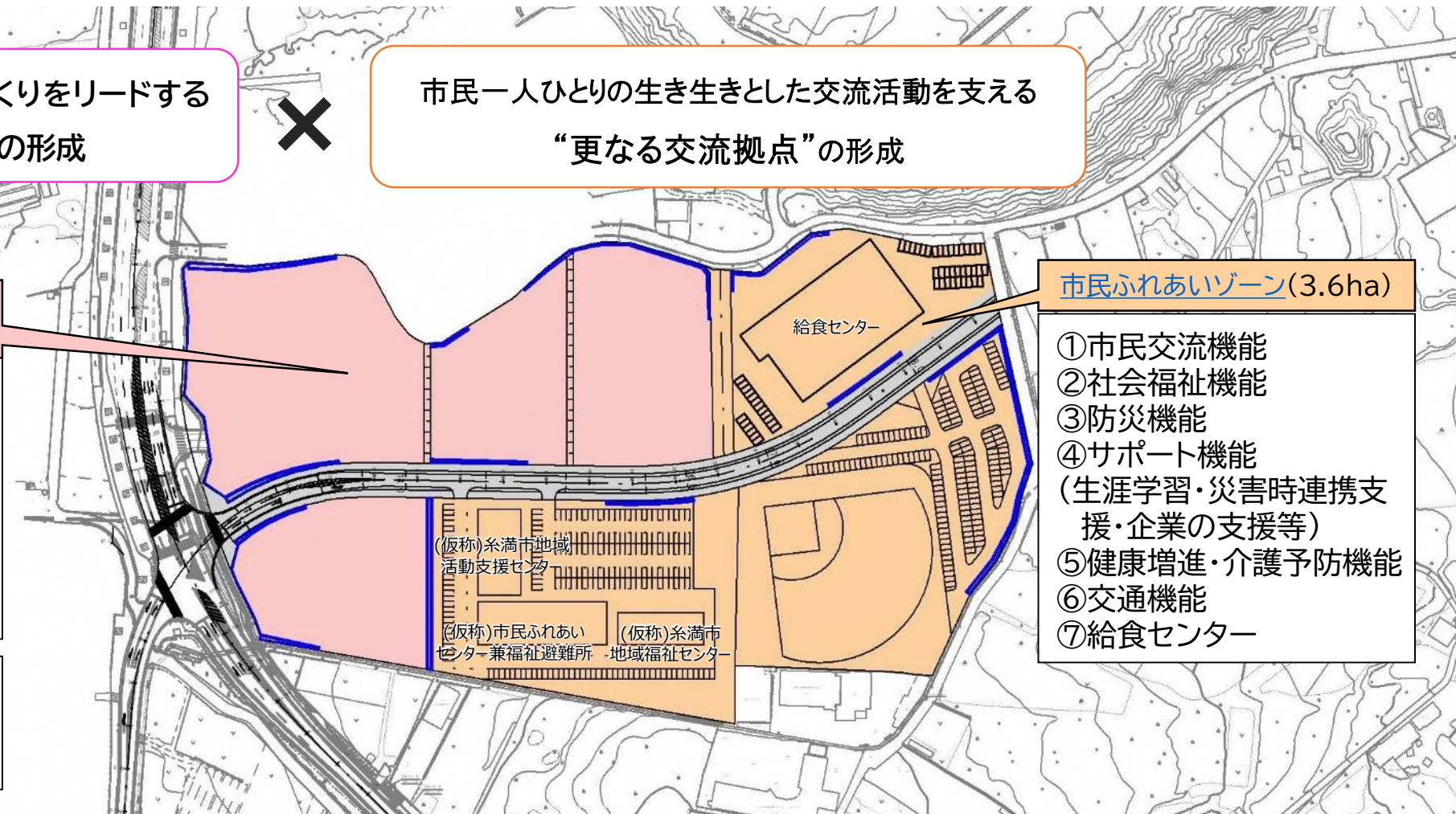
- ①情報通信機能
- ②健康増進機能
- ③観光機能
- ④福祉機能
- ⑤防災機能
- ⑥教育機能
- ⑦産業支援機能

