

公共施設を活用した地域活性化 に関する調査研究

平成27年 3月

沖縄県 南城市
一般財団法人 地方自治研究機構

はじめに

少子高齢化の進行に伴う本格的な人口減少社会の到来が予測される中で、デフレからの脱却や雇用の安定など着実な経済の歩みが求められる一方、地方公共団体を取り巻く環境の変化は厳しさを増しています。地方公共団体は安心・安全の確保、地域産業の振興、地域の活性化、公共施設の維持管理、行財政改革等の複雑多様化する課題に対応していかなくてはなりません。また、住民に身近な行政は、地方公共団体が自主的かつ主体的に取り組むとともに、地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組むことが重要となってきています。

このため、当機構では、地方公共団体が直面している諸課題を多角的・総合的に解決するため、個々の地方公共団体が抱える課題を取り上げ、当該地方公共団体と共同して、全国的な視点と地域の実情に即した視点の双方から問題を分析し、その解決方策の研究を実施しています。

本年度は6つのテーマを具体的に設定しており、本報告書は、そのうちの一つの成果を取りまとめたものです。

本調査研究は、新庁舎建設により空き庁舎となる沖縄県南城市の大里・玉城両庁舎について、現状や関係者及び県内外の事業者の意見等を踏まえ、今後の利活用に関する計画づくりのための基礎調査を行い、本市の活性化の可能性や方向性について検討を行うことを目的としたものです。

本研究の企画及び実施に当たりましては、研究委員会の委員長及び委員をはじめ、関係者の方々から多くの御指導と御協力をいただきました。

また、本研究は、公益財団法人 地域社会振興財団の交付金を受けて、沖縄県南城市と当機構が共同で行ったものです。ここに謝意を表する次第です。

本報告書が広く地方公共団体の施策展開の一助となれば幸いです。

平成 27 年 3 月

一般財団法人 地方自治研究機構
理事長 山中 昭 栄

目次

序 章	調査研究の概要	3
Ⅰ	調査研究の背景・目的	3
Ⅱ	調査研究の内容	4
Ⅲ	調査研究の体制	6
第1章	南城市の現況	9
Ⅰ	人口等の現況	9
Ⅱ	産業の現況	33
Ⅲ	土地利用等の状況	40
Ⅳ	新築動向	46
Ⅴ	地価	48
Ⅵ	交通の状況	49
Ⅶ	土地利用法規制	52
第2章	上位・関連計画による都市整備の方向	57
Ⅰ	沖縄県 21 世紀ビジョン	57
Ⅱ	第1次南城市総合計画	59
Ⅲ	南城市都市計画マスタープラン	60
第3章	対象施設周辺の状況	63
Ⅰ	大里庁舎周辺	63
Ⅱ	玉城庁舎周辺	66
Ⅲ	現庁舎の概要	70
第4章	公共施設再利用の可能性評価	77
Ⅰ	公共施設再利用の方向性	77
Ⅱ	企業ニーズから見た民間事業所誘致の可能性	78
Ⅲ	土地利用条件等から見た民間事業所誘致の可能性	100
Ⅳ	民間事業所立地の可能性	101
Ⅴ	貸付事業収支の想定	102
Ⅵ	事業所誘致に伴う効果	111

第5章 本市における地域活性化の核となる新たな公共施設再利用の 在り方の検討	117
Ⅰ 調査結果から考察する再利用の方向性	117
Ⅱ 今後の本市の公共施設再利用方策	128
調査研究委員会名簿	133
資料編	137

序章 調査研究の概要

序章 調査研究の概要

I 調査研究の背景・目的

1 調査研究の背景

平成 18 年 1 月に 4 町村の合併により誕生した南城市は、沖縄本島南部地域に位置する東シナ海に面した緑地や農地などの土地利用が主体のまちで、自然に恵まれた環境にある。

また、市内には世界遺産である斎場御嶽を初めとする豊かな歴史的遺産があり、多くの観光客が訪れるまちでもある。

第一次南城市総合計画基本構想においては、『人と自然・文化が調和した福寿で活力に満ちたユイマールのまちづくり』を基本理念に設定し、創造力と活力あふれるまちづくりを進めるものとしている。

南城市は誕生から 8 年が経過し、平成 22 年には南城都市計画区域が指定され、計画的なまちづくりが進められている。

その間行政運営は分庁方式による行政運営を行っているが、業務部門ごとに窓口がある庁舎が異なるため市民サービスに支障を来しており、さらに、各庁舎に維持管理コストがかかり多くの維持費を費やしている。

そのような現状の改善を図るため、平成 24 年度に庁舎建設検討委員会を設置し庁舎建設の是非について諮問したところ、庁舎の建設時期及び場所について審議がなされ、平成 25 年 2 月に答申が行われた。その内容は、市民サービスの向上、施設維持コスト減による市の財政負担軽減等が見込めることから、「新庁舎は合併特例期間内に市の地理的中心地域に建設する」こととした合併協定項目を遵守し、協定項目に基づき新庁舎建設を行うことが望ましいとするものであった。

さらに、平成 25 年度には係長級職員を中心に構成された庁舎建設専門部会により庁舎建設基本構想が策定され、新庁舎建設の必要性や基本理念等がまとめられた。庁舎建設業務を遂行するため平成 26 年度に庁舎建設室が設置され、新庁舎建設に向けた本格的な取組が進められている。

新庁舎建設により遊休施設となる玉城庁舎と大里庁舎については、企業誘致による若年層の就労環境の充実を軸とした本市の発展に資する利活用を行うことが望ましい。

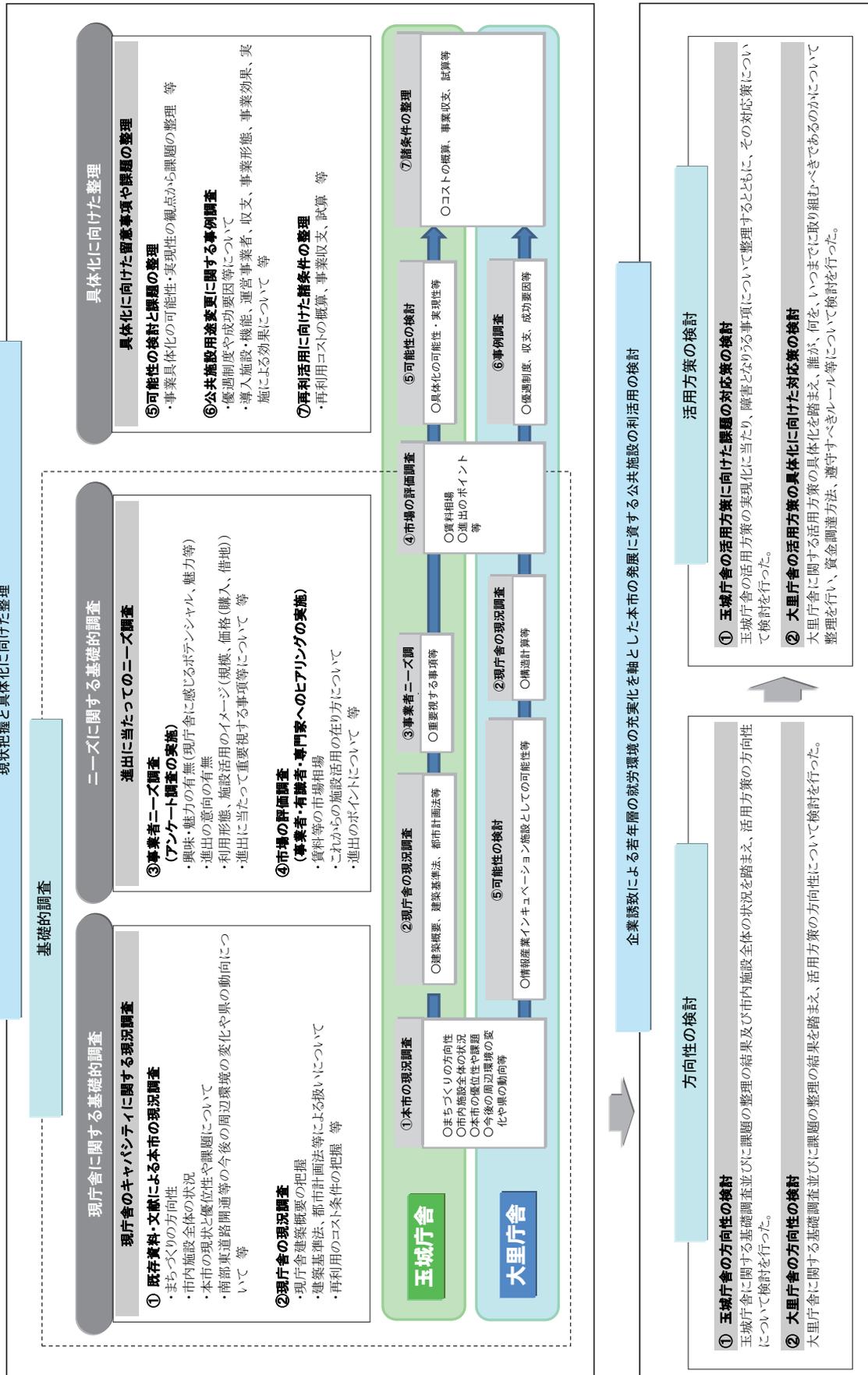
2 調査研究の目的

本調査研究では、南城市の現状や関係者及び県内外の事業者の意見等を踏まえ、既存庁舎の今後の利活用に関する計画づくりのための基礎調査を行い、本市の活性化の可能性や方向性について検討を行うことを目的とする。

II 調査研究の内容

1 調査の内容について

本調査の具体的な調査内容について以下に整理する。



2 事業者ニーズ調査・事例調査について

①アンケート調査の概要

【調査の目的】

庁舎跡地への企業等進出の可能性について、想定される企業を県内外問わず抽出し、アンケートにより意向等を把握した。

ピックアップした企業にアンケートを実施し、同地域への興味・魅力、進出の可能性、具体的な展開等を確認した。

沖繩県企業立地推進課・情報産業振興課の企業リスト等から、本市の目指す将来像に資する可能性がある業種から売上げ等を参考に県内外問わず選定し、進出の可能性のある企業としてピックアップした。

※ピックアップは幅広く抽出する。

- ・ 南城市の活性化に資する企業
- ・ 永続性のある企業
- ・ 定住人口の増加に資する企業 等
- ・ 雇用創出に資する企業
- ・ 若年が働き甲斐のある企業

- 実施時期：平成 26 年 10 月
- 対象者：県内外企業
- 配布枚数：455 通
- 調査方法：郵送若しくは WEB アンケート
- 調査項目：
 - ・ 回答者の属性：所在地、従業員規模、業種など
 - ・ 南城市の印象及び施設等の立地に際して重視する事柄：南城市を知っているか、南城市の印象、操業環境や立地条件について重視すること（重要度）など
 - ・ 今後の事業方針・計画について：今後の事業展開について、新たな立地に関心があるか、検討する理由など
 - ・ 市の協力について：市に期待する支援策（優遇制度など）、今後取得したい情報、情報提供の方法等
 - ・ 自由意見

②事業者へのヒアリング調査の概要

【調査の目的】

アンケート結果を踏まえて、「進出に可能性がある」、「興味・魅力を感じている」企業を更にピックアップし個別ヒアリングを実施した。

また不動産事業者等から、民間における賃料相場などを把握した。

- 実施時期：平成 26 年 10 月
- 対象者：アンケート結果を踏まえて対象を絞り込んだ県内外企業及び不動産事業者等
- 調査方法：ヒアリング
- 調査項目：
 - ・ 進出するに当たっての具体的な期待する支援策、条件、今後の方針等
 - ・ 民間における賃料相場等

③事例調査の概要

【調査の目的】

公共施設用途変更や企業誘致を実施した自治体を対象に、成功要因や効果、現在の状況等を検証した。

- 実施時期：平成 26 年 10 月以降
- 対象者：公共施設用途変更に成功した自治体
- 調査方法：文献調査、視察調査、WEB 調査
- 調査項目：
 - ・ 成功要因や効果等
 - ・ 実施している優遇制度や条件、アフターフォロー等

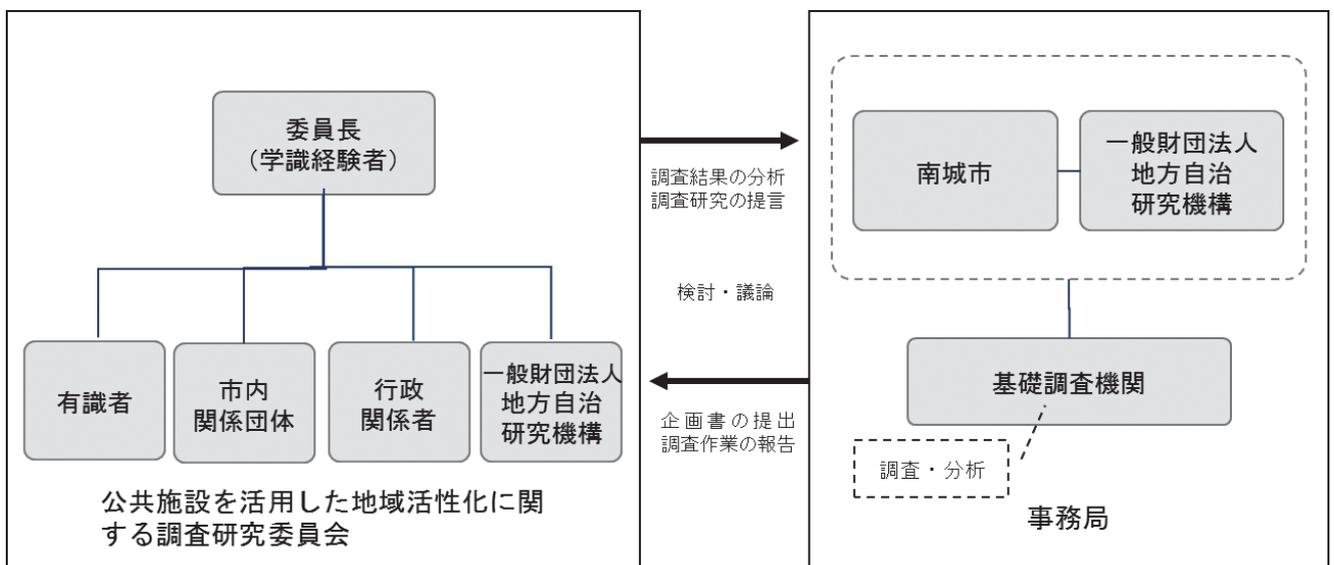
Ⅲ 調査研究の体制

有識者、関係団体、学識経験者、行政関係者等で組織する「公共施設を活用した地域活性化に関する調査研究」委員会を設置し、調査研究結果の協議・検討・提案等を行った。また委員会は3回実施した。

委員会の下に、南城市・一般財団法人地方自治研究機構で構成する事務局を設置し、委員会での審議に必要な資料収集・作成、各種調査研究を実施した。

なお、調査研究の一部を基礎調査機関に委託した。

図表 序－1 調査研究の体制



第1章 南城市の現況

第1章 南城市の現況

I 人口等の現況

1 人口及び世帯数

(1) 南城市の人口及び世帯数

南城市の人口の状況をみると、平成22年では、約4.0万人であり、沖縄県に占める割合は2.9%で、昭和60年の3.1%と比較すると減少している。

昭和60年～平成22年の間の人口推移をみると、この25年間で約3.7千人（10.2%）増加している。これを5年ごとにみると、昭和60年～平成2年は約0.8千人（2.1%）の増、平成2年～7年は約1.3千人（5.9%）の増、平成7年～12年は約1.0千人（2.5%）の増、平成12年～17年は約0.5千人（1.3%）の増、平成17年～22年は0.1千人（2.3%）の増となっている。

次に、昭和60年を100とした人口の伸び率についてみると、平成2年は102.1、平成7年は105.9、平成12年は108.5、平成17年は110.0、平成22年は110.2と推移しており、沖縄県の伸び率（同、103.7、108.0、111.8、115.5、118.1）を下回っている。

南城市の世帯数の状況をみると、平成22年では約1.3万世帯であり、昭和60年～平成22年の25年間で約4.2千世帯（49.0%）増加している。沖縄県に占める割合は、2.4%で、昭和60年の2.5%と比較すると微かに減少している。

図表 1-1 人口・世帯数の推移

（単位：人、世帯、%）

		S 6 0	H 2	H 7	H 1 2	H 1 7	H 2 2
南 城 市	人口	36,062	36,836	38,173	39,130	39,651	39,758
	世帯数	8,508	9,134	9,825	10,855	11,561	12,676
	世帯人員	4.2	4.0	3.9	3.6	3.4	3.1
沖 縄 県	人口	1,179,097	1,222,398	1,273,440	1,318,220	1,361,594	1,392,818
	世帯数	334,778	368,295	404,253	446,286	488,368	520,191
沖縄県に占める割合	人口	3.1	3.0	3.0	3.0	2.9	2.9
	世帯数	2.5	2.5	2.4	2.4	2.4	2.4

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

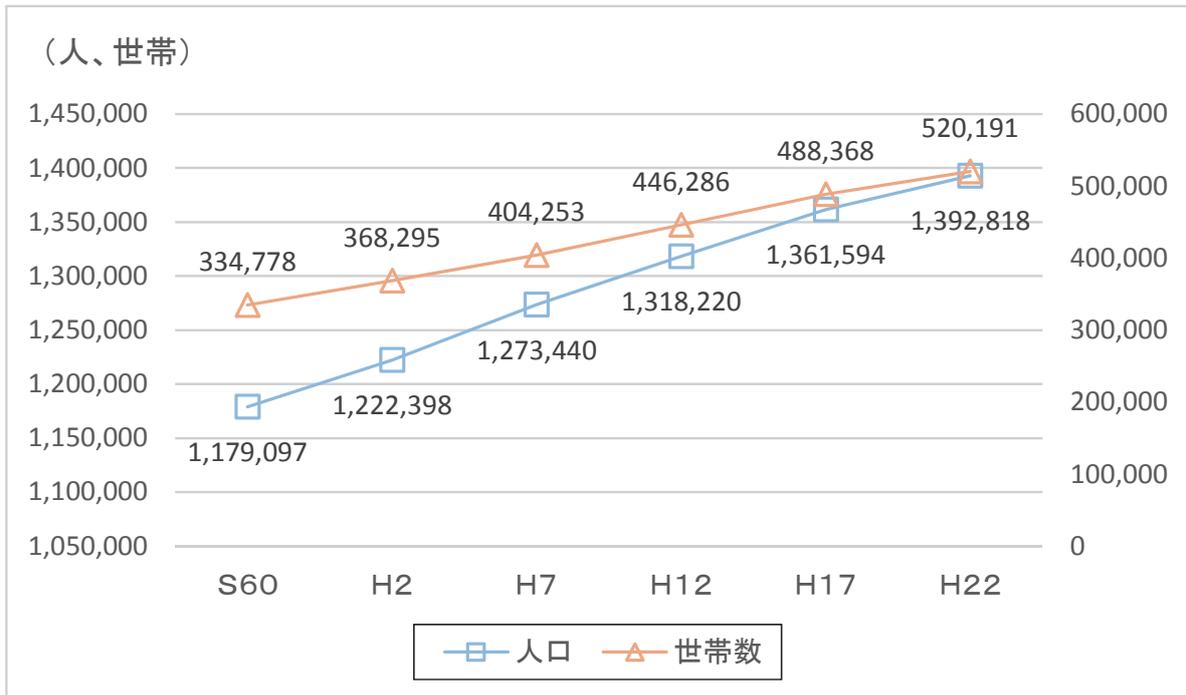
図表 1-2 南城市人口統計（参考）

（単位：人、世帯）

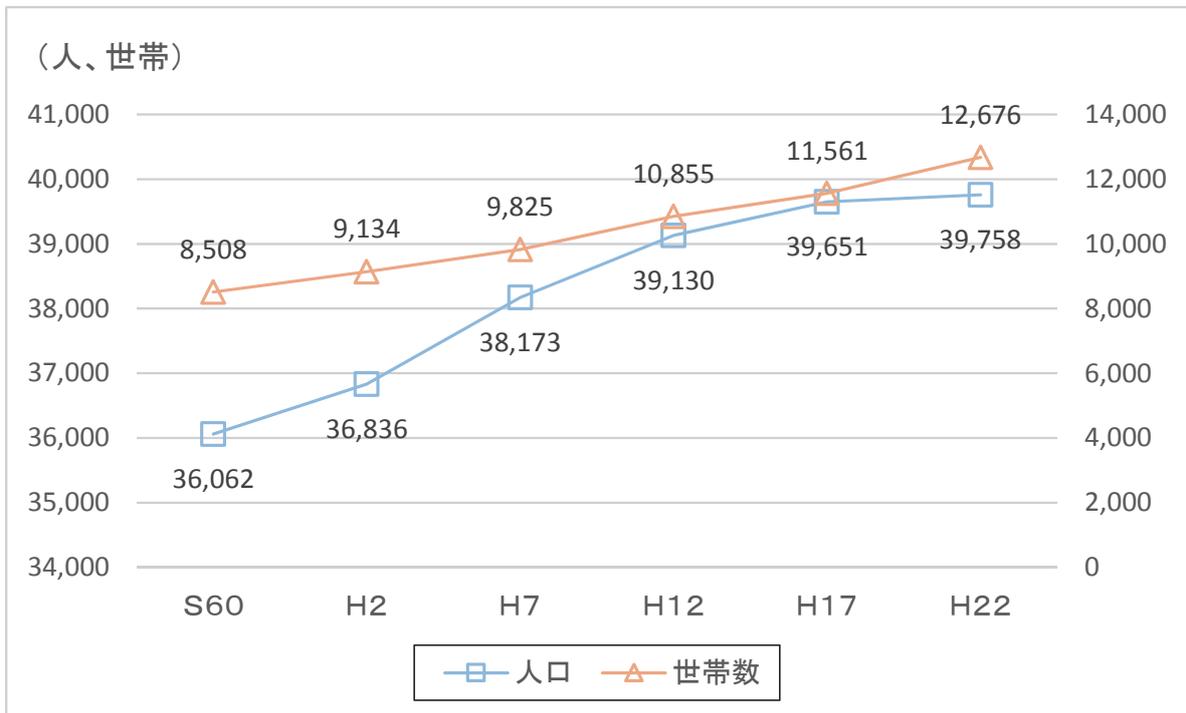
		H22-10月	H23-10月	H24-10月	H25-10月	H26-10月
南城市	人 口	40,922	40,949	41,253	41,694	42,081
	世帯数	14,361	14,592	14,915	15,266	15,648

南城市HPより

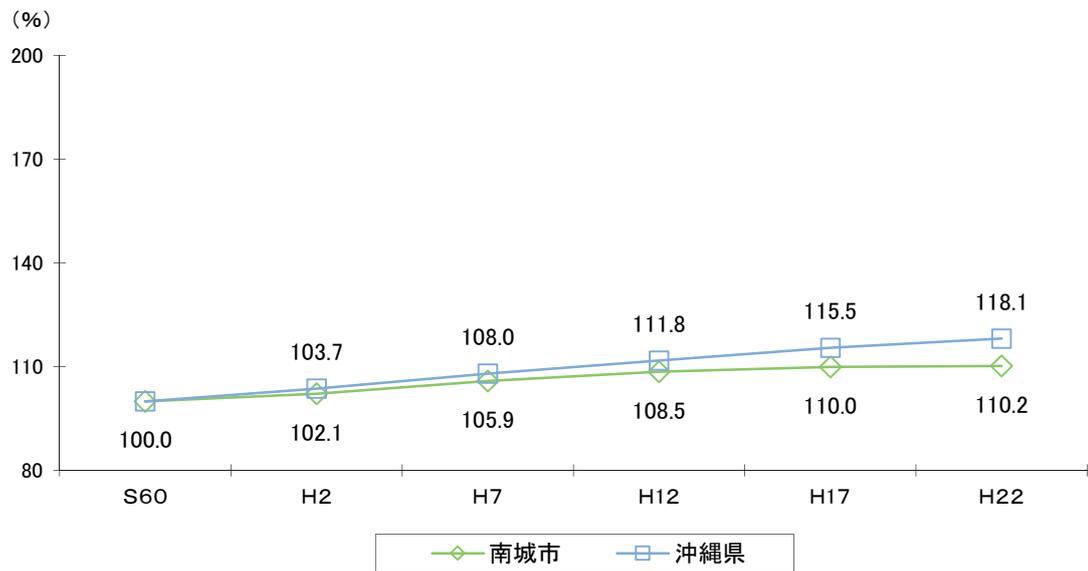
図表 1-3 人口・世帯数の推移（沖縄県）



図表 1-4 人口・世帯数の推移（南城市）



図表 1-5 人口の伸び率



(2) 旧町村別人口・世帯数の推移

① 旧町村別人口の推移

南城市の平成 22 年における人口は約 4.0 万人であり、これを旧町村別にみると、旧大里村が約 12.0 千人 (30.1%) と最も多く、次いで旧佐敷町約 11.1 千人 (28.0%)、旧玉城村約 11.1 千人 (28.0%)、旧知念村約 5.5 千人 (13.9%) となっている。