平均分譲想定単価

約 60,000円/㎡
約 198,000円/坪

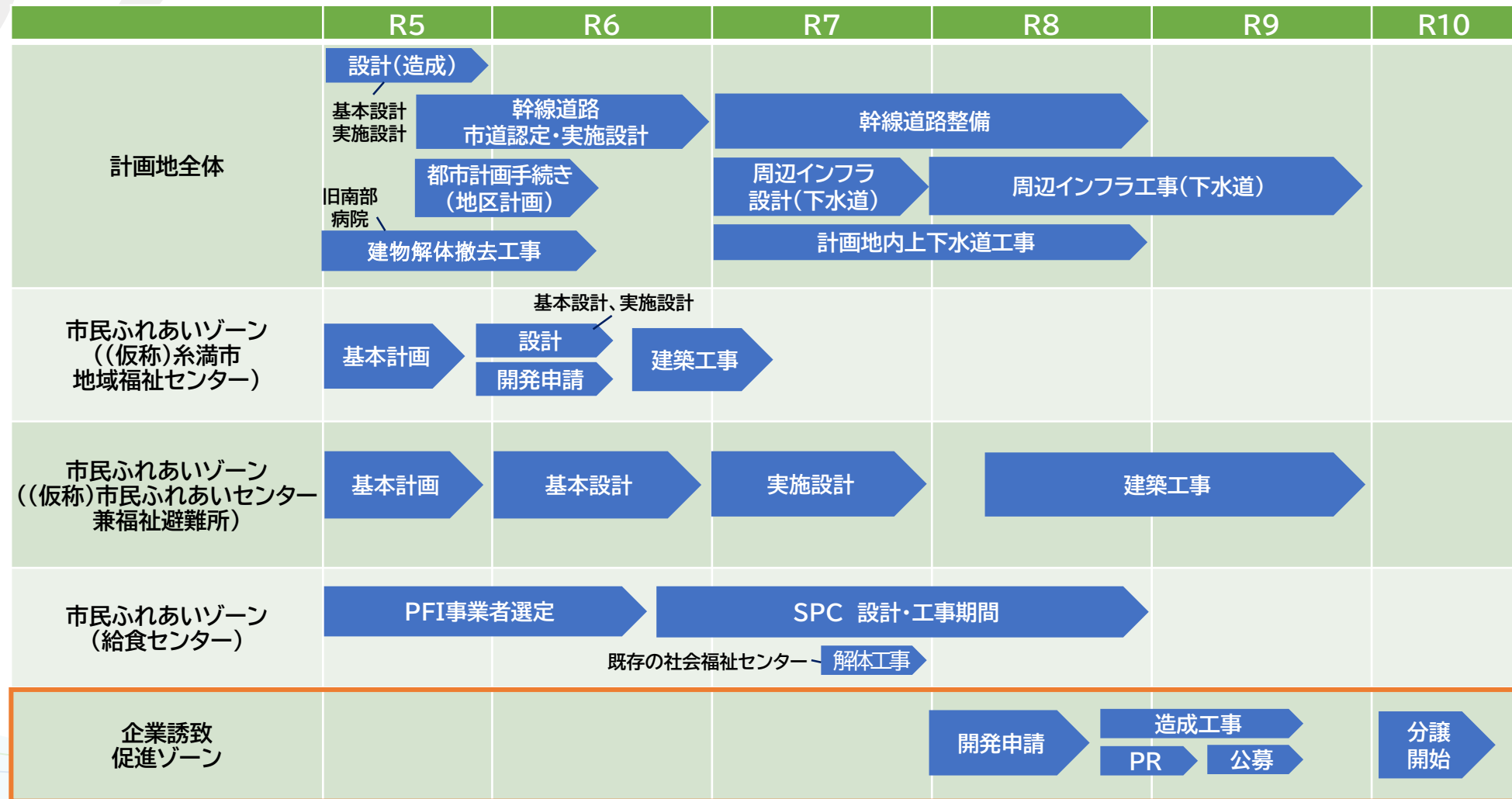
市民ふれあいゾーン(3.6ha)

- ①市民交流機能
- ②社会福祉機能
- ③防災機能
- ④サポート機能
(生涯学習・災害時連携支援・企業の支援等)
- ⑤健康増進・介護予防機能
- ⑥交通機能
- ⑦給食センター



南部病院跡地造成用地

～基本計画時点の想定スケジュール～



企業ニーズ調査について

第5次糸満市総合計画に掲げる新たな物流団地等への企業誘致、情報通信産業等への集積、各種優遇制度を活用した工業団地等の活性化及びその他企業の糸満市への立地数を増加させ、商工業の振興及び雇用の拡大や安定化を資することを目的として、企業誘致を促進するため企業ニーズ調査を実施中。

調査対象地区

- ▶ 糸満市土地利用(真栄里)地区事業計画地区
- ▶ 南部病院跡地利活用事業計画地区
- ▶ フィッシャリーナ地区

糸満市に新たな賑わいを生む
ビッグプロジェクト。
紹介した事業に興味を持たれた場合は、
ぜひアンケートへご協力お願いします。



ご清聴ありがとうございました。

お問い合わせはこちらまで

- 真栄里物流団地に関すること。
 - ▶ 企画部政策推進課 ☎098-840-8122
- 糸満市の企業誘致に関すること。
 - ▶ 経済部商工水産課 ☎098-840-8137

- 南部病院跡地造成用地に関すること。
 - ▶ 企画部政策推進課 ☎098-840-8122
 - ▶ 糸満市土地開発公社 ☎098-992-4922