次に、昭和 60 年～平成 22 年の間の南城市に占める割合の推移を旧町村別にみると、旧玉城村は昭和 60 年に 26.0%であったものが平成 22 年には 28.0%となっており、年度により若干の増減はあるものの増加傾向、旧知念村は昭和 60 年に 16.9%であったものが平成 22 年には 13.9%と減少傾向、旧佐敷町は昭和 60 年に 29.2%であったものが平成 22 年には 28.0%と減少傾向、旧大里村は昭和 60 年に 28.0%であったものが平成 22 年には 30.1%と増加傾向、という状況にある。

② 旧町村別世帯数の推移

南城市の平成 22 年における世帯数は約 12.7 千世帯であり、旧町村別では、旧大里村が約 3.7 千世帯 (29.1%) と最も多く、次いで旧佐敷町約 3.7 千世帯 (28.8%)、旧玉城村約 3.6 千世帯 (28.3%)、旧知念村約 1.7 千世帯 (13.8%) となっている。

次に、昭和 60 年～平成 22 年の間の南城市に占める割合の推移を旧町村別にみると、人口同様、旧玉城村は昭和 60 年に 26.0%であったものが平成 22 年には 28.3%となっており、年度により若干の増減はあるものの増加傾向、旧知念村は昭和 60 年に 15.3%であったものが平成 22 年には 13.8%と減少傾向、旧佐敷町は昭和 60 年に 30.7%であったものが平成 22 年には 28.8%と減少傾向、旧大里村は昭和 60 年に 27.9%であったものが平成 22 年には 29.1%と増加傾向、という状況にある。

図表 1-6 旧町村別人口・世帯数の推移

(単位：人、世帯、%)

		S 6 0		H 2		H 7		H 1 2		H 1 7		H 2 2	
		実 数	構成比										
南城市	人 口	36,062	100.0	36,836	100.0	38,173	100.0	39,130	100.0	39,651	100.0	39,758	100.0
	世帯数	8,508	100.0	9,134	100.0	9,825	100.0	10,855	100.0	11,561	100.0	12,676	100.0
旧玉城村	人 口	9,369	26.0	9,446	25.6	10,006	26.2	10,316	26.4	10,568	26.7	11,127	28.0
	世帯数	2,215	26.0	2,370	25.9	2,618	26.6	2,919	26.9	3,148	27.2	3,588	28.3
旧知念村	人 口	6,089	16.9	5,918	16.1	5,906	15.5	5,958	15.2	6,024	15.2	5,546	13.9
	世帯数	1,304	15.3	1,354	14.8	1,424	14.5	1,533	14.1	1,610	13.9	1,745	13.8
旧佐敷町	人 口	10,514	29.2	10,773	29.2	11,086	29.0	11,401	29.1	11,456	28.9	11,129	28.0
	世帯数	2,614	30.7	2,800	30.7	2,932	29.8	3,287	30.3	3,449	29.8	3,653	28.8
旧大里村	人 口	10,090	28.0	10,699	29.0	11,175	29.3	11,455	29.3	11,603	29.3	11,956	30.1
	世帯数	2,375	27.9	2,610	28.6	2,851	29.0	3,116	28.7	3,354	29.0	3,690	29.1

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

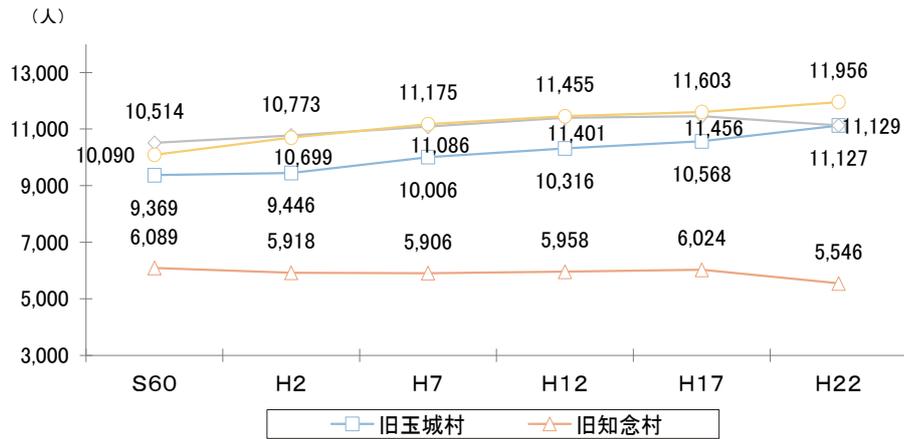
図表 1-7 南城市人口統計（参考）

（単位：人、世帯）

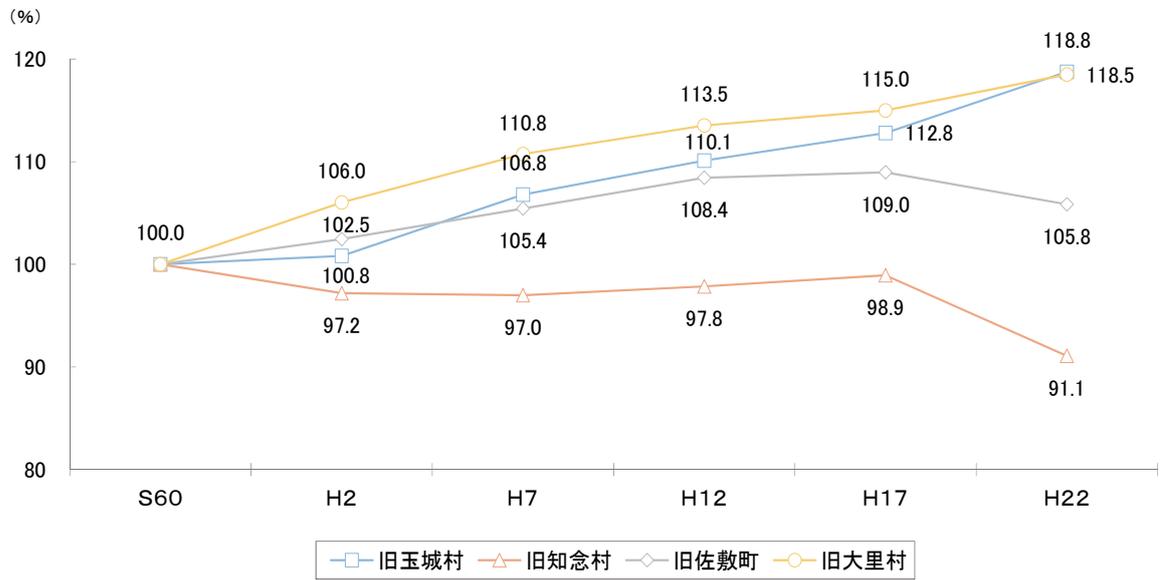
		H22-10月※	H23-10月※	H24-10月	H25-10月	H26-10月
南城市	人口	40,826	40,837	41,253	41,694	42,081
	世帯数	14,284	14,501	14,915	15,266	15,648
旧玉城村	人口	11,584	11,669	11,890	11,798	11,802
	世帯数	4,059	4,150	4,292	4,308	4,381
旧知念村	人口	5,414	5,348	5,363	5,178	5,157
	世帯数	2,006	2,037	2,073	2,039	2,059
旧佐敷町	人口	11,340	11,276	11,140	10,492	10,562
	世帯数	4,054	4,063	4,096	3,893	3,995
旧大里村	人口	12,488	12,544	12,860	13,129	13,399
	世帯数	4,165	4,251	4,454	4,587	4,748
字つきしろ	人口	-	-	-	1,097	1,161
	世帯数	-	-	-	439	465

※外国人登録者を除く
南城市HPより

図表 1-8 旧町村別人口の推移



図表 1-9 旧町村別人口伸び率



③ 旧町村別人口・世帯数の推移

ア 旧玉城村

旧玉城村の平成 22 年における人口は約 11.1 千人であり、南城市に占める割合は 28.0%となっている。

次に、昭和 60 年～平成 22 年の間の人口の推移をみると、この 25 年間で約 1.8 千人 (18.8%) 増加している。これを 5 年ごとにみると、昭和 60 年～平成 2 年は 77 人 (0.8%) の増、平成 2 年～7 年は 560 人 (5.9%) の増、平成 7 年～12 年は 310 人 (3.1%) の増、平成 12 年～17 年は 252 人 (2.4%) の増、平成 17 年～平成 22 年は 559 人 (5.3%) の増となっている。

さらに、昭和 60 年を 100 とした人口の伸び率についてみると、平成 2 年は 100.8%、平成 7 年は 106.8%、平成 12 年は 110.1%、平成 17 年は 112.8%、平成 22 年は 118.8%と推移している。

なお、旧玉城村の平成 22 年における世帯数は約 3.3 千世帯であり、昭和 60 年～平成 22 年の 25 年間で約 1.1 千世帯 (49.9%) 増加している。また、南城市に占める割合は、平成 22 年は 27.1%となっており、昭和 60 年の 26.0%と比較すると増加している。

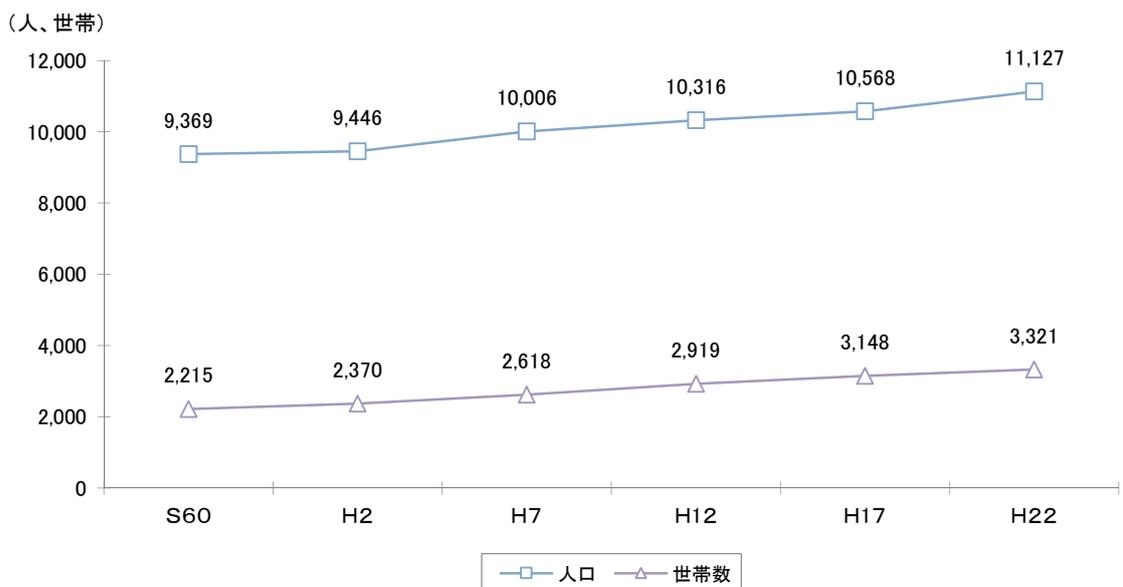
図表 1-10 人口・世帯数の推移 (旧玉城村)

(単位：人、世帯、%)

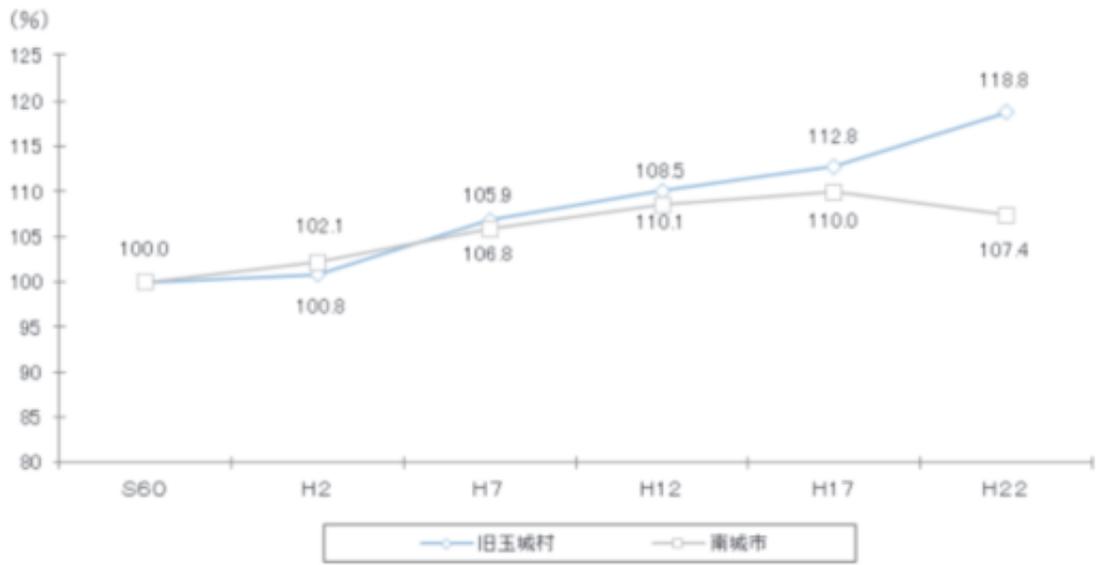
		S 6 0	H 2	H 7	H 1 2	H 1 7	H 2 2
南 城 市	人口	36,062	36,836	38,173	39,130	39,651	39,758
	世帯数	8,508	9,134	9,825	10,855	11,561	12,273
旧玉城村	人口	9,369	9,446	10,006	10,316	10,568	11,127
	世帯数	2,215	2,370	2,618	2,919	3,148	3,321
市に占める割合	人口	26.0	25.6	26.2	26.4	26.7	28.0
	世帯数	26.0	25.9	26.6	26.9	27.2	27.1

資料：「平成22年 国勢調査」(総務省統計局)

図表 1-11 人口・世帯数の推移 (旧玉城村)



図表 1-12 人口の伸び率（旧玉城村）



イ 旧知念村

旧知念村の平成22年における人口は約5.5千人であり、南城市に占める割合は13.9%となっている。

昭和60年～平成22年の間の人口の推移をみると、この25年間で約0.5千人（8.9%）減少している。これを5年ごとにみると、昭和60年～平成2年は171人（2.8%）の減、平成2年～7年は12人（0.2%）の減、平成7年～12年は52人（0.9%）の増、平成12年～17年は66人（1.1%）の増、平成17年～平成22年は478人（7.9%）の減となっている。

さらに、昭和60年を100とした人口の伸び率についてみると、平成2年は97.2%、平成7年は97.0%、平成12年は97.8%、平成17年は98.9%、平成22年は91.1%と推移している。

なお、旧知念村の平成22年における世帯数は、約1.6千世帯であり、昭和60年～平成22年の25年間で約0.3千世帯（23.4%）増加している。また、南城市に占める割合は、平成22年は13.1%となっており、昭和60年の15.3%と比較すると減少している。

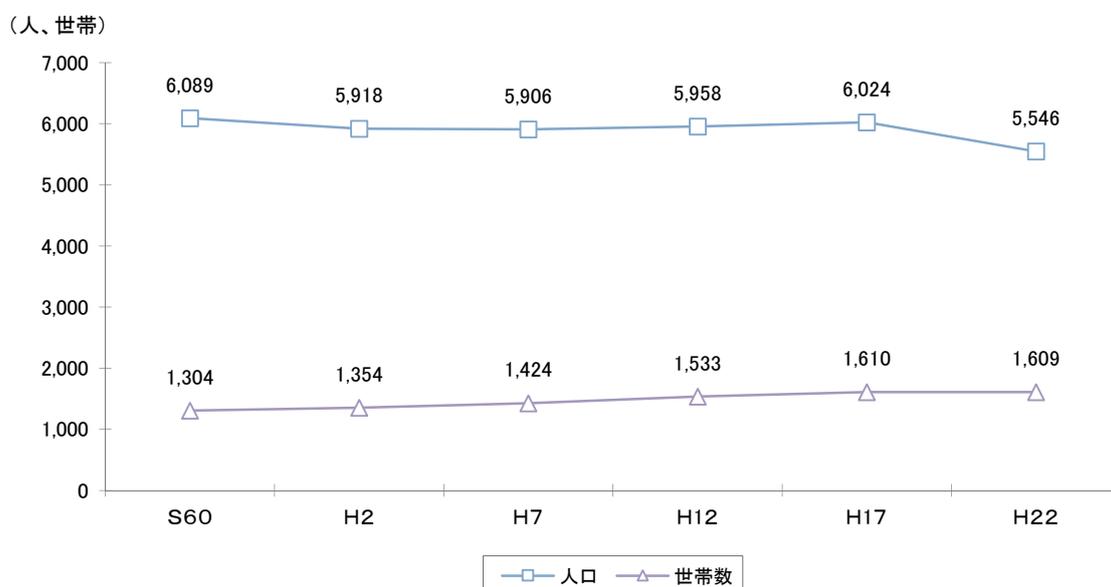
図表 1-13 人口・世帯数の推移（旧知念村）

（単位：人、世帯、%）

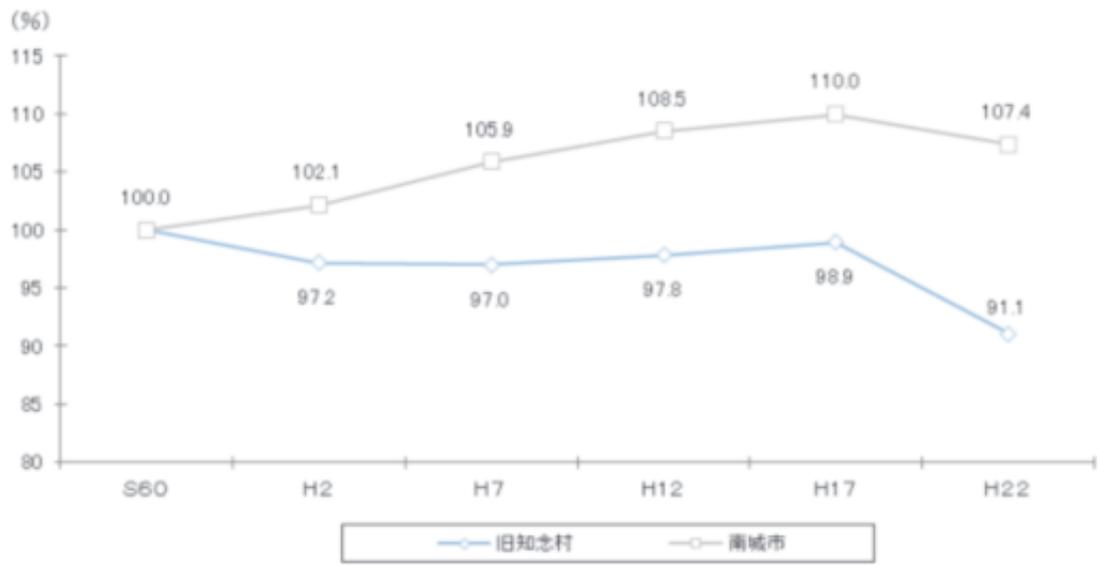
		S 6 0	H 2	H 7	H 1 2	H 1 7	H 2 2
南 城 市	人口	36,062	36,836	38,173	39,130	39,651	39,758
	世帯数	8,508	9,134	9,825	10,855	11,561	12,273
旧知念村	人口	6,089	5,918	5,906	5,958	6,024	5,546
	世帯数	1,304	1,354	1,424	1,533	1,610	1,609
市に占める割合	人口	16.9	16.1	15.5	15.2	15.2	13.9
	世帯数	15.3	14.8	14.5	14.1	13.9	13.1

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-14 人口・世帯数の推移（旧知念村）



図表 1-15 人口の伸び率（旧知念村）



ウ 旧佐敷町

旧佐敷町の平成 22 年における人口は約 11.1 千人であり、南城市に占める割合は 28.0% となっている。

次に、昭和 60 年～平成 22 年の間の人口の推移をみると、この 25 年間で約 0.6 千人 (5.8%) 増加している。これを 5 年ごとにみると、昭和 60 年～平成 2 年は 259 人 (2.5%) の増、平成 2 年～7 年は 313 人 (2.9%) の増、平成 7 年～12 年は 315 人 (2.8%) の増、平成 12 年～17 年は 55 人 (0.5%) の増、平成 17 年～平成 22 年は 327 人 (2.9%) の減となっている。

さらに、昭和 60 年を 100 とした人口の伸び率についてみると、平成 2 年は 102.5%、平成 7 年は 105.4%、平成 12 年は 108.4%、平成 17 年は 109.0%、平成 22 年は 105.8% と推移している。

なお、旧佐敷町の平成 22 年における世帯数は約 3.7 千世帯であり、昭和 60 年～平成 22 年の 25 年間で約 1.0 千世帯 (39.7%) 増加している。また南城市に占める割合は、平成 22 年は 29.8% となっており、昭和 60 年の 30.7% と比較すると減少している。

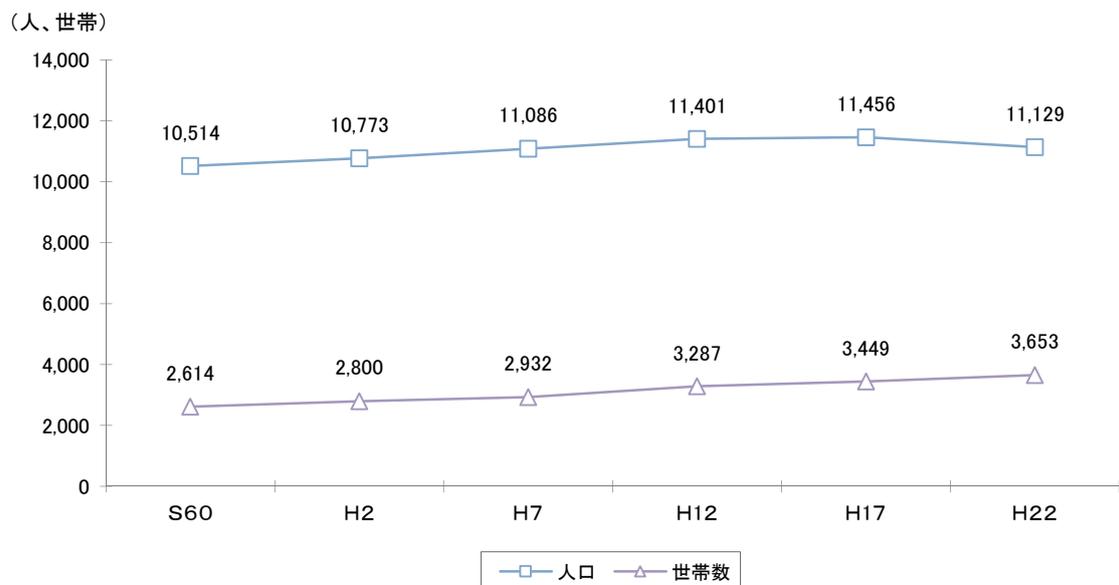
図表 1-16 人口・世帯数の推移 (旧佐敷町)

(単位：人、世帯、%)

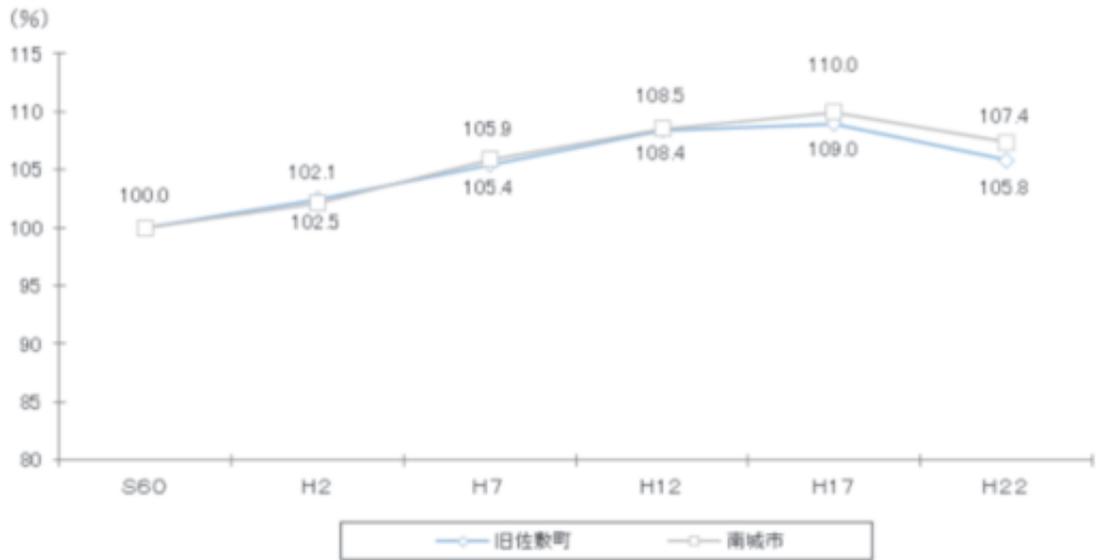
		S 6 0	H 2	H 7	H 1 2	H 1 7	H 2 2
南 城 市	人口	36,062	36,836	38,173	39,130	39,651	39,758
	世帯数	8,508	9,134	9,825	10,855	11,561	12,273
旧佐敷町	人口	10,514	10,773	11,086	11,401	11,456	11,129
	世帯数	2,614	2,800	2,932	3,287	3,449	3,653
市に占める割合	人口	29.2	29.2	29.0	29.1	28.9	28.0
	世帯数	30.7	30.7	29.8	30.3	29.8	29.8

資料：「平成22年 国勢調査」(総務省統計局)

図表 1-17 人口・世帯数の推移 (旧佐敷町)



図表 1-18 人口の伸び率（旧佐敷町）



エ 旧大里村

旧大里村の平成 22 年における人口は約 12.0 千人であり、南城市に占める割合は 30.1%となっている。

次に、昭和 60 年～平成 22 年の間の人口の推移をみると、この 25 年間で約 1.9 千人 (18.5%) 増加している。これを 5 年ごとにみると、昭和 60 年～平成 2 年は 609 人 (6.0%) の増、平成 2 年～7 年は 476 人 (4.4%) の増、平成 7 年～12 年は 280 人 (2.5%) の増、平成 12 年～17 年は 148 人 (1.3%) の増、平成 17 年～平成 22 年は 353 人 (3.0%) の増となっている。

さらに、昭和 60 年を 100 とした人口の伸び率についてみると、平成 2 年は 106.0%、平成 7 年は 110.8%、平成 12 年は 113.5%、平成 17 年は 115.0%、平成 22 年は 118.5%と推移している。

なお、旧大里村の平成 22 年における世帯数は約 3.7 千世帯であり、昭和 60 年～平成 22 年の 25 年間で約 1.3 千世帯 (55.4%) 増加している。また、南城市に占める割合は、平成 22 年は 30.1%となっており、昭和 60 年の 27.9%と比較すると増加している。

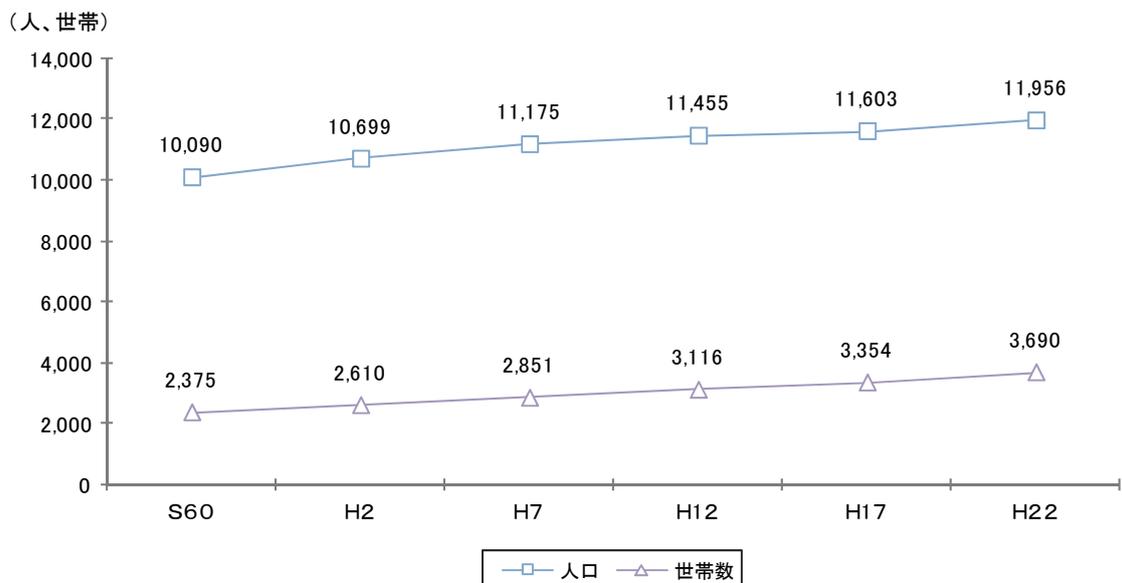
図表 1-19 人口・世帯数の推移 (旧大里村)

(単位：人、世帯、%)

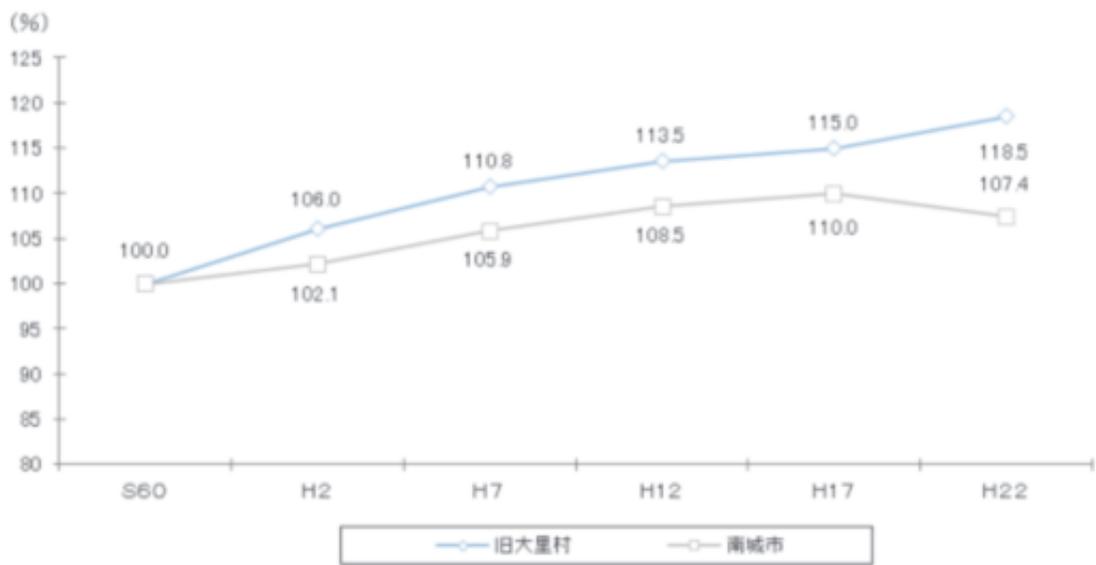
		S 6 0	H 2	H 7	H 1 2	H 1 7	H 2 2
南 城 市	人口	36,062	36,836	38,173	39,130	39,651	39,758
	世帯数	8,508	9,134	9,825	10,855	11,561	12,273
旧大里村	人口	10,090	10,699	11,175	11,455	11,603	11,956
	世帯数	2,375	2,610	2,851	3,116	3,354	3,690
市に占める割合	人口	28.0	29.0	29.3	29.3	29.3	30.1
	世帯数	27.9	28.6	29.0	28.7	29.0	30.1

資料：「平成22年 国勢調査」(総務省統計局)

図表 1-20 人口・世帯数の推移 (旧大里村)



図表 1-21 人口の伸び率（旧大里村）



2 年齢別人口構成

(1) 南城市

南城市の人口を年齢別に3区分（年少人口：0～14歳、生産年齢人口：15～64歳、高齢人口：65歳以上）し、それぞれの構成比の動向（昭和60年～平成22年）をみると、年少人口は昭和60年に27.2%であったものが、平成22年には16.2%と減少傾向にあり、生産年齢人口は昭和60年に62.6%であったものが平成12年には64.6%、平成22年には62.6%と、平成12年を境に増加傾向から減少傾向に転じている。また、高齢人口は、昭和60年に10.2%であったものが、平成22年には21.2%と増加傾向にある。

次に、平成22年における南城市の年齢別人口構成比を沖縄県平均と比較すると、年少人口及び生産年齢人口は下回っており、一方、高齢人口は上回っている。

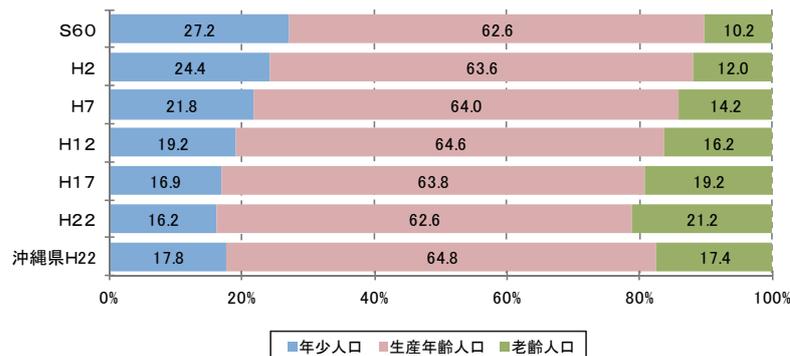
図表 1-22 年齢別人口の推移

(単位：人、%)

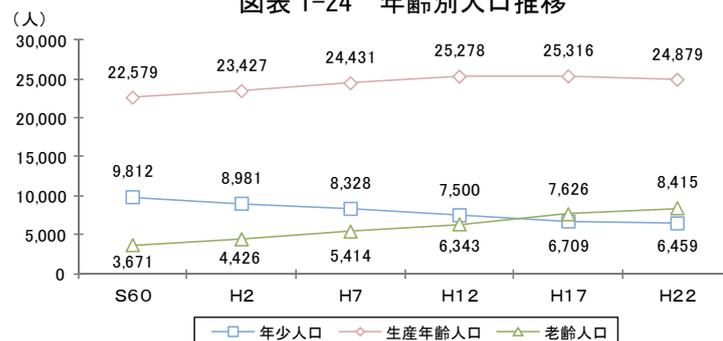
		S60	H2	H7	H12	H17	H22	沖縄県H22
年少人口 (0～14歳)	実数	9,812	8,981	8,328	7,500	6,709	6,459	246,313
	構成比	27.2	24.4	21.8	19.2	16.9	16.2	17.8
	増減率	—	-8.5	-7.3	-9.9	-10.5	-3.7	—
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	22,579	23,427	24,431	25,278	25,316	24,879	897,960
	構成比	62.6	63.6	64.0	64.6	63.8	62.6	64.8
	増減率	—	3.8	4.3	3.5	0.2	-1.7	—
高齢人口 (65歳以上)	実数	3,671	4,426	5,414	6,343	7,626	8,415	240,507
	構成比	10.2	12.0	14.2	16.2	19.2	21.2	17.4
	増減率	—	20.6	22.3	17.2	20.2	10.3	—
合計		36,062	36,834	38,173	39,121	39,651	39,753	1,384,780
年齢不詳	実数	0	2	0	9	0	5	8,038

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-23 年齢別人口構成比



図表 1-24 年齢別人口推移



(2) 旧町村別の年齢人口構成

① 旧玉城村

旧玉城村における年齢別人口構成比の動向（昭和60年～平成22年）をみると、年少人口は、昭和60年に26.2%であったものが平成22年には18.0%と減少傾向にあり、生産年齢人口は、昭和60年に62.7%であったものが平成12年には63.9%、平成22年には61.2%と、平成12年を境に増加傾向から減少傾向に転じている。また、高齢人口は、昭和60年に11.1%であったものが平成22年には20.8%と増加傾向にある。

次に、平成22年における旧玉城村の年齢別人口構成比を南城市平均と比較すると、年少人口は上回っており、一方、生産年齢人口及び高齢人口は下回っている。なお、年少人口の割合は南城市で最も高く、生産年齢人口の割合は最も低い。

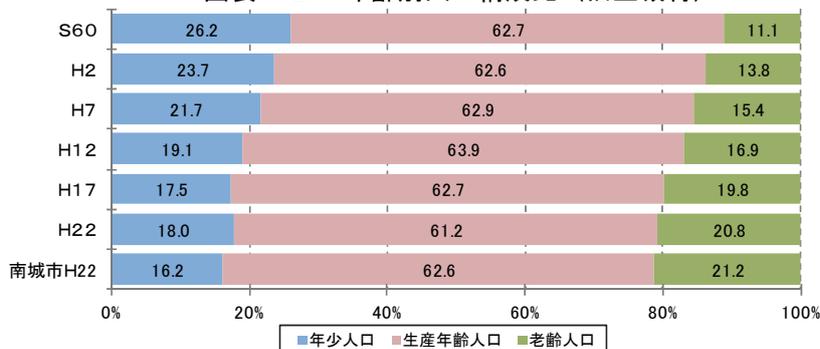
図表 1-25 年齢別人口の推移（旧玉城村）

（単位：人、％）

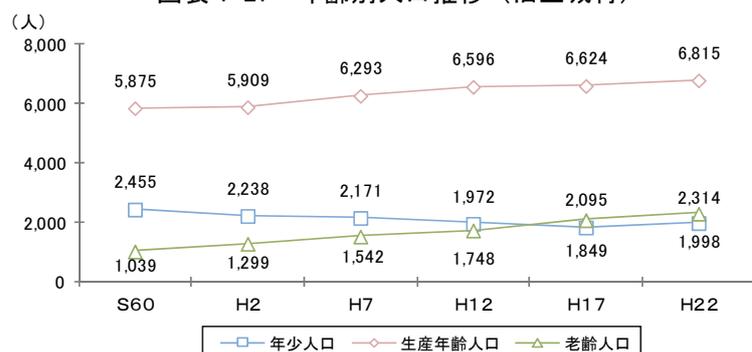
		S 6 0	H 2	H 7	H 1 2	H 1 7	H 2 2	南城市H 2 2
年少人口 (0～14歳)	実数	2,455	2,238	2,171	1,972	1,849	1,998	6,459
	構成比	26.2	23.7	21.7	19.1	17.5	18.0	16.2
	増減率	—	-8.8	-3.0	-9.2	-6.2	8.1	-3.7
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	5,875	5,909	6,293	6,596	6,624	6,815	24,879
	構成比	62.7	62.6	62.9	63.9	62.7	61.2	62.6
	増減率	—	0.6	6.5	4.8	0.4	2.9	-1.7
高齢人口 (65歳以上)	実数	1,039	1,299	1,542	1,748	2,095	2,314	8,415
	構成比	11.1	13.8	15.4	16.9	19.8	20.8	21.2
	増減率	—	25.0	18.7	13.4	19.9	10.5	10.3
合 計		9,369	9,446	10,006	10,316	10,568	11,127	39,753
年齢不詳	実数	—	—	—	—	—	—	5

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-26 年齢別人口構成比（旧玉城村）



図表 1-27 年齢別人口推移（旧玉城村）



② 旧知念村

旧知念村における年齢別人口構成比の動向（昭和60年～平成22年）をみると、年少人口は、昭和60年に23.6%であったものが平成22年12.9%と減少傾向にあり、生産年齢人口は、昭和60年に64.4%であったものが平成7年には65.8%、平成22年には62.5%と、平成7年を境に増加傾向から減少傾向に転じている。また、高齢人口は、昭和60年に12.0%であったものが平成22年には24.6%と増加傾向にある。

次に、平成22年における旧知念村の年齢別人口構成比を南城市平均と比較すると、年少人口及び生産年齢人口は下回っており、一方、高齢人口は上回っている。なお、年少人口の割合は南城市で最も低く、老年人口の割合は最も高い。

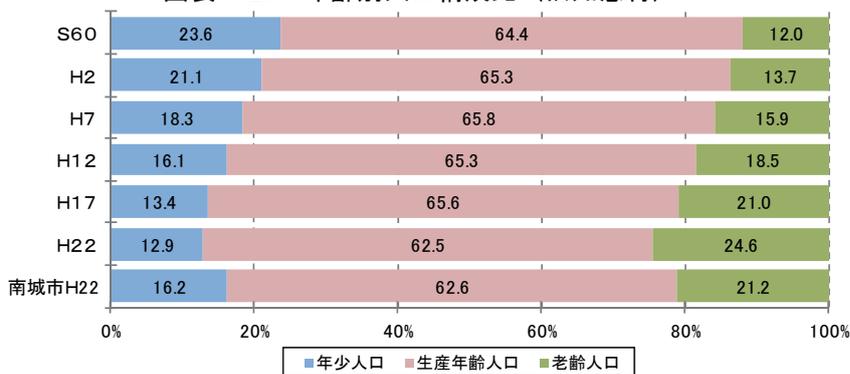
図表 1-28 年齢別人口の推移（旧知念村）

（単位：人、%）

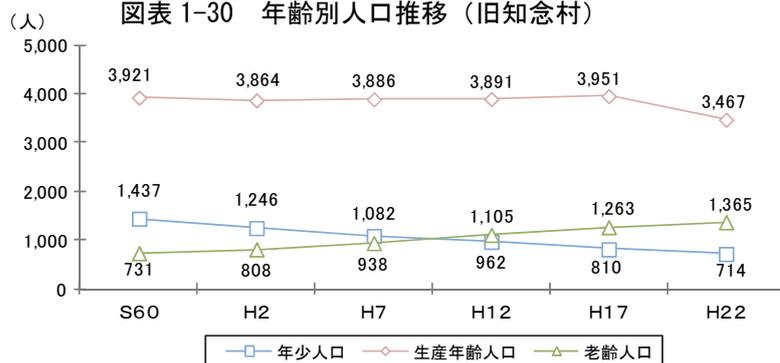
		S60	H2	H7	H12	H17	H22	南城市H22
年少人口 (0～14歳)	実数	1,437	1,246	1,082	962	810	714	6,459
	構成比	23.6	21.1	18.3	16.1	13.4	12.9	16.2
	増減率	—	-13.3	-13.2	-11.1	-15.8	-11.9	-3.7
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	3,921	3,864	3,886	3,891	3,951	3,467	24,879
	構成比	64.4	65.3	65.8	65.3	65.6	62.5	62.6
	増減率	—	-1.5	0.6	0.1	1.5	-12.3	-1.7
高齢人口 (65歳以上)	実数	731	808	938	1,105	1,263	1,365	8,415
	構成比	12.0	13.7	15.9	18.5	21.0	24.6	21.2
	増減率	—	10.5	16.1	17.8	14.3	8.1	10.3
合計		6,089	5,918	5,906	5,958	6,024	5,546	39,753
年齢不詳	実数	—	—	—	—	—	—	5

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-29 年齢別人口構成比（旧知念村）



図表 1-30 年齢別人口推移（旧知念村）



③ 旧佐敷町

旧佐敷町における年齢別人口構成比の動向（昭和60年～平成22年）をみると、年少人口は、昭和60年に28.2%であったものが平成22年には15.5%と減少傾向にあり、生産年齢人口は、昭和60年に62.5%であったものが平成22年には62.7%と、平成22年を境に増加傾向から減少傾向に転じている。また、高齢人口は、昭和60年に9.3%であったものが平成22年には21.7%と増加傾向にある。

次に、平成22年における旧佐敷町の年齢別人口構成比を南城市平均と比較すると、年少人口は下回っており、一方、生産年齢人口、高齢人口は上回っている。

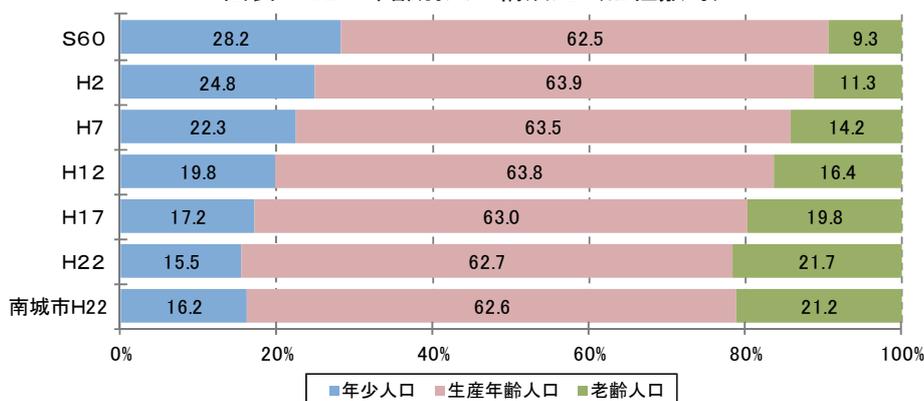
図表 1-31 年齢別人口の推移（旧佐敷町）

（単位：人、%）

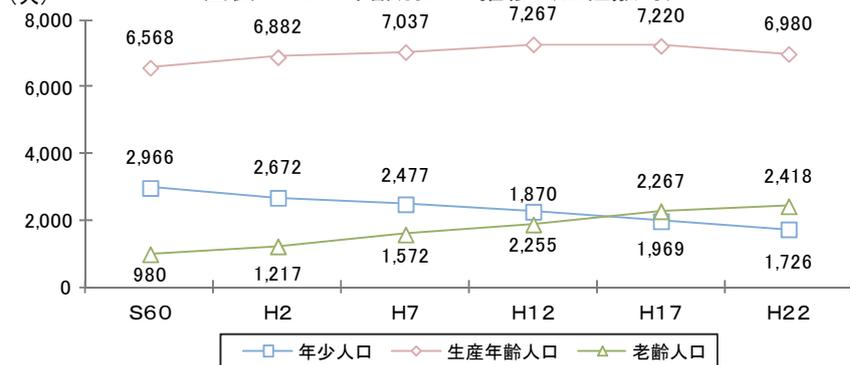
		S60	H2	H7	H12	H17	H22	南城市H22
年少人口 (0～14歳)	実数	2,966	2,672	2,477	2,255	1,969	1,726	6,459
	構成比	28.2	24.8	22.3	19.8	17.2	15.5	16.2
	増減率	—	-9.9	-7.3	-9.0	-12.7	-12.3	-3.7
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	6,568	6,882	7,037	7,267	7,220	6,980	24,879
	構成比	62.5	63.9	63.5	63.8	63.0	62.7	62.6
	増減率	—	4.8	2.3	3.3	-0.6	-3.3	-1.7
高齢人口 (65歳以上)	実数	980	1,217	1,572	1,870	2,267	2,418	8,415
	構成比	9.3	11.3	14.2	16.4	19.8	21.7	21.2
	増減率	—	24.2	29.2	19.0	21.2	6.7	10.3
合計		10,514	10,771	11,086	11,392	11,456	11,124	39,753
年齢不詳	実数	—	2	—	9	—	5	5

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-32 年齢別人口構成比（旧佐敷町）



図表 1-33 年齢別人口推移（旧佐敷町）



④ 旧大里村

旧大里村における年齢別人口構成比の動向（昭和60年～平成22年）をみると、年少人口は、昭和60年に29.3%であったものが平成22年には16.9%と減少傾向にあり、生産年齢人口は、昭和60年に61.6%であったものが平成22年には63.7%と、平成12年を境に増加傾向から減少傾向に転じている。また、高齢人口は、昭和60年に9.1%であったものが平成22年には19.4%と増加傾向にある。

次に、平成22年における旧大里村の年齢別人口構成比を南城市平均と比較すると、年少人口及び生産年齢人口は上回っており、一方、高齢人口は下回っている。なお、生産年齢人口の割合は南城市で最も高く、老年人口の割合は最も低い。

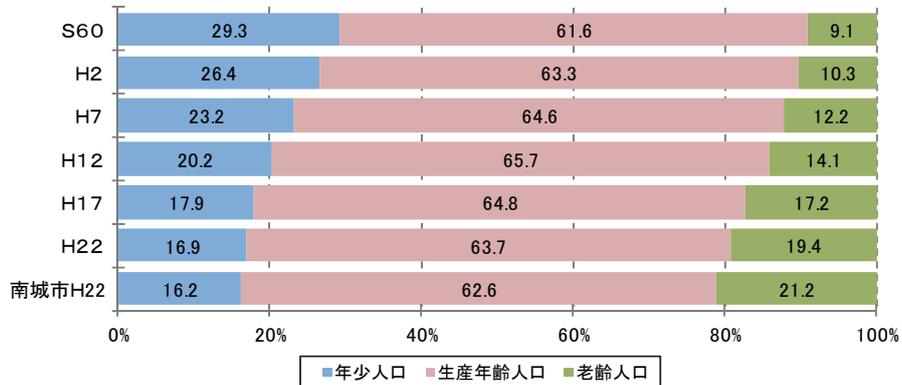
図表 1-34 年齢別人口の推移（旧大里村）

（単位：人、%）

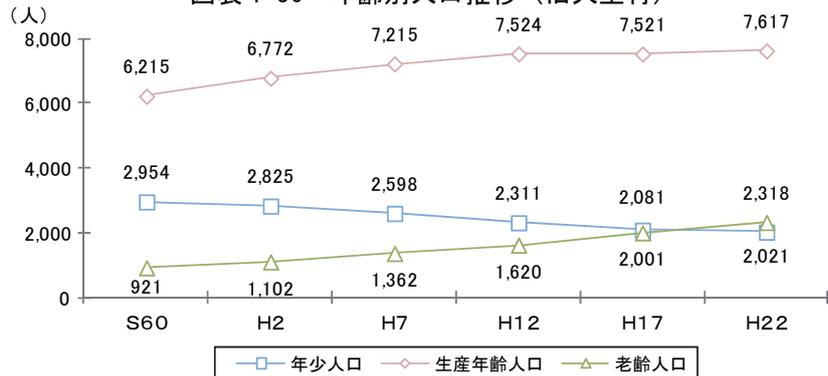
		S60	H2	H7	H12	H17	H22	南城市H22
年少人口 (0～14歳)	実数	2,954	2,825	2,598	2,311	2,081	2,021	6,459
	構成比	29.3	26.4	23.2	20.2	17.9	16.9	16.2
	増減率	—	-4.4	-8.0	-11.0	-10.0	-2.9	-3.7
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	6,215	6,772	7,215	7,524	7,521	7,617	24,879
	構成比	61.6	63.3	64.6	65.7	64.8	63.7	62.6
	増減率	—	9.0	6.5	4.3	0.0	1.3	-1.7
高齢人口 (65歳以上)	実数	921	1,102	1,362	1,620	2,001	2,318	8,415
	構成比	9.1	10.3	12.2	14.1	17.2	19.4	21.2
	増減率	—	19.7	23.6	18.9	23.5	15.8	10.3
合計		10,090	10,699	11,175	11,455	11,603	11,956	39,753
年齢不詳	実数	—	—	—	—	—	—	5

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-35 年齢別人口構成比（旧大里村）



図表 1-36 年齢別人口推移（旧大里村）



3 人口動態

南城市の平成12年～平成22年間の人口動態をみると、自然動態については、平成20年及び平成22年を除き、自然増が続いている状態にある。

一方、社会動態については、平成15年、平成17～19年を除き、社会増の状態であり、社会動態の増減が人口増減に大きく影響していると考えられる。

図表 1-37 人口動態の推移

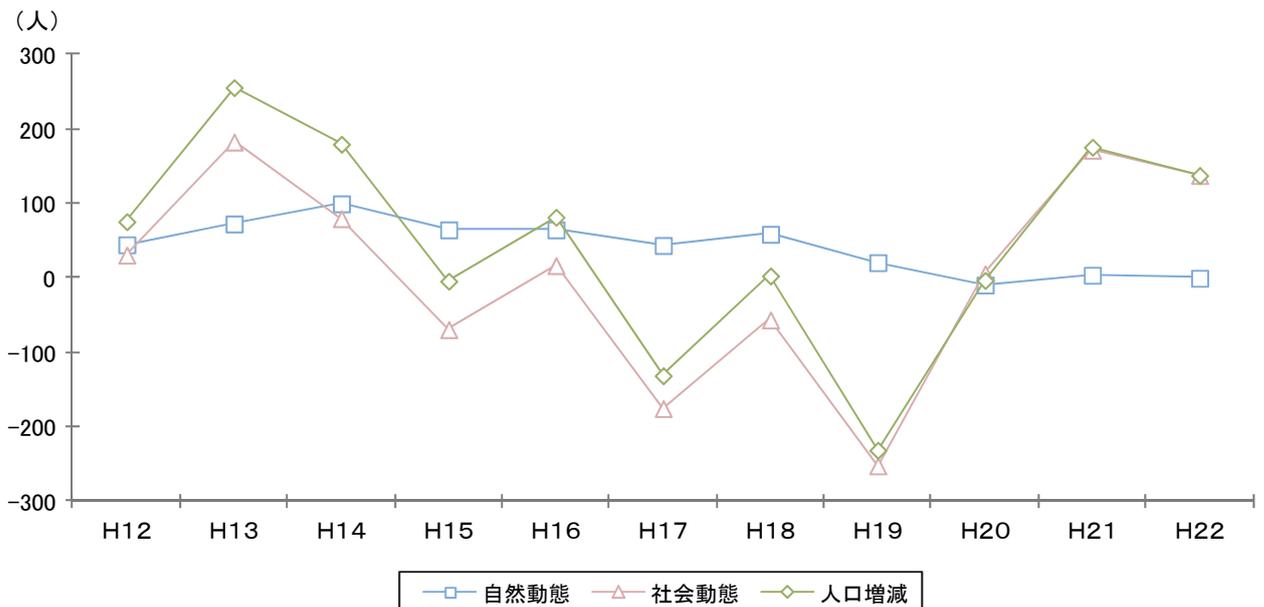
(単位：人、%)

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
出生	330	357	355	361	346	332	346	346	356	355	359
死亡	285	284	255	296	281	288	287	325	365	351	359
自然動態	45	73	100	65	65	44	59	21	-9	4	0
転入	2,036	2,088	2,238	2,113	1,986	1,870	1,810	1,685	1,859	1,856	1,860
転出	2,005	1,905	2,158	2,182	1,969	2,045	1,866	1,937	1,853	1,684	1,722
社会動態	31	183	80	-69	17	-175	-56	-252	6	172	138
人口増減	76	256	180	-4	82	-131	3	-231	-3	176	138
人口増減率	-	0.7	0.5	0.0	0.2	-0.3	0.0	-0.6	0.0	0.4	0.3
累計	76	332	512	508	590	459	462	231	228	404	542

資料：「平成23年 沖縄県統計年鑑」（沖縄県統計課）

※南城市を構成する旧町村の値である。

図表 1-38 人口動態の推移



4 通勤・通学の状況

(1) 通勤

南城市に常住している就業者は、平成22年現在17,225人であり、このうち他市町村に通勤している就業者は9,741人となっており、南城市に常住する就業者のうち他市町村に通勤している就業者の割合は56.6%となっている。主な通勤先は那覇市(2,940人)、南風原町(1,239人)、与那原町(775人)、西原町(742人)、八重瀬町(533人)となっている。

一方、南城市で就業している者は12,594人で、このうち他市町村から通勤している就業者は4,183人となっており、南城市で就業している者のうち他市町村から通勤している就業者の割合は33.2%となっている。主な居住市町村は那覇市(832人)、南風原町(699人)、与那原町(618人)、八重瀬町(607人)、糸満市(302人)となっている。

(2) 通学

南城市に常住している通学者は、平成22年現在2,457人であり、このうち他市町村に通学している通学者は2,129人となっており、南城市に常住する通学者のうち他市町村に通学している通学者の割合は86.7%となっている。主な通学先は那覇市(528人)、与那原町(427人)、八重瀬町(272人)、南風原町(177人)、西原町(151人)となっている。

一方、南城市に通学している者は609人で、このうち他市町村から通学している者は72人となっており、南城市に通学している者のうち他市町村から通学している通学者の割合は11.8%となっている。主な居住市町村は糸満市(16人)、那覇市(14人)、南風原町(7人)、与那原町(5人)、八重瀬町(4人)となっている。

図表 1-39 通勤・通学の状況（就業・通学地別）（単位：人、％）

	総数		通勤		通学	
	人	構成比	人	構成比	人	構成比
南城市内に常住	19,682	100.0	17,225	100.0	2,457	100.0
南城市内で就業・通学	7,746	39.4	7,430	43.1	316	12.9
南城市外で就業・通学	11,870	60.3	9,741	56.6	2,129	86.7
第1位 那覇市	3,468	17.6	2,940	17.1	528	21.5
第2位 南風原町	1,416	7.2	1,239	7.2	177	7.2
第3位 与那原町	1,202	6.1	775	4.5	427	17.4
第4位 西原町	893	4.5	742	4.3	151	6.1
第5位 八重瀬町	805	4.1	533	3.1	272	11.1
その他	4,086	20.8	3,512	20.4	574	23.4
不詳	66	0.3	54	0.3	12	0.5

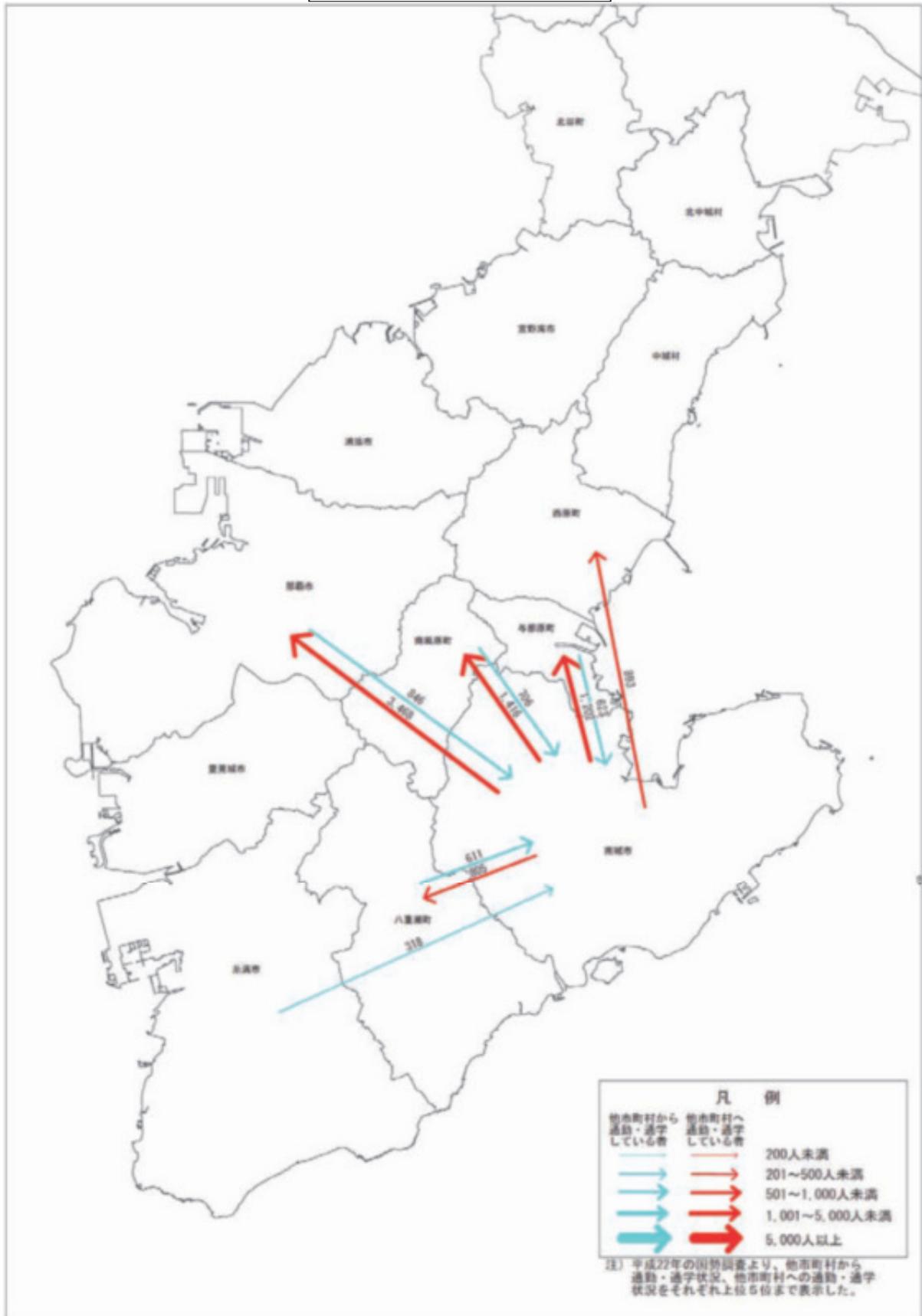
資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-40 通勤・通学の状況（居住地別）（単位：人、％）

	総数		通勤		通学	
	人	構成比	人	構成比	人	構成比
南城市内で就業・通学	13,203	100.0	12,594	100.0	609	100.0
南城市内に常住	7,746	58.7	7,430	59.0	316	51.9
南城市外に常住	4,255	32.2	4,183	33.2	72	11.8
第1位 那覇市	846	6.4	832	6.6	14	0.0
第2位 南風原町	706	5.3	699	5.6	7	1.1
第3位 与那原町	623	4.7	618	4.9	5	0.8
第4位 八重瀬町	611	4.6	607	4.8	4	0.0
第5位 糸満市	318	2.4	302	2.4	16	2.6
その他	1,151	8.7	1,125	8.9	44	7.2
不詳	1,202	9.1	981	7.8	221	36.3

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

図表 1-41 通勤・通学の状況



資料：「平成 23 年 沖縄県都市計画基礎調査」

5 就業構造

南城市の平成22年における産業分類別就業者数の構成比は、第1次産業は11.5%、第2次産業は18.1%、第3次産業は70.4%となっており、昭和60年と比較すると第1次産業及び第2次産業は減少しているが、第3次産業は増加している。また、沖縄県平均と比較すると、第1次産業及び第2次産業は上回っているが、第3次産業は下回っている。

図表 1-42 産業別就業者数の推移

(単位：人、%)

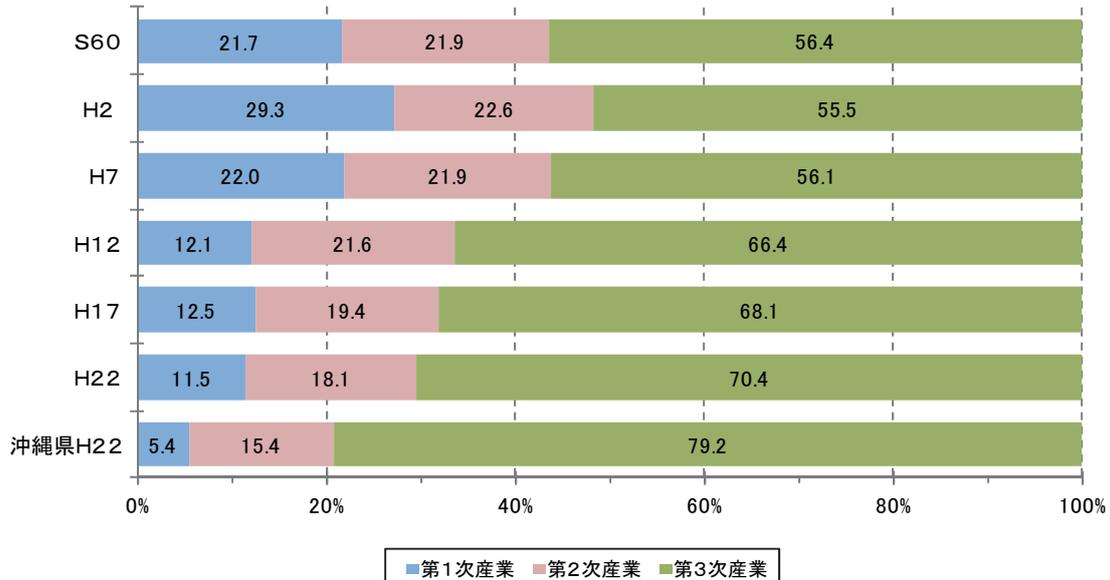
	S60		H2		H7		H12		H17		H22		沖縄県H22	
	就業者数	構成比	従業者数	構成比										
農 業	3,105	20.6	2,613	27.4	2,254	20.0	1,872	11.0	1,945	11.4	1,765	10.5	25,777	4.9
林 業	1	0.0	—	—	—	—	—	—	2	0.0	3	0.0	204	0.0
水産業	157	1.0	181	1.9	219	1.9	179	1.1	184	1.1	174	1.0	2,732	0.5
第1次産業	3,263	21.7	2,794	29.3	2,473	22.0	2,051	12.1	2,131	12.5	1,942	11.5	28,713	5.4
鉱 業	32	0.2	20	0.2	21	0.2	24	0.1	5	0.0	8	0.0	246	0.0
建設業	2,048	13.6	1,417	14.9	1,572	14.0	2,389	14.1	2,078	12.2	1,878	11.1	53,090	10.1
製造業	1,210	8.0	712	7.5	874	7.8	1,250	7.4	1,232	7.2	1,156	6.9	27,806	5.3
第2次産業	3,290	21.9	2,149	22.6	2,467	21.9	3,663	21.6	3,315	19.4	3,042	18.1	81,142	15.4
卸・小売業・飲食店	2,581	17.2	1,338	14.1	1,621	14.4	3,431	20.2	3,711	21.7	3,559	21.1	133,216	25.2
金融・保険	185	1.2	35	0.4	48	0.4	253	1.5	219	1.3	240	1.4	11,215	2.1
不動産業	49	0.3	10	0.1	7	0.1	68	0.4	86	0.5	191	1.1	10,843	2.1
運輸・通信業	1,124	7.5	379	4.0	377	3.4	1,179	6.9	1,244	7.3	1,346	8.0	39,638	7.5
電気・ガス・水道業	83	0.6	12	0.1	14	0.1	98	0.6	100	0.6	73	0.4	3,099	0.6
サービス業	3,367	22.4	2,520	26.5	3,088	27.5	5,148	30.3	5,252	30.7	5,560	33.0	188,940	35.8
公務	1,098	7.3	987	10.4	1,152	10.2	1,094	6.4	1,022	6.0	891	5.3	31,370	5.9
第3次産業	8,487	56.4	5,281	55.5	6,307	56.1	11,271	66.4	11,634	68.1	11,860	70.4	418,321	79.2
総 数	15,040	100.0	10,224	100.0	11,247	100.0	16,985	100.0	17,080	100.0	16,844	100.0	528,176	100.0
分類不能の産業	12	—	8	—	14	—	29	—	100	—	381	—	50,462	—

資料：「平成22年 国勢調査」（総務省統計局）

※南城市を構成する旧町村の値である。

※総数に分類不能の産業は含まない。

図表 1-43 産業別就業構造の推移



6 人口等における課題と考察

(1) 人口及び世帯数における課題と考察

南城市の人口及び世帯数の動向についてみると、人口は増加傾向にあるが、沖縄県全体に占める割合は減少している。また、世帯数は人口の伸び率を上回って増加している。

一世帯当たりの世帯人員については、昭和60年では4.2人であったのに対し、平成22年では3.1人となっており、核家族化及び単身世帯の増加がうかがえる。

用途地域指定区域外での人口をみると、用途地域外の人口伸び率を用途地域指定区域の伸び率が上回って推移している。

(2) 年齢別人口における課題と考察

平成22年の南城市における年齢別人口をみると、沖縄県全体と同様に少子高齢化が顕著である。構成比については沖縄県平均よりも高齢人口の割合が高くなっている。

(3) 人口動態における課題と考察

南城市の人口動態をみると、自然動態についてはおおむね減少傾向にある。社会動態は、平成15年、17～19年度は社会減で推移していたが、平成20年以降は増加傾向にある。

社会動態が人口増減に影響しており、全体としては人口増加で推移している。

(4) 通勤・通学人口における課題と考察

平成22年の南城市における通勤・通学人口をみると、他市町村へ通勤・通学している人数が他市町村から通勤・通学している人数を上回る状況となっている。

ほとんどが他市町村へ通勤・通学している状況になっており、内訳としては、那覇市、与那原町、南風原町が多くなっている。

(5) 就業構造における課題と考察

平成22年の南城市における産業分類別構成比は、第1次産業11.5%、第2次産業18.1%、第3次産業70.4%と、第3次産業が7割を占めており、沖縄県平均と比較すると、第1次産業、第2次産業の割合は上回っており、第3次産業は下回っている。

就業者数の経年変化をみると、昭和60年と比較して、第1次産業就業者数は約1割の減少、第3次産業就業者数は1割弱の増加、第2次産業就業者数はほぼ横ばいである。

今後は、都市基盤及び産業基盤の整備を図りつつ、バランス等を考慮した就業構造を形成していく必要がある。

南城市の人口は、2000年以降頭打ちに転じ、近年は沖縄県の平均増加率との格差を拡げる一方にある。2005年～2010年の5年間の人口増加率はわずか0.3%と県平均を大きく下回り、県内市部では宮古島市に次いで低い。

沖縄の特殊性を象徴する自然増加率や出生率も、むしろ全国平均に近い。子ども人口比率は全国平均を上回っているが、それでも県内11市の中で最も低い。

南城市の特性を活かした個性的なまちづくりを進めていく上で、若い世代の定住促進は何よりも重視すべき課題である。

II 産業の現況

1 産業別事業所数及び従業者数

南城市の平成21年における産業活動を沖縄県に占める割合で見ると、事業所数は1.9%、従業者数は1.5%となっている。また、これを業種別にみると、事業所数では鉱業(5.3%)、運輸・通信業(3.6%)、従業者数では鉱業(6.3%)、農林水産業(4.2%)の順となっている。

(1) 事業所数

事業所数は、平成21年は1,320事業所で、平成18年と比較すると44事業所(3.2%)減少している。また、これを業種別の構成比で見ると、卸売業・小売業・飲食店が最も高く全体の40.7%を占め、次いでサービス業(31.7%)、建設業(10.5%)となっている。さらに、平成18年～21年間の増減率をみると、農林水産業(87.5%増)が最も高く、次いで不動産業(26.1%増)、製造業(10.7%増)の順となっている。

(2) 従業者数

従業者数は、平成21年は7,872人で、平成18年と比較すると178人(2.2%)減少している。また、これを業種別の構成比で見ると、サービス業が最も高く全体の37.4%を占め、次いで卸売業・小売業・飲食店(29.2%)、製造業(15.1%)となっている。さらに、平成18年～21年間の増減率をみると、鉱業(100.0%増)が最も高く、次いで金融・保険業(71.4%増)、不動産業(45.9%増)の順となっている。

図表 1-44 産業分類別事業所数、従業者数の推移

(単位：事業所、人、%)

	H18		H21		沖縄県H21		H18～H21増減率		沖縄県に占める割合	
	事業所	従業者	事業所	従業者	事業所	従業者	事業所	従業者	事業所	従業者
農林水産業	8	166	15	145	424	3,431	87.5	-12.7	3.5	4.2
構成比	0.6	2.1	1.1	1.8	0.6	0.7				
鉱業	2	9	2	18	38	285	0.0	100.0	5.3	6.3
構成比	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1				
建設業	136	892	139	879	4,729	41,451	2.2	-1.5	2.9	2.1
構成比	10.0	11.1	10.5	11.2	6.9	8.0				
製造業	84	988	93	1,185	3,023	30,243	10.7	19.9	3.1	3.9
構成比	6.2	12.3	7.0	15.1	4.4	5.8				
卸売業・小売業・飲食店	596	2,512	537	2,296	30,513	192,150	-9.9	-8.6	1.8	1.2
構成比	43.7	31.2	40.7	29.2	44.5	37.1				
金融・保険業	8	21	5	36	917	12,828	-37.5	71.4	0.5	0.3
構成比	0.6	0.3	0.4	0.5	1.3	2.5				
不動産業	23	37	29	54	6,435	18,351	26.1	45.9	0.5	0.3
構成比	1.7	0.5	2.2	0.7	9.4	3.5				
運輸・通信業	82	277	81	315	2,263	41,576	-1.2	13.7	3.6	0.8
構成比	6.0	3.4	6.1	4.0	3.3	8.0				
電気・ガス・水道業	-	-	-	-	36	1,930	-	-	-	-
構成比	-	-	-	-	0.1	0.4				
サービス業	425	3,148	419	2,944	20,165	175,335	-1.4	-6.5	2.1	1.7
構成比	31.2	39.1	31.7	37.4	29.4	33.9				
合計	1,364	8,050	1,320	7,872	68,543	517,580	-3.2	-2.2	1.9	1.5

資料：「平成21年 経済センサス・基礎調査」(総務省統計局)

※民営の事業所数のみ。

※秘匿の必要がある場合は[×]で表示。

2 農業

南城市の農業は、野菜、果実、花卉、サトウキビ、畜産などが営まれている。平成 22 年における農家戸数は、南城市全世帯数の 6.5% であり、農家就業者数は南城市全就業者数の 10.5% である。沖縄県に占める割合をみると、農家戸数 5.3%、農家就業者数 6.8%、経営耕地面積 2.0% である。

(1) 農家数（専業・兼業）

総農家数は、平成 7 年の 1,483 戸から平成 22 年の 801 戸と減少傾向にあり、15 年間で 682 戸（46.0%）減少している。これを専業・兼業農家別にみると、専業農家は平成 7 年の 379 戸から平成 22 年の 311 戸と 68 戸（17.9%）の減、兼業農家は平成 7 年の 1,104 戸から平成 22 年の 490 戸と 614 戸（55.6%）の減となっている。さらに、第一種兼業農家は 218 戸（68.1%）の減、第二種兼業農家は 396 戸（50.5%）の減となっている。

(2) 経営耕地面積

経営耕地面積は、平成 7 年の 1,008ha から平成 22 年の 489ha と減少傾向にあり、15 年間で 519ha（51.5%）減少している。また、農家一戸当たりの経営耕地面積をみると、平成 7 年の 0.7ha/戸から平成 22 年の 0.6ha/戸と減少傾向にある。

図表 1-45 農業活動の推移

(単位：戸、ha、ha/戸、%)

	H 7	H 1 2	H 1 7	H 2 2 (A)	沖縄県H22 (B)	A/B
専業農家	379	349	332	311	7,594	4.1
兼業農家	1,104	806	648	490	7,529	6.5
第一種兼業農家	320	279	206	102	2,728	3.7
第二種兼業農家	784	527	442	388	4,801	8.1
合計(C)	1,483	1,155	980	801	15,123	5.3
南城市世帯数(D)	9,825	10,855	11,561	12,676	520,191	2.4
C/D	15.1	10.6	8.5	6.3	2.9	
経営耕地面積	1,008	681	584	489	24,345	2.0
一戸当たり経営耕地面積	0.7	0.6	0.6	0.6	1.6	37.9
南城市就業者数(E)	11,247.0	16,985.0	17,080.0	16,844.0	528,176.0	3.2
農業就業者数(F)	2,254.0	1,872.0	1,945.0	1,765.0	25,777.0	6.8
E/F	20.0	11.0	11.4	10.5	4.9	

資料：「平成23年 沖縄統計年鑑」

3 商業

南城市の平成19年における商業活動を沖縄県に占める割合で見ると、商店数は2.3%（卸売業1.0%、小売業2.5%）、従業者数は1.4%（同0.6%、同1.7%）、商品販売額は0.8%（同0.3%、同1.4%）となっている。

(1) 商店数

商店数は、昭和60年の567店から平成19年の408店と一貫して減少しており、22年間で159店（28.0%）減少している。その内訳をみると、卸売業は昭和60年の26店から平成19年の30店と、年度により若干の増減はあるものの増加傾向にある。一方、小売業は、昭和60年の541店から平成19年の378店と、商店数全体と同様一貫して減少している。

(2) 従業者数

従業者数は、昭和60年の1,228人から平成19年の1,553人と、年度により増減はあるものの増加傾向にあり、22年間で325人（26.5%）増加している。その内訳をみると、卸売業は昭和60年の93人から平成19年の160人、小売業は昭和60年の1,131人から平成19年の1,393人となっており、いずれも年度により増減はあるもののおおむね増加傾向にある。

(3) 商品販売額

商品販売額は、昭和60年の約116億円から平成19年の約201億円と、年度により増減はあるものの増加傾向にあり、22年間で約86億円（74.1%）増加している。その内訳をみると、卸売業は昭和60年の34億円から平成19年の約46億円と、年度により増減はあるものの増加傾向にある。また、小売業は昭和60年の約81億円から平成19年の約156億円と、増加傾向にある。

図表 1-46 商業活動の推移

(単位：店、人、万円、%)

	S60	S63	H3	H6	H9	H14	H19 (A)	沖縄県H19 (B)	A/B	
商店数	卸売業	26	32	37	36	31	46	30	2,956	1.0
	小売業	541	529	503	477	455	420	378	14,970	2.5
	計	567	561	540	513	486	466	408	17,926	2.3
従業者	卸売業	93×	179×	160×	292	218×	271	160	27,570	0.6
	小売業	1,131	1,290	1,175×	1,317	1,149×	1,358	1,393	80,053	1.7
	計	1,228	1,472	1,495	1,609	1,513	1,629	1,553	107,623	1.4
販売額	卸売業	337,993×	525,475×	806,424×	789,542	863,524×	969,834	455,485	149,740,858	0.3
	小売業	810,360	847,554	881,437×	1,039,246	1,277,300×	1,330,258	1,557,045	110,784,325	1.4
	計	1,156,153	1,380,029	1,829,259	1,828,788	2,238,926	2,300,092	2,012,530	260,525,183	0.8

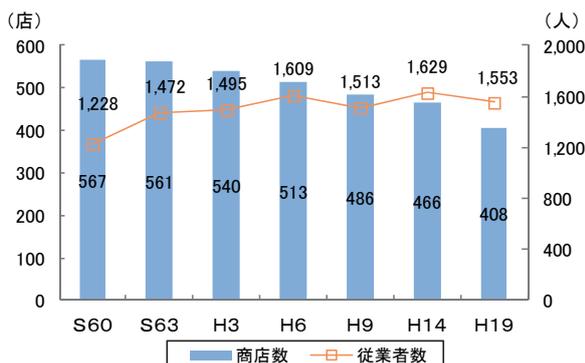
資料：「平成19年 沖縄県の商業」（沖縄県統計課）

※飲食店を除いた数値。

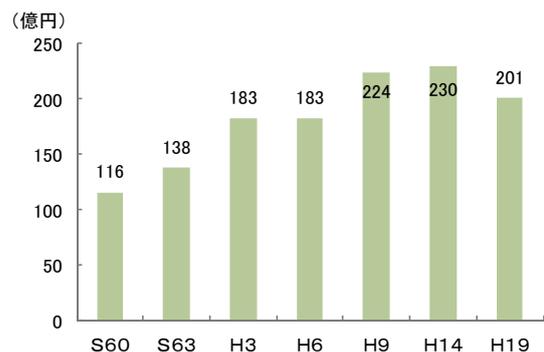
※秘匿の必要がある場合は[×]で表示。

※南城市を構成する旧町村の値である。

図表 1-47 商店数及び従業者数の推移



図表 1-48 商品販売額の推移



4 工業

南城市の平成 22 年における工業活動を沖縄県に占める割合で見ると、事業所数は 4.0%、従業者数は 4.3%、製造品出荷額は 3.8%となっている。

(1) 事業所数

事業所数は、平成 12 年の 92 事業所から平成 22 年の 50 事業所と減少傾向にあり、10 年間で 42 事業所 (45.7%) 減少している。これを業種別にみると、家具・装備品が 9 事業所 (69.2%) の減、窯業・土石製品が 9 事業所 (56.3%) の減、食料品製造業が 9 事業所 (36.0%) の減となっている。

また、平成 22 年における業種別の構成比をみると、食料品製造業が 32.0% (16 事業所) と最も高く、次いで金属製品が 22.0% (11 事業所)、窯業・土石製品が 14.0% (7 事業所) となっている。

(2) 従業者数

従業者数は、平成 12 年の 984 人から平成 22 年の 1,071 人とおおむね増加傾向にあり、10 年間で 87 人 (8.8%) 増加している。これを業種別にみると、食料品製造業が 122 人 (31.1%) の増、金属製品が 5 人 (3.4%) の減となっている。

また、平成 22 年における業種別の構成比をみると、食料品製造業が 48.0% (514 人) と最も高く、次いで窯業・土石製品が 14.8% (159 人)、金属製品が 13.4% (143 人) となっている。

(3) 製造品出荷額

製造品出荷額は、平成 12 年の約 216 億円から平成 22 年の約 214 億円とおおむね減少傾向にあり、10 年間で約 2 億円 (1.0%) 減少している。これを業種別にみると、食料品製造業が約 7 億円 (5.4%) の減、金属製品が約 1 億円 (5.8%) の減となっている。

また、平成 22 年における業種別の構成比をみると、食料品製造業が 53.6% (約 115 億円) と最も高く、次いで窯業・土石製品が 17.3% (約 37 億円)、金属製品が 9.6% (約 20 億円) となっている。

図表 1-49 工業活動の推移

(単位：事業所、人、万円)

	H 1 2			H 1 5			H 1 7			H 2 0			H 2 2			沖縄県H 2 2			
	事業所	従業者	出荷額	事業所	従業者	出荷額	事業所	従業者	出荷額	事業所	従業者	出荷額	事業所	従業者	出荷額	事業所	従業者	出荷額	
食品製造業	25	392	1,210,948	25	516	1,300,684	25	498	1,121,298	27	419	1,081,374	16	514	1,145,842	411	10,818	14,028,575	
バイナッフル缶詰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
砂糖	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
飲料・たばこ・飼料	9	102	107,071	8	88	152,956	7	109	139,928	7	90	155,132	5	76	129,277	102	1,949	6,600,655	
繊維(工業)	1	x	x	1	x	x	1	4	x	1	4	x	-	-	-	59	764	330,187	
衣服・その他の繊維製品	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
木材・木製品(家具を除く)	2	x	x	2	x	x	1	1	x	1	2	x	-	-	-	9	65	68,163	
家具・装飾品	13	37	24,498	13	40	32,136	13	45	26,482	7	39	33,079	4	26	28,069	64	532	424,214	
パルプ・紙・紙加工品	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	396	572,654	
印刷・関連産業(出版)	4	x	x	2	x	x	3	69	x	4	81	161,075	3	78	181,097	105	1,806	2,080,086	
化学工業	-	-	-	-	-	-	1	6	x	2	94	x	-	-	-	31	824	1,079,289	
石油製品・石炭製品	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	327	17,838,663	
プラスチック製品	1	x	x	1	x	x	1	25	x	1	24	x	1	25	x	18	508	742,469	
ゴム製品	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
なめし革・同製品・毛皮	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	9	x	
窯業・土石製品	16	166	403,980	17	174	333,963	16	172	318,043	14	172	287,926	7	159	369,961	170	2,801	5,539,351	
鉄鋼業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	395	1,788,293	
非鉄金属	-	-	-	1	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	205	x	
金属製品	18	148	217,439	15	140	193,295	15	145	223,211	20	169	228,977	11	143	204,933	178	2,336	3,789,671	
一般機械器具	1	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	261	207,628	
電気機械器具	-	-	-	1	x	x	1	23	x	1	32	x	1	36	x	8	223	323,067	
情報通信機械器具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
電子部品・デバイス	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	37	x	
輸送用機械器具	1	x	x	2	x	x	2	12	x	1	6	x	1	5	x	8	140	260,101	
精密機械器具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
その他の製造業(武器)	1	x	x	1	x	x	3	12	x	3	12	10,437	1	9	x	49	434	317,015	
合 計	92	984	2,161,811	89	1,087	2,119,577	89	1,121	2,085,338	89	1,144	2,066,234	50	1,071	2,139,758	1,262	24,830	56,546,014	

資料：「平成22年 沖縄県の工業」(沖縄県統計課)

※秘匿の必要がある場合は「x」で表示。

※南城市を構成する旧町村の値である。

※平成14年3月の日本標準産業分類の改訂により、「出版業」は「情報通信業」に移行され、工業統計調査の対象外となった。

また、「電気機械器具」は「電気機械器具」、「情報通信機械器具」、「電子部品・デバイス」の3つに分割され、「武器製造業」は「その他の製造業」に統合された。

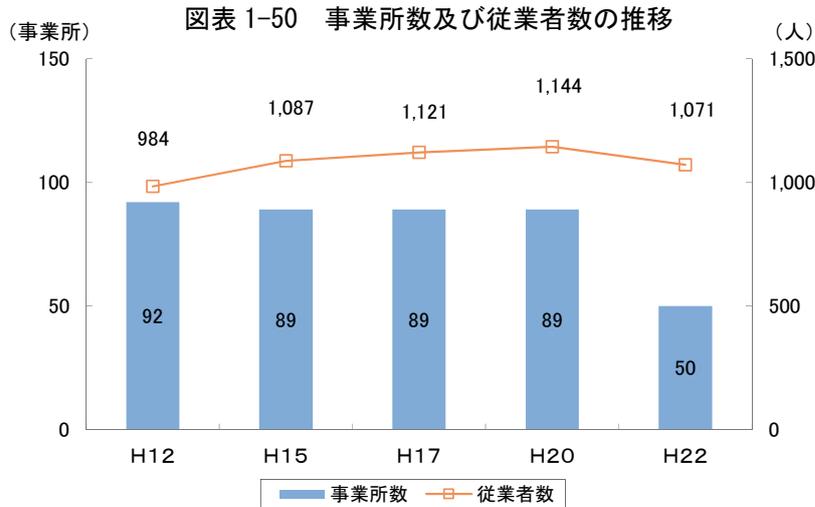
※平成19年の日本標準産業分類の改定に伴い、平成20年調査より工業統計用産業分類が改定され、

「繊維工業」、「衣服・その他の繊維製品製造業」は「繊維工業」に統合され、「一般機械器具製造業」は「はん用機械器具製造業」、「生産用機械器具製造業」、「業務用機械器具製造業」の3つに分割された。

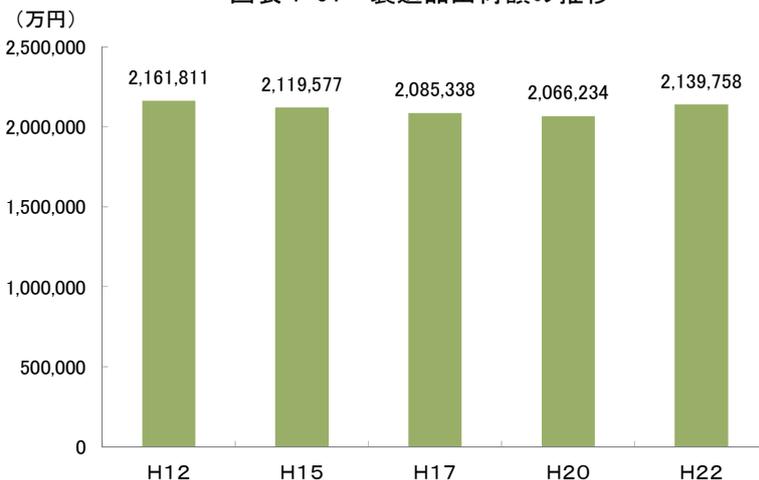
また、「パルプ・紙・紙加工品製造業」、「化学工業」、「窯業・土石製品製造業」が「繊維工業」に一部移設され、「精密機械器具製造業」、「その他の製造業」が「業務用機械器具製造業」に一部移設され、

「電気機械器具製造業」は「電子部品・デバイス・電子回路製造業」、「情報通信機械器具製造業」に一部移設され、「精密機械器具製造業」は「その他の製造業」に一部移設され、

「パルプ・紙・紙加工品製造業」は「木材・木製品製造業」に一部移設された。



図表 1-51 製造品出荷額の推移



5 産業における課題と考察

(1) 産業別事業所数及び従業者数における課題と考察

南城市全体の産業別事業所数、従業者数を平成18年と平成21年を比較すると、若干減少傾向にある。

産業別にみると、製造業、不動産業においては、事業所、従業者数ともに増加している。一方、卸売業・小売業・飲食店、サービス業においては、事業所、従業者数ともに減少している。

(2) 農業における課題と考察

南城市の農業は、農家数及び経営耕地面積ともに減少傾向にある。農業従事者の減少や後継者不足等により、今後も減少することが懸念される。

(3) 商業における課題と考察

南城市の商業は、商店数は年々減少しているが、従業員数及び商品販売額はおおむね増加傾向を示しており、商店数の減少とは反対の傾向を示している。

その要因として、郊外における大規模店舗等の進出により従業員数及び商品販売額が増加している反面、中心市街地の小規模な店舗が減少していることが挙げられる。

(4) 工業における課題と考察

南城市の工業は、事業所数及び製造品出荷額はいずれも減少傾向にあるものの、従業者数については、増加傾向を示している。

- ・南城市の産業構造の最大の特徴は第1次産業、なかでも農業の集積の厚さである。経営耕地面積は決して多い訳ではないが、農業産出額は宮古島市の約半分、石垣市の6割で、生産性の高い農業が市内に定着している。特に畜産は県内有数の集積を誇り、また、さやいんげん、にがうり、オクラ、ピーマンなど野菜の特産品も多い。市内には沖縄県を代表する2大薬草事業者が立地するなど、ハーブ栽培も盛んである。
- ・漁業はうるま市と並ぶ養殖業の一大集積地を形成している。主要な産品は、クルマエビ、もずく、海ぶどうなどである。
- ・農水産業を地場産業とする南城市には、安全安心な生鮮食材づくりに高いスキルとノウハウが蓄積されている。この両者がドッキングすれば、南城市は生鮮食料品輸出事業の最適地となり得る可能性を有している。
- ・南城市は、全国平均には遠く及ばないながら、製造業就業者の割合も県内市部で最高レベルを示す。ただし、市内で働く製造業従業者数や製造品等の出荷額は決して高くない。むしろ、市外で働くブルーカラーが多く住むまちといえることができる。
- ・小売業の集積はより深刻で、人口1人当たりの小売業販売額、人口1人当たりの小売売場面積は県平均の半分しかなく、県内11市中最低レベルに甘んじている。
- ・南城市の基幹産業は農水産業であり、ベッドタウン型の住宅都市ではないにもかかわらず、昼夜間人口比率は県内市部で最も低い。
- ・こうした産業構造が生み出す結果として、南城市内には働く場所が不足している。また、所得全国平均と比べると7割の水準に止まる。これが南城市から若年層が流出する最大の要因となっている。

- ・観光業は年間 230 万人の入域観光客があり、斎場御嶽の入場者数も着実に増加を続けている。しかし、現状では玉泉洞や斎場御嶽が南部周遊観光の一スポットとなるにとどまり、市内の優れた観光資源が誘客へと結びついていない。その原因ともなっているのが決定的な宿泊施設の不足であり、市内には収容人員 206 名（客室数 53 室）のユインチホテル南城が 1 軒あるだけで、近年沖縄観光の新要素として人気が高まっているプロスポーツチームのキャンプニーズにも応えられない状況にある。
- ・2012 年 4 月に市内 2 軒目となるホテル百名伽藍がオープンしたが、業態は客室数 15 室の富裕層向けリトリート（隠れ家）タイプのホテルであり、宿泊施設不足の改善には必ずしもつながってはいない。

Ⅲ 土地利用等の状況

1 土地利用

(1) 南城市

南城都市計画区域の平成 22 年における土地利用の状況は、山林が約 1,485.6ha (31.0%) と最も多く、次いで農地(田・畑)が約 1,479.1ha (30.9%)、その他の自然地が約 495.2ha (10.3%) となっている。

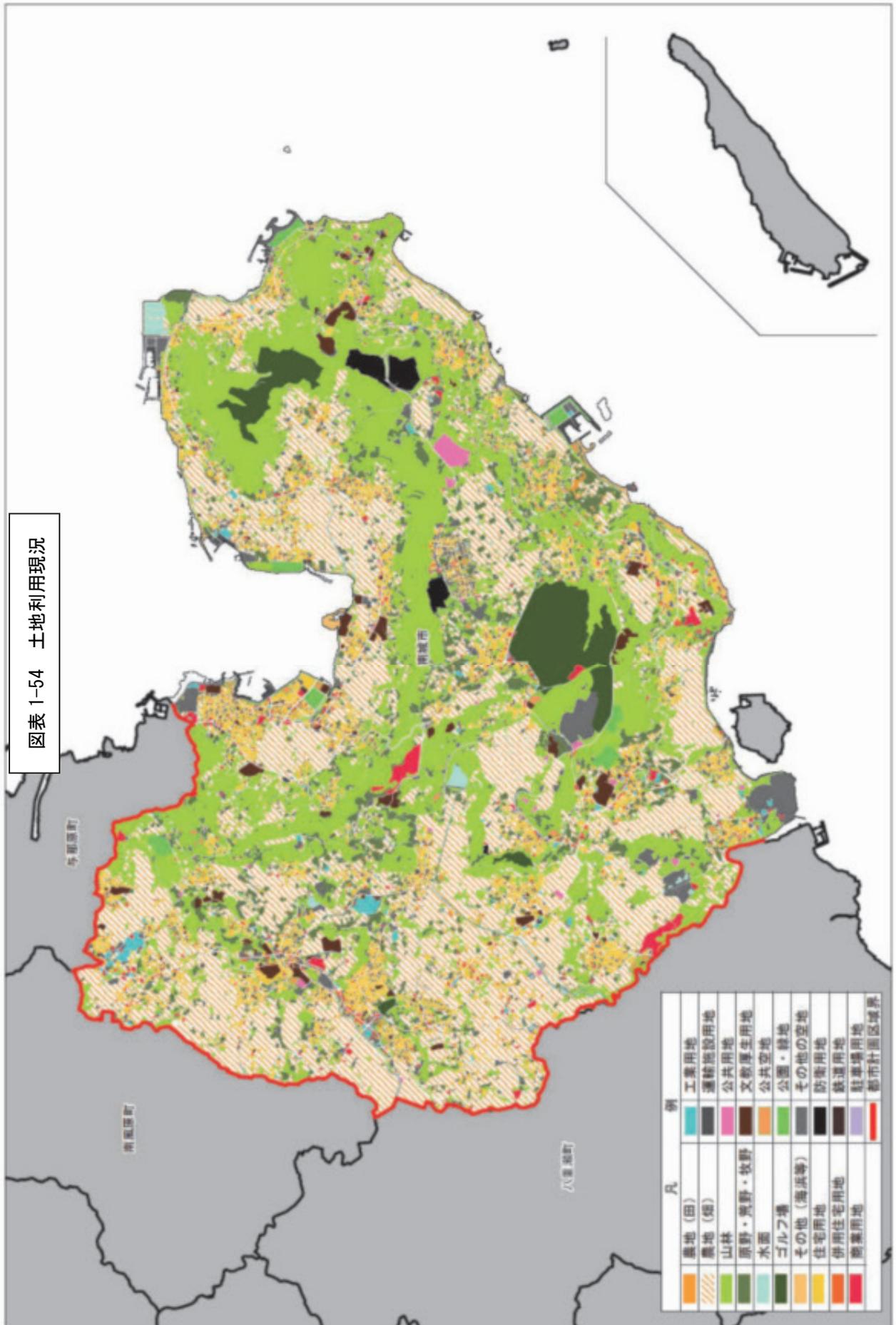
都市的土地利用と自然的土地利用についてみると、都市的土地利用が約 1,294.3ha (27.0%)、自然的土地利用が約 3,496.8ha (73.0%) と、全体の 7 割強が自然的土地利用となっている。

用途地域指定区域についてみると、都市的土地利用が約 71.7ha と、用途地域指定区域(約 82.1ha)の 87.3%を占めている。このうち、宅地は約 36.5ha (44.5%) と全体の 4 割以上を占めており、さらにその内訳をみると、住宅用地が約 31.7ha (38.6%)、商業用地が約 3.8ha (4.6%)、工業用地が約 0.9ha (1.1%) となっている。

図表 1-52 都市的土地利用と自然的土地利用

	分類	摘要
自然的土地利用	農地	水田、畑、樹園地、採草地、養鶏(牛・豚)場、ビニールハウス
	山林	樹林地
	水面	河川水面、湖沼、ため池、用水路、運河水面
	その他の自然地	原野・牧野、荒れ地(耕作放棄地等)、低湿地、河川敷・河原、海浜、湖岸
都市的土地利用	宅地	住宅用地、商業用地、工業用地
	公共・公益用地	官公庁施設用地(県市町村庁舎、郵便局、警察署、消防署等)、文教厚生施設用地(大学、病院、小・中・高等学校、保育所、老人ホーム、寺、教会、図書館、美術館等)、処理場、浄水場、発電所、変電所、火葬場
	道路用地	道路
	交通施設	バスターミナル、空港、港湾
	その他公的施設用地	防衛施設用地(軍用地、自衛隊基地)
	その他の空き地	改変工事中の土地、未利用地(建物跡地等)、平面駐車場、ゴルフ場

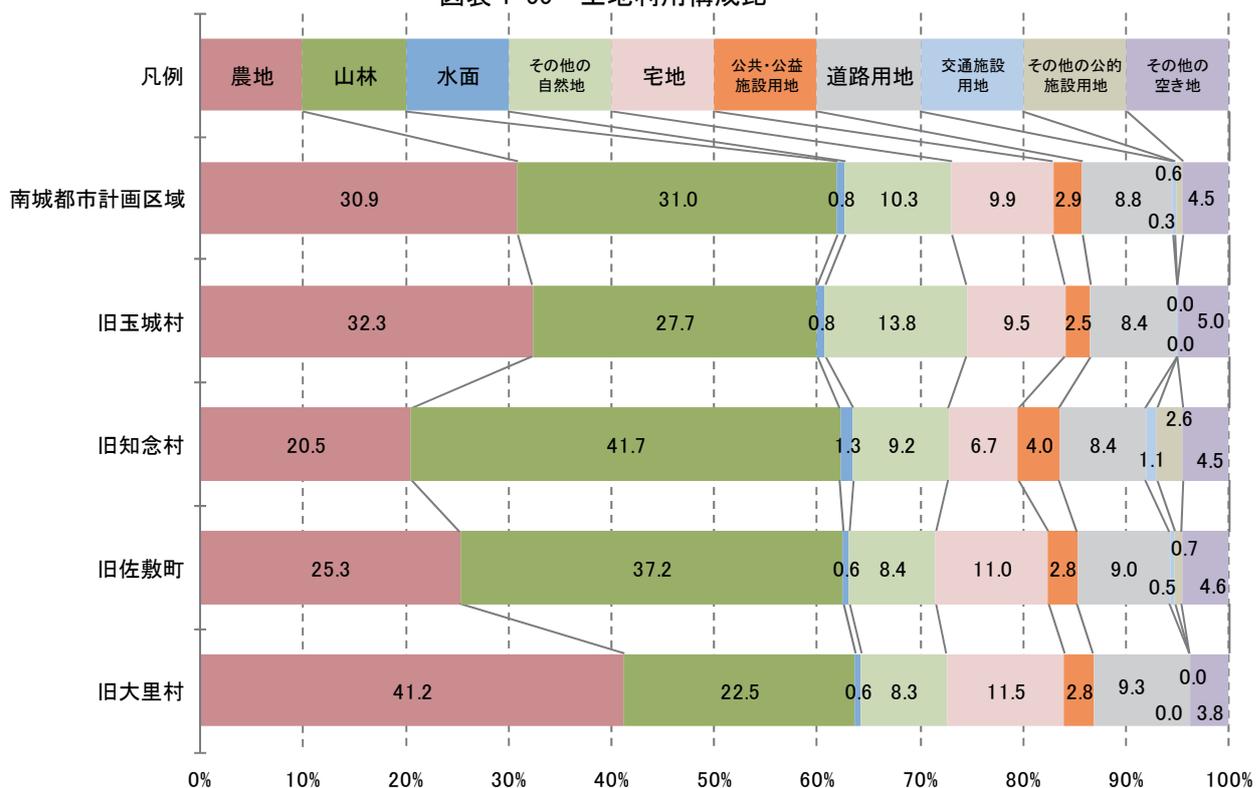
資料:「平成 23 年 都市計画基礎調査実施要領」(国土交通省 都市計画課)



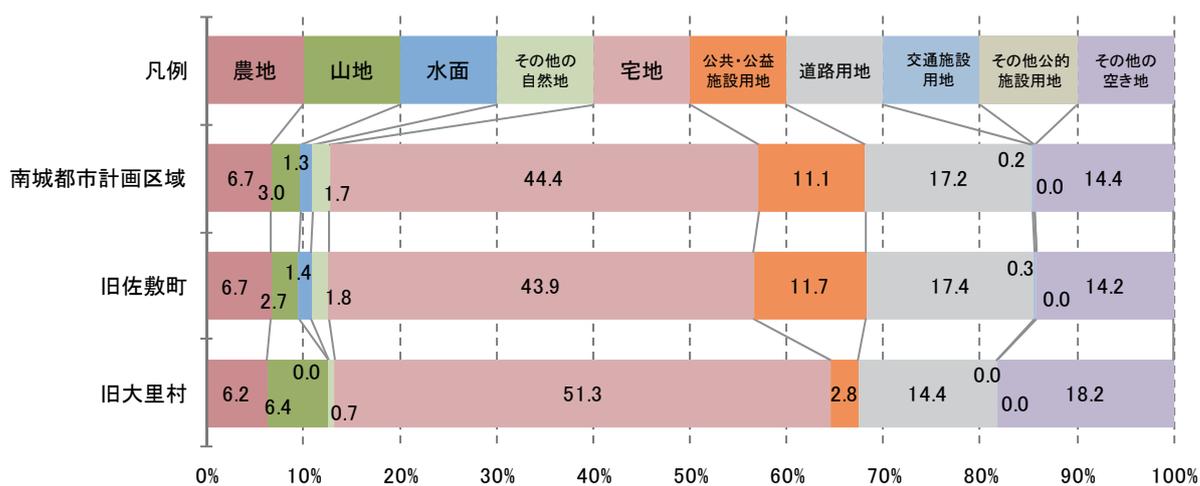
図表 1-54 土地利用現況

資料：「平成 23 年 沖縄県都市計画基礎調査」

図表 1-55 土地利用構成比



図表 1-56 用途地域指定区域内土地利用構成比



資料：「平成 23 年 沖縄県都市計画基礎調査」

(2) 旧町村別

① 旧玉城村

旧玉城村の平成 22 年における土地利用の状況は、農地が約 520.7ha (32.3%) と最も多く、次いで山林が約 446.7ha (27.7%)、その他の自然地在が約 222.4ha (13.8%) となっている。

都市的土地利用と自然的土地利用についてみると、都市的土地利用が約 410.7ha (25.9%)、自然的土地利用が約 1,202.3ha (74.5%) と、全体の約 7 割強が自然的土地利用となっている。

② 旧知念村

旧知念村の平成 22 年における土地利用の状況は、山林が約 360.4ha (41.7%) と最も多く、次いで農地が約 177.4ha (20.5%)、その他の自然地在が約 80.0ha (9.3%) となっている。

都市的土地利用と自然的土地利用についてみると、都市的土地利用が約 235.6ha (27.2%)、自然的土地利用が約 629.2ha (72.8%) と、全体の約 7 割強が自然的土地利用となっている。

③ 旧佐敷町

旧佐敷町の平成 22 年における土地利用現況は、山林が約 400.8ha (37.2%) と最も多く、次いで農地約 272.3ha (25.3%)、宅地約 118.5ha (11.0%) などである。

都市的土地利用と自然的土地利用についてみると、都市的土地利用が約 308.6ha (28.6%)、自然的土地利用が約 769.7ha (71.4%) と、全体の約 7 割強が自然的土地利用である。

用途地域指定区域についてみると、都市的土地利用が約 66.7ha と、用途地域指定区域 (約 76.3ha) の 87.4% を占めている。このうち、宅地は約 33.5ha (43.9%) と全体の 4 割強を占めており、その内訳をみると、住宅用地が約 28.7ha (37.6%)、商業用地が約 3.8ha (5.0%)、工業用地が約 0.9ha (1.2%) となっている。

④ 旧大里村

旧大里村の平成 22 年における土地利用の状況は、農地が約 508.7ha (41.2%) と最も多く、次いで山林が約 277.7ha (22.5%)、宅地が約 142.2ha (11.5%) などとなっている。

都市的土地利用と自然的土地利用についてみると、都市的土地利用が約 339.4ha (27.5%)、自然的土地利用が約 895.6ha (72.5%) と、全体の約 7 割強が自然的土地利用である。

用途地域指定区域についてみると、都市的土地利用が約 5.0ha と、用途地域指定区域 (約 5.8ha) の 86.2% を占めている。このうち、宅地は約 3.0ha (51.7%) と全体の 5 割強を占めており、そのほとんどが住宅用地となっている。

2 土地利用に関する課題と考察

緑地や農地などの自然的土地利用が7割以上を占める南城市は、この豊かな自然環境が大きな魅力となっている。都市的土地利用の集積がみられるのは旧佐敷町の新開地区などで、主な居住地としては、農村集落、漁村集落が主体となっている。

南城市は、平成22年8月に単独都市計画区域（それまでは、旧佐敷町と旧大里村は那覇広域都市計画区域、旧玉城村と旧知念村は都市計画区域外）となり、秩序ある土地利用を誘導することを目的に、風致地区の指定や特定用途制限地域の指定を行っている。

人口は、平成22年8月時点の約4万人から、平成26年10月には約4.2万人と約4年間で2千人の増加となっている。旧町村別で人口の動向をみると、旧大里村の伸びが大きくなっており、その要因としては、那覇市に近く、市の東西方向に糸満与那原線が整備されており広域的な道路ネットワークに恵まれており、人口が増加しているものと考えられる。

今後は、南部東道路の整備も予定され、更に人口増加や都市的土地利用の需要の増加が想定されるが、特定用途制限地域等の活用により、適切な土地利用の規制と誘導を行うことが必要である。

本市のほぼ真ん中にあるユイinchホテルと那覇空港国内線ターミナル間の直線距離は約12.5kmであるが、交通アクセスが悪いため車で1時間近くを要する。しかし、2011年度から事業着手された地域高規格道路「南部東道路」が開通すると、およそ15分で空港と結ばれることになる。

IV 新築動向

1 新築の状況

南城都市計画区域における建物の新築件数は、平成18年～22年の5年間で625件あり、用途別にみると、住宅系550件(88.0%)、商業系23件(3.7%)、工業系20件(3.2%)、その他32件(5.1%)となっている。このうち、用途地域指定区域の新築件数は22件で新築件数全体の3.5%を占めており、これを用途別にみると、住宅系21件(95.5%)、その他1件(4.5%)となっている。

新築建物の総敷地面積は13.6ha、建築面積8.8ha、延床面積14.2haとなっており、さらに用途地域指定区域についてみると、敷地面積0.5ha、建築面積約0.2ha、延床面積約0.3haとなっている。

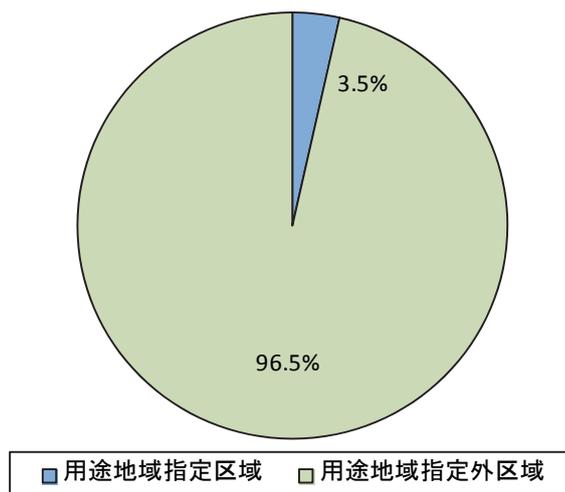
図表 1-57 新築状況

(単位：件、ha、%)

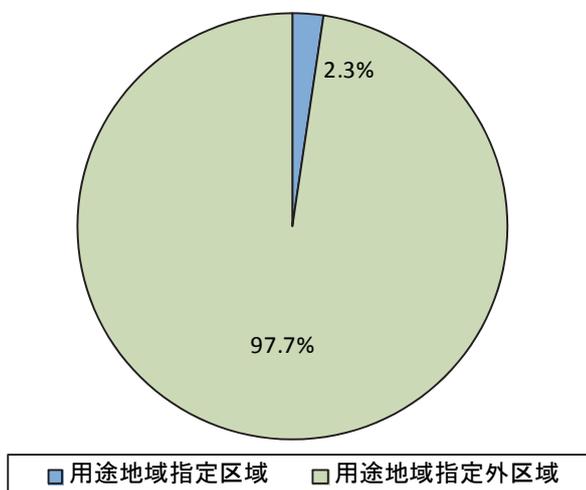
		新築件数								合計	敷地面積	建築面積	延床面積
		住宅	商業	工業	その他	住宅	商業	工業	その他				
		構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比				
南 城 市	用途地域指定区域	21	0	0	1	22	0.5	0.2	0.3	100.0			
	用途地域指定外区域	529	23	20	31	603	13.1	8.6	13.8	100.0			
	計	550	23	20	32	625	13.6	8.8	14.2	100.0			

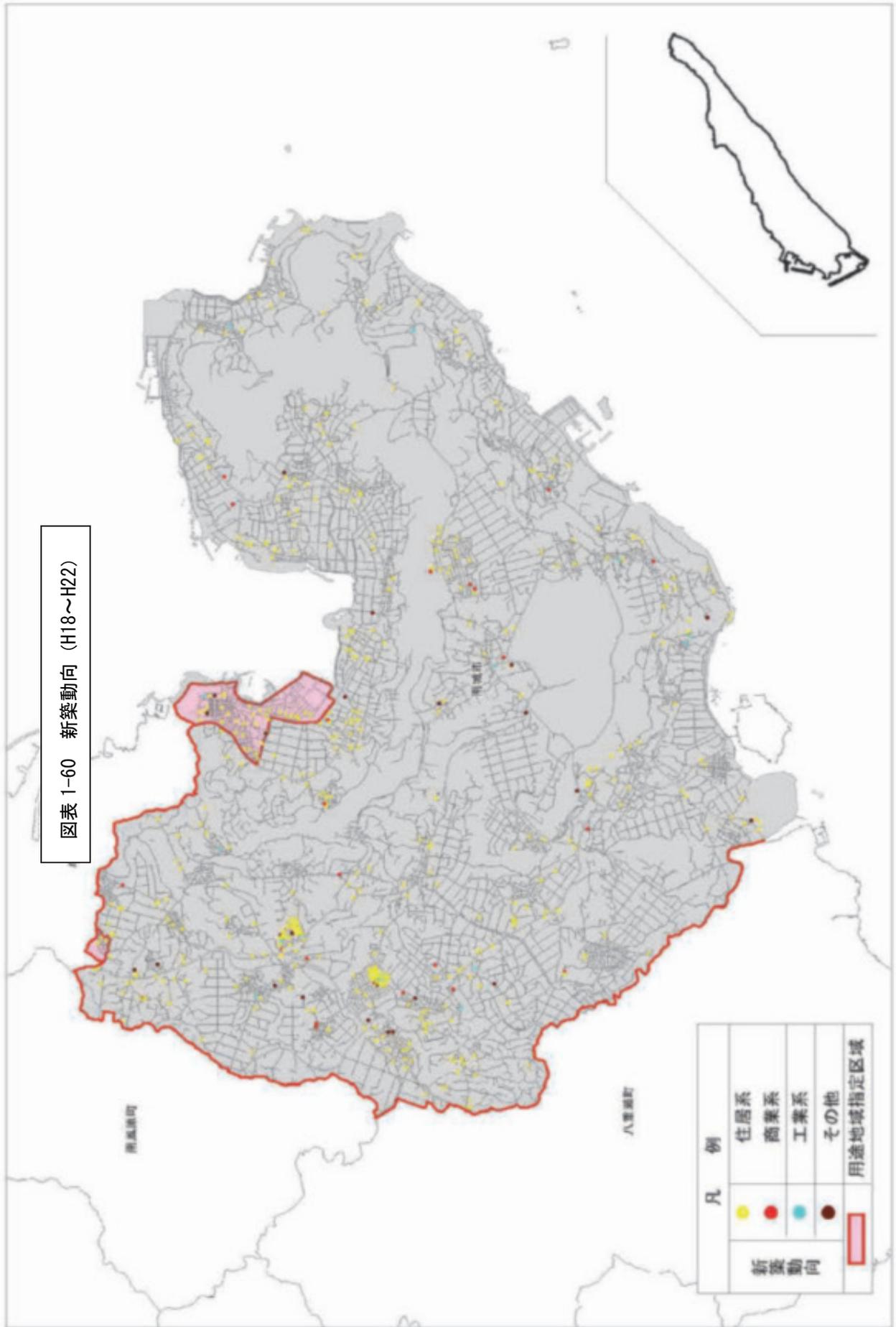
資料：「平成18年～平成22年 建築確認台帳」
※増、改築は除く。

図表 1-58 建物の新築件数の割合



図表 1-59 建物の新築延床面積の割合





資料：「平成 23 年 沖縄県都市計画基礎調査」

V 地価

南城都市計画区域の用途地域指定区域内における平成7年～22年の地価の変動をみると、住宅系の最高価格は、ピーク時の平成12年の72,500円から平成22年は51,500円と下落している。また、最低価格についても、ピーク時の平成12年の46,900円から平成22年は38,000円と下落している。

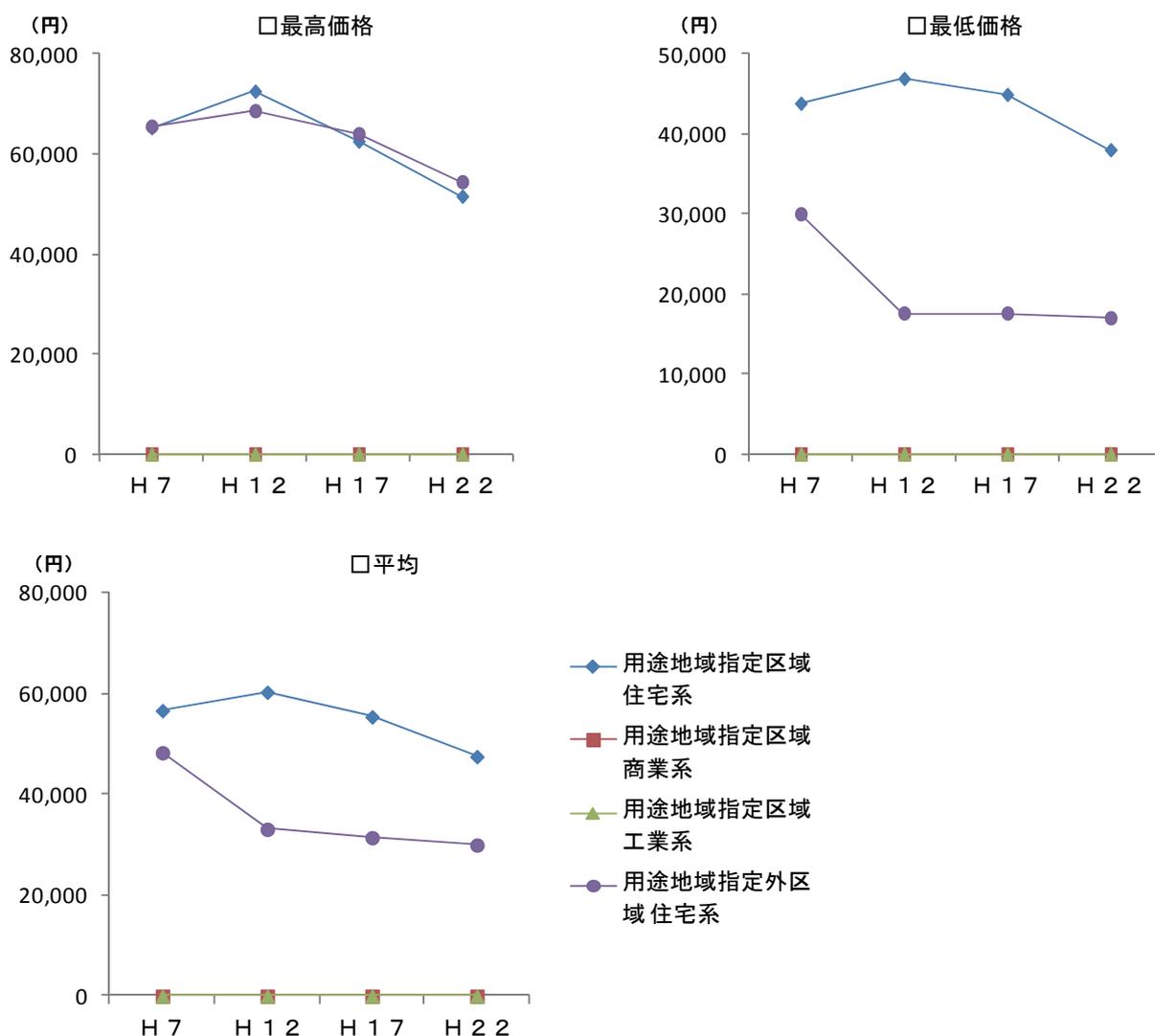
図表 1-61 地価の最高・最低価格の推移

(単位:円)

		H7			H12			H17			H22		
		最高価格	最低価格	平均									
用途地域指定区域	住宅系	65,200	43,800	56,633	72,500	46,900	60,260	62,500	44,900	55,380	51,500	38,000	47,500
	商業系	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	工業系	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
用途地域指定外区域	住宅系	65,500	30,000	48,275	68,600	17,600	33,082	64,000	17,600	31,427	54,400	17,000	29,960

資料:「平成22年 地価公示」(国土交通省)、「平成22年 沖縄県地価調査」

図表 1-62 地価の最高・最低価格の推移



VI 交通の状況

1 自動車交通量

沖縄県における陸上交通はもっぱら自動車に依存しており、近年、自動車交通量の増大に伴い、特に市街地においては混雑、渋滞を来している。

南城都市計画区域における主要幹線道路の12時間交通量の状況（平成22年）をみると、12時間交通量が10,000台以上の地点は、県道48号の大里字高平地点、大里字稲嶺地点及び南風原知念線の大里字仲間地点の3地点となっている。

さらに、12時間交通量を広域的にみると、与那原につながる国道331号が特に交通量が多く、次いで南風原につながる県道48号線及び県道86号線が多くなっている。

主要道路における12時間交通量は以下のとおりである。

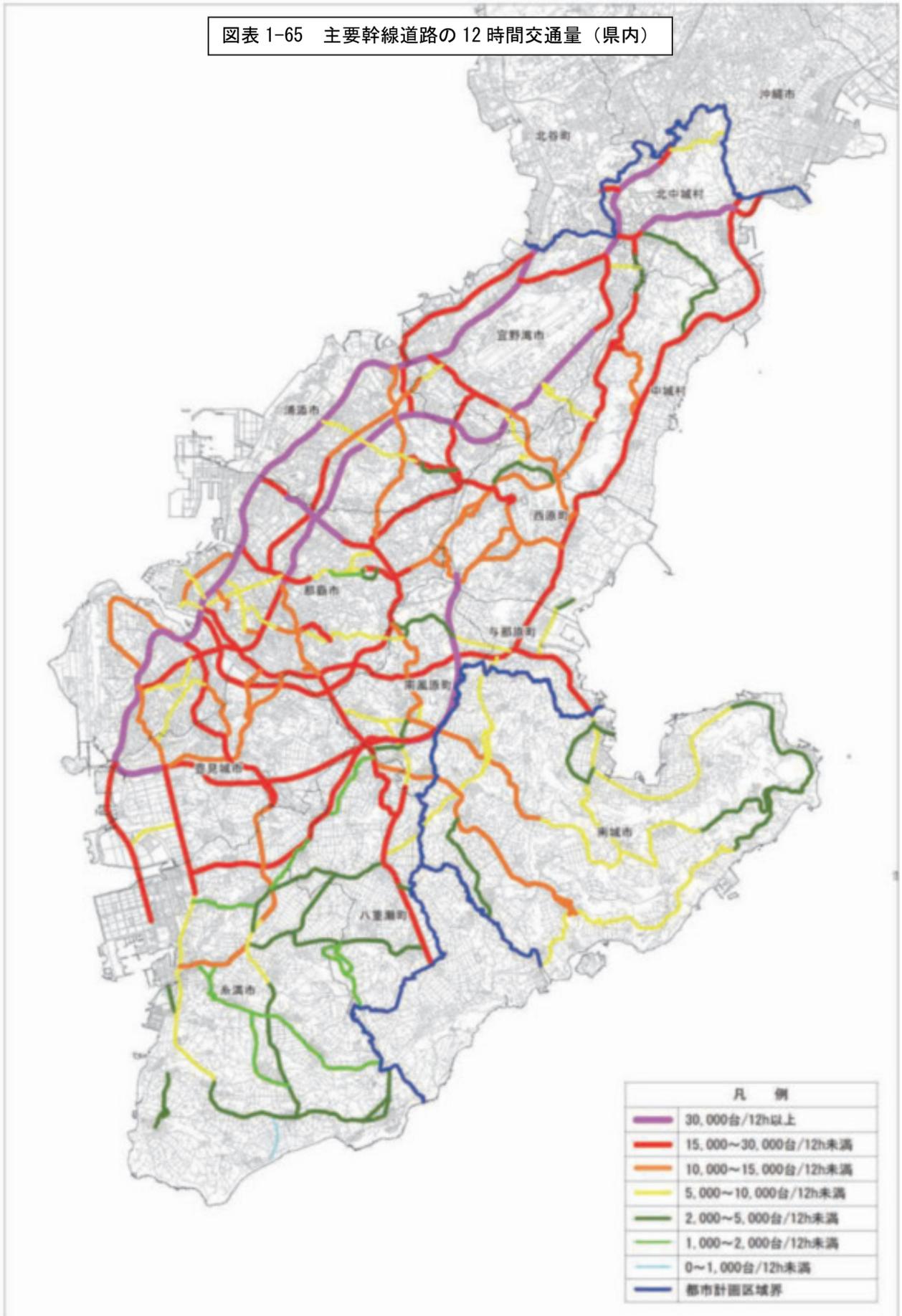
図表 1-63 主要幹線道路の12時間交通量

(単位：台)

路線名	観測地点名	12時間交通量							H22 混雑度
		S63	H2	H6	H9	H11	H17	H22	
国道331号	佐敷字佐敷	5,742	7,655	8,678	9,423	10,255	10,131	9,154	1.12
	玉城字富里	—	—	—	—	—	2,566	5,422	0.53
	知念字吉富	—	—	—	—	—	2,742	2,407	0.34
県道48号線	大里字高平	5,935	5,812	6,616	6,908	8,415	10,658	12,046	1.08
	大里字稲嶺	—	—	—	—	—	6,523	11,120	1.27
県道137号線 (佐敷玉城線)	玉城字親慶原	5,725	5,579	5,803	5,630	6,336	5,822	6,453	0.64
	玉城字垣花	—	—	—	—	—	2,520	2,498	0.28
	佐敷字新里	1,576	2,544	2,543	3,028	2,966	2,482	2,595	0.36
県道138号線	佐敷字津波古	1,576	2,979	2,974	2,108	4,120	—	—	—
糸満与那原線	大里字古堅	10,999	10,201	11,417	12,498	13,359	9,950	8,969	0.94
	大里字稲嶺	6,882	6,568	8,562	8,905	9,818	5,674	6,801	0.79
	大里字仲間	489	—	—	—	—	—	—	—
県道17号線	玉城字前川	—	—	—	—	—	4,690	4,666	0.55
南風原知念線	佐敷字月代	—	—	2,868	5,730	2,934	2,739	3,441	0.51
	大里字仲間	—	—	—	11,287	12,010	9,401	12,537	1.70
	大里字大城	1,576	2,979	—	4,664	4,948	5,640	8,323	0.85

資料：「平成22年度 道路交通センサス」(国土交通省)

図表 1-65 主要幹線道路の 12 時間交通量（県内）



資料：「平成 23 年 沖縄県都市計画基礎調査」

VII 土地利用法規制

1 都市計画法による規制

南城都市計画区域の面積は4,791.1haであり、用途地域の面積が約82.1ha、用途地域外の面積は4,709.0haとなっている。

図表 1-66 都市計画法による用途地域 (単位：ha)

	都市計画区域		用途地域 面積	用途地域外 面積
	最終決定年月日	面積		
南城市	H22. 8. 10	4,791.1	82.1	4,709.0

資料：「平成25年 沖縄県土地利用規制現況図説明書」

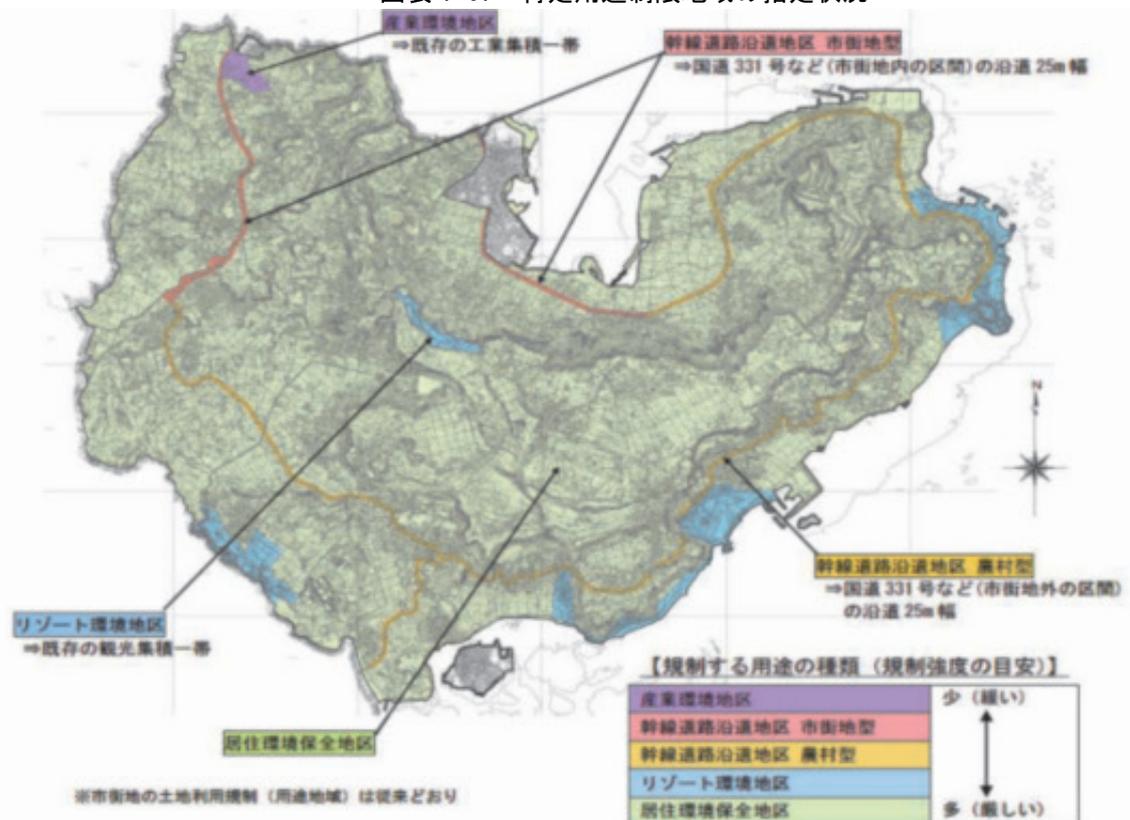
2 条例による規制

特定用途制限地域は、都市計画法で「用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域」と定義されている。

特定用途制限地域は、南城市の条例に基づき指定されており、居住環境保全地区、リゾート環境地区、幹線道路沿道地区農村型、幹線道路沿道地区市街地型、産業環境地区の5地区が設定されている。

現在、特定用途制限地域として指定されている面積は、平成22年8月時点で、都市計画用途地域が指定されている旧佐敷町と旧大里村の一部を除いた4,709.0haである。

図表 1-67 特定用途制限地域の指定状況



資料：南城市 HP 「南城市都市計画パンフレット」

図表 1-68 特定用途制限地域による規制の概要

【特定用途制限地域による規制の概要】

×：建てられない用途

		居住環境保全地区	リゾート環境地区	幹線道路沿道地区農村型	幹線道路沿道地区市街地型	産業環境地区	備考	
店舗等	床面積 150 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下	
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下	
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下	
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×					
	床面積 3,000 m ² 超 10,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×	×				
事務所等	床面積 10,000 m ² 超の店舗、飲食店等	×	×	×	×	×		
	床面積 150 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下	
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下	
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下	
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の事務所等	×	×					
ホテル、旅館	床面積 3,000 m ² 超の事務所等	×	×	×				
	ホテル、旅館	※		※			※3000 m ² 以下	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×		※			※3000 m ² 以下	
	床面積 10,000 m ² 以下のカラオケボックス等	×	×	×				
	床面積 10,000 m ² 超のカラオケボックス等	×	×	×	×	×		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×		
	客席 200 m ² 未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×			
	客席 10,000 m ² 超の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×		
工場等	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場業	×	×	×	×	※	※個室付浴場業を除く	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×			
	畜舎（15 m ² 以下を含む）		×		×			
	作業場の床面積合計が 50 m ² 以下	※	※				※パン屋、米屋、豆腐屋等	
	原動機を使用する工場で作業場の床面積合計 50 m ² 超	×	×	×	×			
	危険性や環境悪化の恐れが少ない工場	×	×	×	×			
	危険性や環境悪化の恐れがやや多い工場	×	×	×	×			
危険性が大きい又は著しく環境悪化の恐れがある工場	×	×	×	×	×			
危険物貯蔵	自動車修理工場							
	処理施設 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ないもの	1	1	2			
		量が少ないもの	×	×	×	×		1) 1500 m ² 以下で2階以下 2) 3000 m ² 以下
		量がやや多いもの	×	×	×	×		
量が多いもの		×	×	×	×	×		

注意：上表は、規制の概要を示すものであり、すべての内容を掲載したものではありません
 ：上表のうち、大規模集客施設（10,000 m²以上の店舗、飲食店カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所、劇場、映画館、演芸場、観覧場など）の規制については、法律（平成 19 年 11 月 30 日施行）によるものである
 ：住宅については、戸建て・集合住宅等を問わず、規制しない

資料：南城市 HP 「南城市都市計画パンフレット」

3 土地利用法規制現況による課題と考察

土地利用法規制は、自然緑地の保全や住環境の保護、土地利用の混在による市街地環境の悪化を防ぐために建築物等の用途の規制を行うことを目的としている。自然緑地や農地等の自然的土地利用、住宅地や工業地等の都市的土地利用を適切に規制・誘導することが理想的であるが、法規制適用前からある建物（既存不適格）が存在したり、開発を完全に抑制するものではないため、適正な土地利用をコントロールできないことがあり得る。

都市計画法等による扱いについて、大里・玉城両庁舎が立地する地域は、都市計画区域内の非線引き地域であるが、南城市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例（以下「条例」という。）に基づき居住環境保全地区に指定されていることから、建物用途について制限を受けることになり、原則として工場等や騒音、水質汚濁、悪臭等を伴う用途に転用することはできない。

また、大里庁舎は、幹線道路沿道地区市街地型の区域内に位置しており、3,000 m²を超える店舗や事務所等を建築することが可能である。一方、玉城庁舎は幹線道路沿道地区農村型の区域に位置しており、3,000 m²以下の店舗や事務所等であれば建築が可能である。このように、大里庁舎と玉城庁舎が位置する区域では、建築可能な建物用途・規模に対する制限が異なっており、幹線道路沿道地区農村型よりも幹線道路沿道地区市街地型の方が建築可能な建物の用途・規模が緩和されている。

このことから、事務所等に転用する場合は、既存建物の利用であり、かつ現在と類似した利用用途であることから、これら制限の対象とはならないものと考えられるが、店舗やホテル・旅館の場合には床面積要件によっては転用が可能であるが、大里・玉城両庁舎をこれらの用途への転用する場合は、個別・具体的な協議、検討が必要になると考えられる。

第2章 上位・関連計画による都市整備の方向

第2章 上位・関連計画による都市整備の方向

沖縄県 21 世紀ビジョン、市町村総合計画、市町村都市計画マスタープラン等の上位・関連計画における人口、土地利用、都市基盤施設、産業振興等の都市整備の方針等は次のとおりである。

I 沖縄県 21 世紀ビジョン

図表 2-1 沖縄県 21 世紀ビジョン（抜粋）

基本理念
<p>1 時代を切り拓く</p> <p>時代を深いところで動かすのは、私たち県民が描く未来のありたい姿や理念である。日々の状況は、表面的には変わらないように見えても、ありたい姿や理念が動力源となり、動いていく。このことを踏まえ、県民一人ひとりが今の時代を創り、次の時代を切り拓く主人公であることを自覚し、生きがいを感じ、自立の精神に則り、明日に向かって意欲的に前進していく気運に溢れる社会を創造する。</p>
<p>2 世界と交流する</p> <p>アジアの十字路に位置する沖縄は、古くから交流を国家経営の重要な手だてとしてきた。未来においても交流の意義が失われることはない。さらに、グローバル化の進展による、人や、資本や、情報などの交流量の増大は、交流の主体の拡大をもたらしている。県民一人ひとりが、<u>交流の主体としての可能性を自覚し、多様な交流を展開することにより魅力あふれる社会を創造する。</u></p>
<p>3 支え合う</p> <p>人間の幸せの源泉の多くは、人と人とのつながりの中にある。‘イチャリバチョーデー’（出会えば人は皆兄弟）や‘ユイマール’（共同作業など相互に助け合う伝統的な習慣）など、<u>沖縄の伝統に根ざす人と人とのつながりを大切にする社会を創造する。</u></p>
<p>4 平和</p> <p>歴史を踏まえ、平和を発信していく。また、我が国の平和の創造に貢献するため、アジア・太平洋諸国等との信頼関係の醸成の場として、文化、環境対策など多様な安全保障を創造していく場として、地域特性を発揮していく。</p>
<p>5 豊かさ</p> <p>人口増加の続く沖縄は潜在成長力が高く、沖縄の自然、歴史、文化には経済発展に転化し、真の豊かな社会を創り出す力「ソフトパワー」が存在する。アジアのダイナミズムという時代潮流を捉え、我が国の発展の一翼を担う地域としての可能性を追求する。</p>
<p>6 美ら島 ー自然ー</p> <p>沖縄の自然は、天賦の貴重な贈り物であることを認識し、豊かな自然を守り、次の世代、さらに次の世代へ送りつなげる。</p>

将来像実現に向けた展開方向

1 沖縄グリーン・イニシアティブ

・自然環境の持続的な利活用に向けて、利用区分（ゾーニング）や環境収容力（キャリング・キャパシティ）の考え方に基づくルール・仕組みづくりを行うとともに、先進的な自然環境の保全・再生を推進する。

・環境への負荷の少ない持続的発展が可能な循環型社会の構築を目指し、自然環境の保全と経済社会の発展との両立を図るとともに、リサイクル技術の革新及び廃棄物資源の地域循環システムを確立する。

・亜熱帯の海洋島しょ圏の立地特性を戦略的に活用し、再生可能エネルギーの導入や省エネルギーなど環境技術の革新を進め、世界の環境フロンティア及び地球温暖化対策の先進的モデルとなる「低炭素島しょ社会」を実現する。

2 千年悠久の人間の優しいまちづくり

・県民の生活や観光に不可欠の地域資源である沖縄固有の景観・風景・風土を重視し、時間とともに価値が高まっていく「価値創造型のまちづくり」（景観10年、風景100年、風土1000年）を実現する。

・高齢化社会と脱自動車社会に対応した移動環境と交通手段の確保、日常の生活活動が身近なところで可能となる自転車や歩行者中心のコンパクトな都市づくりなど21世紀にふさわしい「人間優先のまちづくり」を実現する。

3 共助・共創型地域づくり

・地域資源等の掘り起こしや磨き上げによって、それらを地域の宝・財産として共有するとともに、地域社会を構成する住民や家族・親族、自治会、NPO、行政、企業等の連携により、各世代が共生した「共助・共創型のまちづくり」を進める。

・異なる環境を持つ県内の各地域社会が、「同等の条件」を確保できるよう、地域特性に応じて産業、環境、教育、保健医療、交通、行政サービス、生活基盤の充実・強化を推進する。

・距離と時間を克服する情報通信技術の活用は、島しょが有する課題の克服に役立つと同時に、沖縄の地理的特性を活かし、自立的発展を支える有効なツールとなることから、沖縄全域においてユビキタスネットワーク社会を実現する。

4 21世紀の「万国津梁」形成

・東アジアの中心に位置する優位性を活かし、日本本土とアジア・太平洋地域、欧米州等とのヒト・モノ・情報・文化等の交流を促進し、沖縄の持続的発展を図る。このため、情報通信基盤、空港・港湾の整備や機能拡充を進めるとともに、国内・国際交通ネットワークの新たな展開とコスト低減を図る。

・沖縄がアジアの経済発展の恩恵を享受し、かつアジアの発展に寄与できる「互恵」の理念にもとづく「アジア・ゲートウェイ」を早期に実現し、相互の発展を加速する。

5 沖縄新リーディング産業育成

・那覇空港および那覇港を基軸とする国際物流拠点の形成を促進するとともに、公租公課の軽減など国際競争力のある空港機能の強化等により、その利点を活用した国際物流や流通加工等の新たな臨空・臨港型産業の集積誘導を図る。

6 大規模な基地返還跡地の活用

・戦後、米軍基地として県土の枢要部分が占有されたことにより、生活環境、交通インフラ等様々な面で歪んだ都市構造を余儀なくされてきたことから、都市再生の視点から跡地利用を推進し、人と自然が調和する良質な生活空間を回復する。

・基地返還跡地の有効利用と県土構造の再編を「自立経済構築」の大きな柱として取り組む。

II 第1次南城市総合計画

図表 2-2 第1次南城市総合計画 ー海と緑と光あふれる南城市ー

人口規模	土地利用方針概要	都市基盤施設の整備方針概要	産業振興の基本方針概要
42,500人 (平成24年)	<p>1. 森林域</p> <ul style="list-style-type: none"> 南城市の骨格的な緑地として開発を抑制し、保全・育成・活用に努める。 湧水・河川等の水辺環境は豊かな水資源となっており、その保全を図る。 <p>2. 農用地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 優良農地の高度利用及び遊休農地の有効活用を促進する。 農用地は保全を基本としつつ、都市的土地利用の需要動向を踏まえて柔軟に対応する。 <p>3. 海岸域</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域産業の振興や観光リゾートの振興等に資する土地利用については、自然環境への配慮を行い、観光周辺で展開を図る。 <p>4. 集落地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 立地特性・地域特性等を活かしながら、<u>周辺環境と一体となった土地利用を図る</u>。 新たな宅地需要については、周辺土地利用との整合性に配慮し、農用地との調整を図り適切に対応する。 <p>5. 市街地地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の住宅地等が集積した地域は市街地環境の維持や改善に努める。 新たな市街地地域については、都市基盤の整備・確保とあわせて計画的に進める。 <p>6. 久高島地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用には特別の配慮を図り、伝統的集落環境の保全を重視し、各種施設の整備においては、自然環境との調和を図る。 	<p><交通体系></p> <ul style="list-style-type: none"> 広域交通ネットワークの形成をめざし、<u>幹線道路の環境整備・機能拡張について検討</u>する。 幹線道路・市道・農道・生活道等の機能が十分に発揮できるよう、安全で利便性が高い道路ネットワークの形成を図る。 <p><水の供給と下水道整備></p> <ul style="list-style-type: none"> 各水道施設・設備の計画的な整備と水道事業の効率的な運営を推進する。 公共下水道等の処理区域拡大を進める等、総合的な下水道整備を推進する。 汚泥の堆肥化による農地還元と汚泥処分費を削減する。 <p><循環型社会の形成></p> <ul style="list-style-type: none"> 市民一人当たり公園面積の計画目標を目指した公園、緑地整備を行う。 緑化の普及、啓蒙、景観を保存・想像するための都市デザインを導入する。 <p><住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の供給を拡大する。区画整理事業を推進する。 <p><上水道></p> <ul style="list-style-type: none"> 給水、浄水、送配水施設を拡充する。 雨水、地下水等の活用を促進する。 	<p><農業></p> <ul style="list-style-type: none"> 農業生産の効率化を図るため、各種生産基盤の整備、近代化施設、農道の整備、農業用水の確保等、農業生産基盤の整備を推進し、遊休農地については、流動化等により合理的な利用の促進を図る。 <p><水産業></p> <ul style="list-style-type: none"> 海面養殖業は、近年漁獲量が増加しているが、漁場の汚染や獲りすぎにより資源が悪化しており、資源回復のため「獲る」から「育てる」漁業への転換を図る。 <p><商工業></p> <ul style="list-style-type: none"> 市民の利便性を考慮した上で、これらの地区周辺や新たに整備される<u>南部東道路インターチェンジ付近への商業の立地を促進</u>する。 商業や観光業と連携を図りながら、地域特産品の開発を促進し、工業の振興を促進する。 <p><観光></p> <ul style="list-style-type: none"> 豊かな緑、自然海岸、世界遺産をはじめとする貴重な歴史文化資源等を身近に感じることができる体験滞在交流型の観光を推進する。 農業・漁業・製造業と連携した特産品の開発やその販売方法を確立するとともに、販売施設として「道の駅」の整備を検討する。 <p><新産業></p> <ul style="list-style-type: none"> 地域インターネット網の活用による<u>情報通信産業の誘致等、元気な産業の創出・誘致、雇用の確保の支援に努める</u>。 地域における様々な活動を支える手法として、地域住民の主体的なコミュニティビジネスを促進する。

Ⅲ 南城市都市計画マスタープラン

図表 2-3 南城市都市計画マスタープラン

人口規模	都市づくりの目標及び整備方針等
50,000人 (H32)	<p><将来像> 海と緑と光あふれる南城市</p> <p><都市づくりの目標></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 美しい海と緑、世界に誇る歴史・文化遺産を守る。 ・ 計画的な土地利用を誘導する。 ・ 都市活動を支える基盤をつくる。 ・ 交流を促進し、賑わいを創出する。 ・ ユイマールの地域づくりを広める。 <p><土地利用></p> <p>○専用住宅ゾーン 戸建てによる中低層の住宅地としての利用を基本とする。ただし、地域の幹線的な道路等に近接する利便性の高い地区においては、集合住宅や生活利便施設も必要に応じて立地する土地利用を誘導する。</p> <p>○住宅・サービス施設共存ゾーン 集合住宅を含む多様な住宅と周辺居住者の日常生活を支える利便施設が共存する土地利用を誘導する。また、市内外多くの人が利用する道路特性を踏まえ、自動車によるアクセス性を活かしたサービス施設の立地を誘導する。</p> <p>○工業・流通業務ゾーン 幹線道路へのアクセス利便性に加え、漁港・水産業との連動性など、地域の環境特性を考慮しながら業種選定を行い、計画的に企業誘致を図る。既存の工業集積については、周辺環境への影響に対する配慮を促進する。</p> <p><道路・交通></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>南部東道路を大動脈とした利便性の高い交通ネットワークを形成する。</u> ・ 自然環境や歩行者に配慮した道路を整備する。 ・ グスクロードなど観光・交流を支援する道路を整備する。 <p><下水道></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中城湾南部流域下水道の整備を促進するとともに、市内未整備地区における公共下水道の整備検討を進める。 ・ 合併処理浄化槽設置促進との併用によって処理体制の充実を図る。 <p><市街地整備></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定住したい魅力を喚起する新市街地を整備する。 ・ 地域の就業を支える産業基盤を整備する。 ・ 特色ある観光・交流の受け皿となる環境を整備する。 ・ 暮らしと生業が折り合った農村・漁村環境を整備する。 ・ 地域の日常生活やコミュニティ・交流を支える拠点を整備する。 ・ 温もりあふれる福寿と、魅力的な文教の環境を整備する。 <p><自然的環境の整備> 自然、歴史・文化の資源を積極的に保全し、市街地等の居住環境に潤いを与える資源として、地域活性化に寄与する観光資源、教育資源として適切に活用していく。さらに、これらの取組とも連携しながら、市民が身近で利用できる都市公園の充実を図る。</p> <p><都市防災> 急傾斜地等の自然災害危険箇所や、住宅が密集するなどの災害に弱い集落では、防災事業の実施とともに、開発・建築ルールとの連携を図り、防災環境の向上に努める。同時に、市民の防災意識の啓発や、防災ボランティアの育成等を促進し、住民相互および住民と行政間の連携が充実した防災体制の強化に努める。</p>

第3章 対象施設周辺の状況

第3章 対象施設周辺の状況

I 大里庁舎周辺

大里庁舎周辺の県道 77 号線沿いは、イオンタウンやショッピングモールアトール等の商業施設の立地がみられ、交通量が多くなっている。県道 77 号線を東に向かうと大型住宅団地（大里グリーントウン）もあり夕方などは交通渋滞が著しい。

大里庁舎周辺は、南城市の中でも人々が集まる賑わいのある地域であり、大里庁舎の跡地利用に当たっては、このような特性を活かせる土地利用を検討することが望まれる。

主な地点の交通状況は以下のとおりである。

① 県道 86 号線・県道 77 号線交差点

交通量が多く、短い間隔で信号機が設置されており、大里庁舎へ向かう道路が分かりにくい。周辺には大里南小学校や大里中学校があるため、児童・生徒が多く見られる。

② 大里庁舎周辺施設

大里庁舎周辺には、大里農村環境改善センターや大里南幼稚園、社会福祉協議会がある。

③ 庁舎前通り

県道 77 号線から庁舎へ向かう坂道は幅員約 13m の道路であり、イオンタウンへの駐車場に入る車が多い。イオンタウンの道向かいには高平集落があり静かな住宅地となっている。

④ 県道 77 号線イオンタウン東側交差点

大里南小学校までの道路が拡幅し、通学路となっている。

イオンタウンや大里ショッピングモールアトールの利用者の交通量が多く、片側 1 車線のため渋滞が起きやすい（店舗へ出入りする右折車両が多いため）。

⑤ イオンタウン南城大里

庁舎の南側にイオンタウンがあり、夕方など時間帯によっては駐車場は満車に近い状態である。

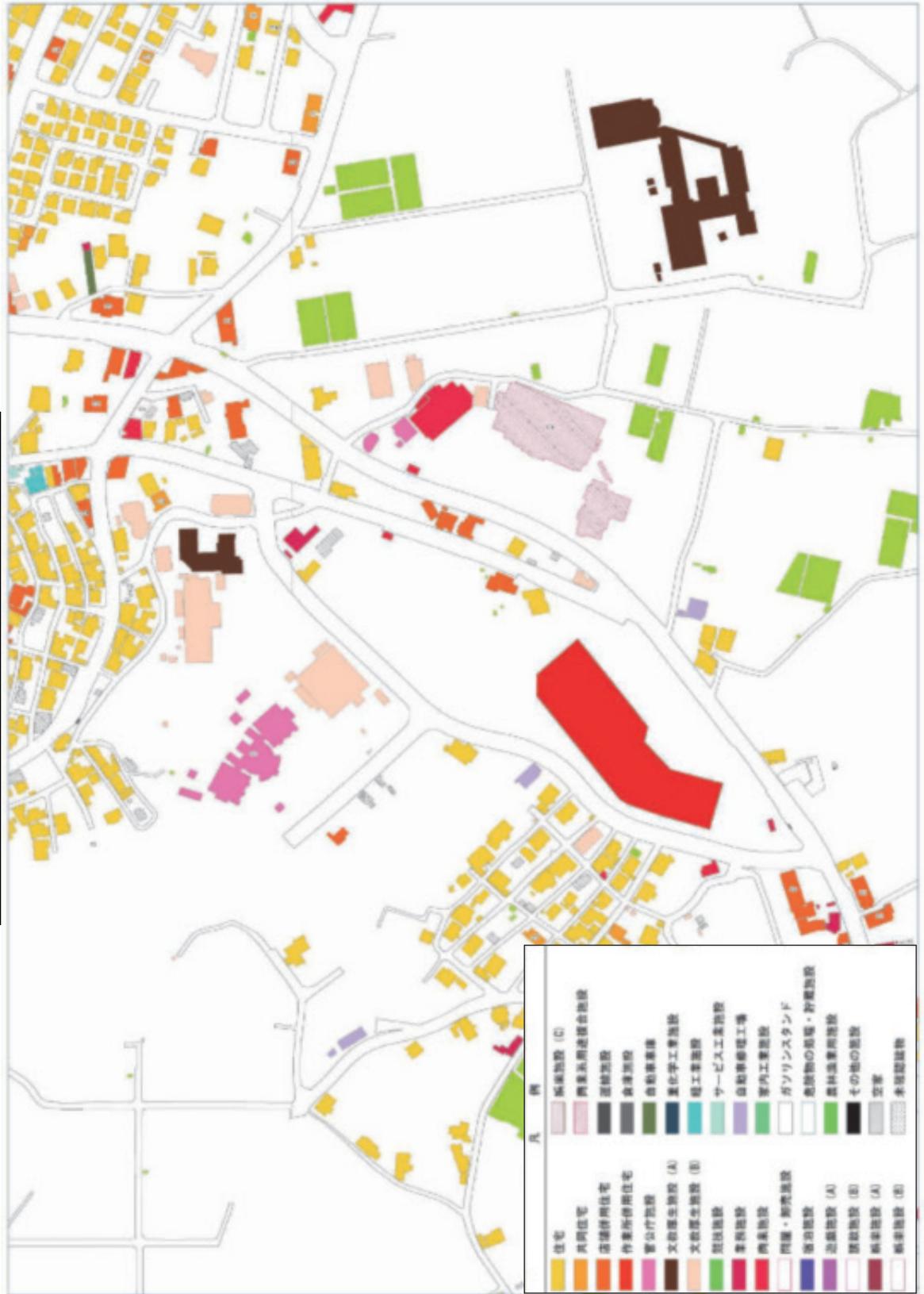
⑥ 県道 77 号線イオンタウン南側交差点

県道 77 号線は幅員約 13m の片側 1 車線の道路である。近年交通量が増加し、渋滞が起きやすくなっている。

● 南部東道路

イオンタウンの南側には南部東道路のインターチェンジが計画されており、この整備後にはインターチェンジ利用の通過交通量の増加が想定される。

図表 3-2 大里庁舎周辺建物用途現況図（参考）



II 玉城庁舎周辺

玉城庁舎の周辺は、玉城小学校、玉城中学校、中央公民館など旧玉城村の中心的機能が集積している。また玉城庁舎の南側は、狭隘で不整形な道路で形成される富里集落で、静かな住宅環境を形成している。

玉城庁舎の跡地利用に当たっては、小中学校や集落への環境に配慮した土地利用を検討する必要がある。

主な地点の交通状況は以下のとおりである。

①玉城庁舎

玉城庁舎は、玉城小学校や玉城中学校に近く、放課後には児童・生徒が遊んでいる光景がみられる。

②県道 48 号線(庁舎前)

県道 48 号線(旧道)は幅員約 8 mの道路であり、西側から交差点に進入すると二つに分岐しており役場へ向かう道路が分かりにくい状況である。

交差点から庁舎の間には玉城小学校、玉城中学校、バンビ保育園があり通学路となっており、人通りが多い。

③県道 48 号線(本線)

県道 48 号線は幅員約 12mの片側 1 車線道路であり、レンタカーも多くみられ交通量は多い。路線沿い北西側には玉城郵便局があり、近くには路線バスの停留所もみられる。

④県道 48 号線南側交差点

交差点には点滅信号があるが、交差点が変則的でどこから車が出てくる分かりにくい状況で、危険性が高い。

⑤番所公園

庁舎隣には番所公園があり地域住民の憩いの場となっている。簡易水道として使われた番所ヌカーがある。

⑥南城中央公民館

旧玉城村の時の公民館であり、図書室も併設されている。

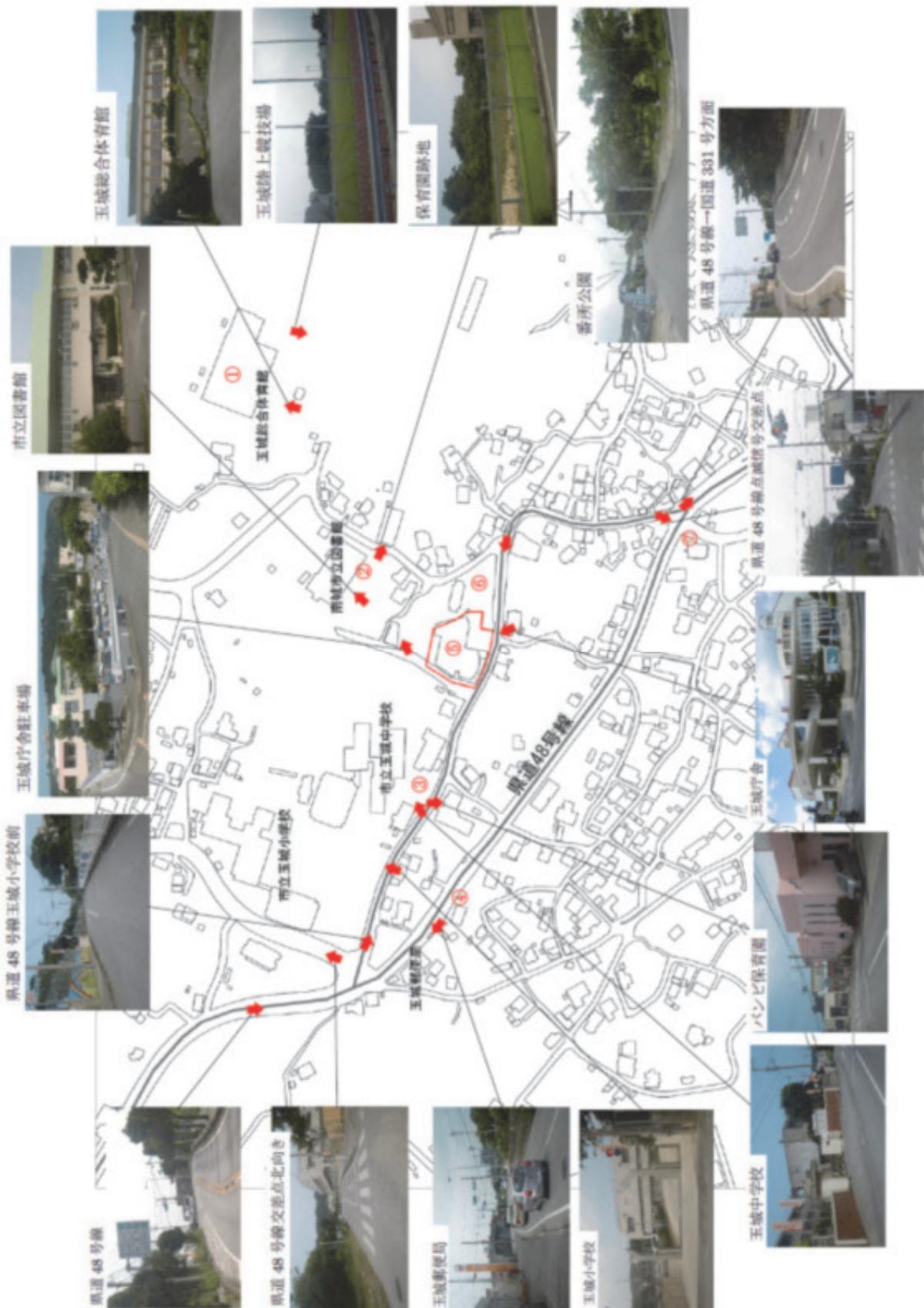
⑦玉城総合体育館

玉城総合体育館をはじめ、陸上競技場や、テニスコートが整備されている。

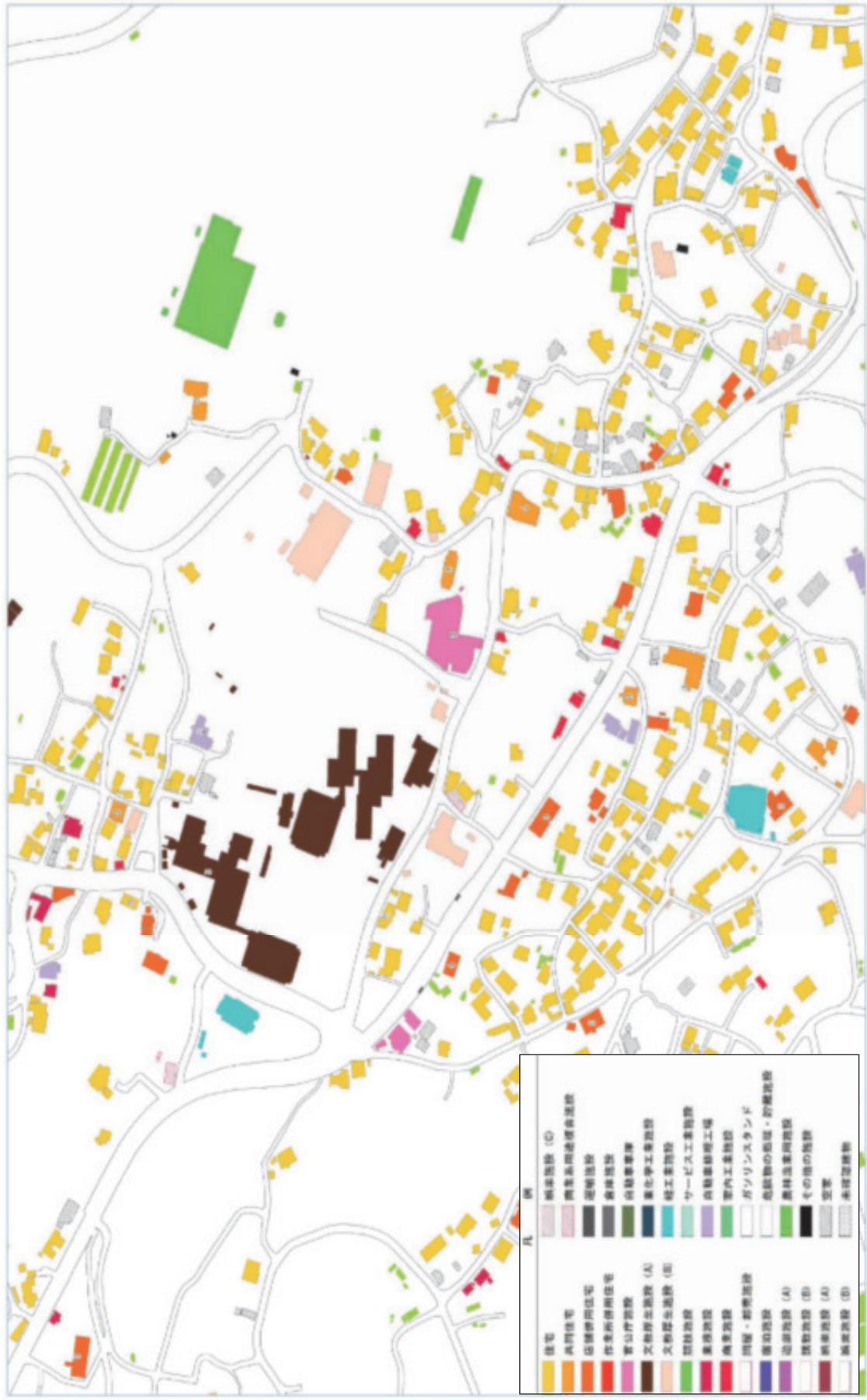
●南部東道路

南部東道路の整備後、市道船越大城線(平成 32 年供用開始予定)が整備予定であり、これが完成すると玉城庁舎からも南部東道路へアクセスが容易となり、玉城庁舎も南部東道路開通のメリットを活かすことが可能となる。

图表 3-3 玉城庁舎周辺建物用途現況図(参考)



図表 3-4 玉城庁舎周辺建物用途現況図 (参考)



図表 3-5 南城市と南部道路及び各道路の状況



資料：南城市より提供

Ⅲ 現庁舎の概要

1 大里庁舎 建築概要

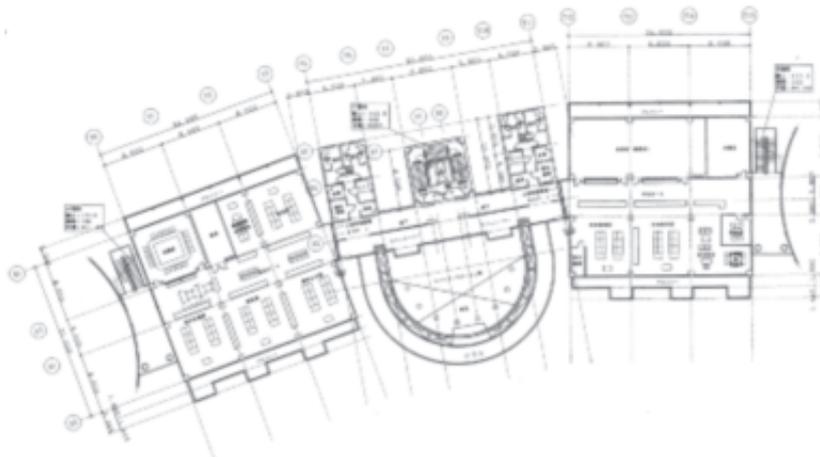
地下1階平面図



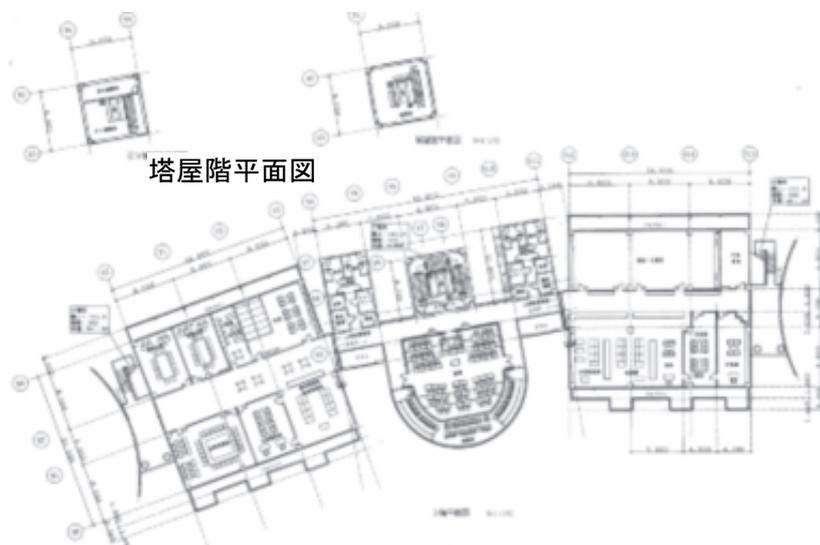
1階平面図

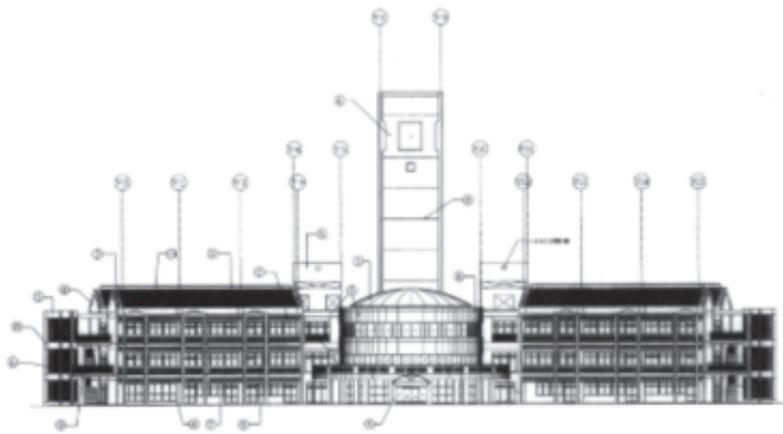


2階平面図

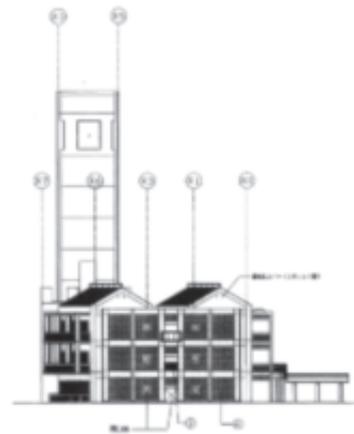


3階平面図

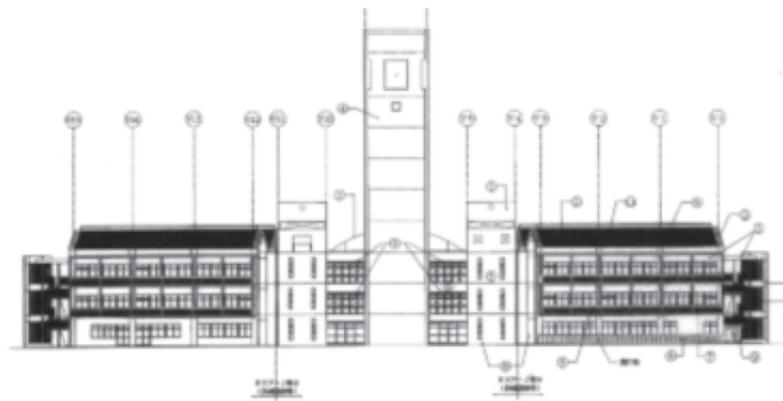




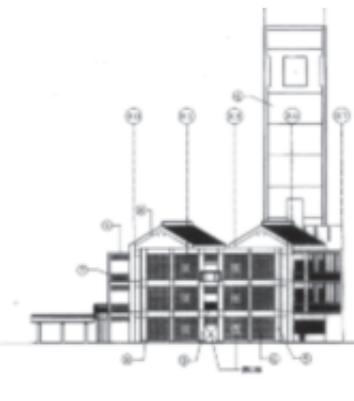
南立面図



西立面図



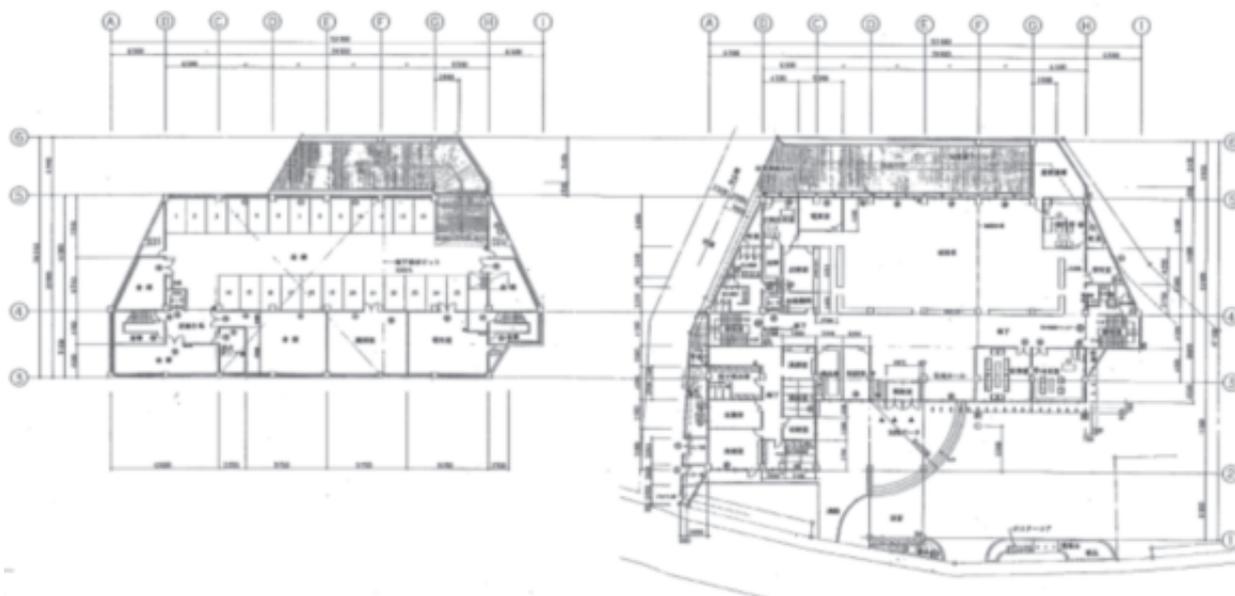
北立面図



東立面図

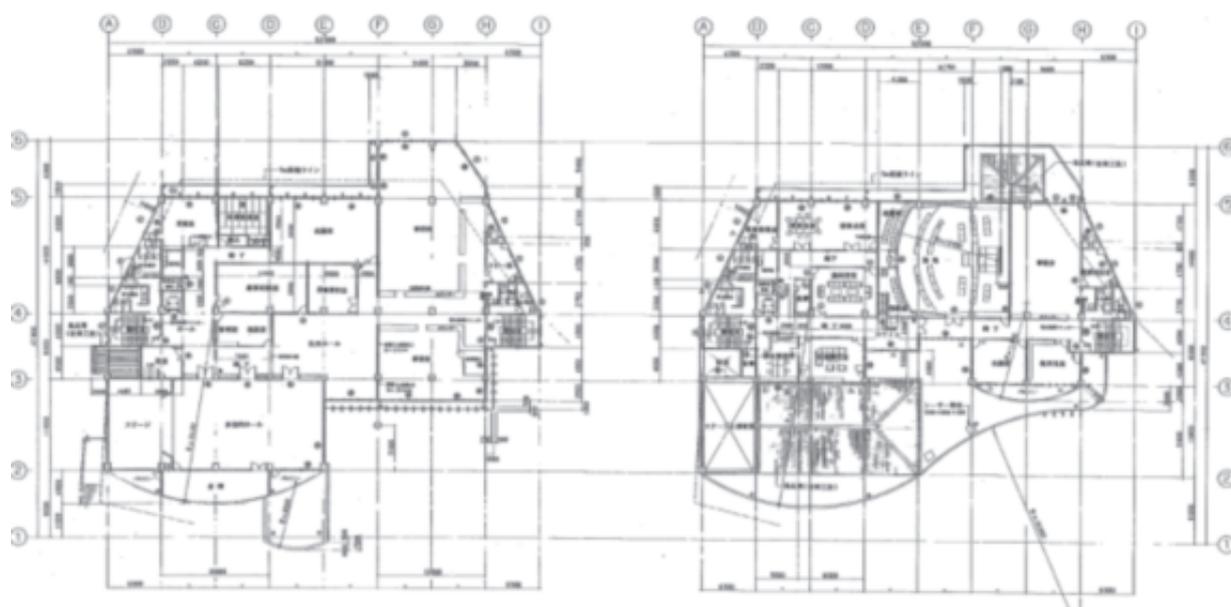
所在地	南城市字仲間 807 番地
敷地面積	10,303 m ²
地域・地区	都市計画区域内・未指定 居住環境保全地区（南城市条例）
用途	事務所 兼 集会場（議場部分）
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上6階（建築基準法による階数）
建築面積	1,865 m ²
延べ面積	5,164 m ²
竣工年	平成12年（築14年）

2 玉城庁舎 建築概要



地下1階平面図

1階平面図



2階平面図

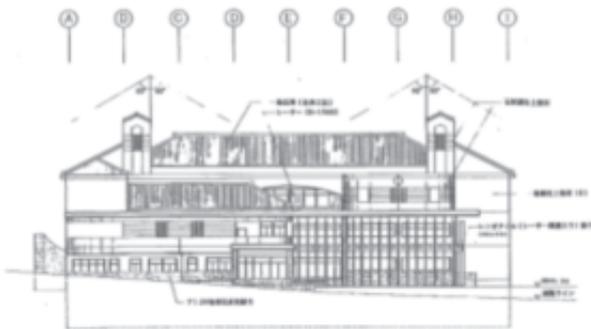
3階平面図



北立面図



東立面図



南立面図



西立面図

所在地	南城市字宮里 143 番地
敷地面積	2,645 m ²
地域・地区	都市計画区域内・未指定 居住環境保全地区（南城市条例）
用途	事務所 兼 集会場（議場部分）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上4階、塔屋1階
建築面積	1,635 m ²
延べ面積	4,963 m ²
竣工年	平成7年（築19年）

第4章 公共施設再利用の可能性評価

第4章 公共施設再利用の可能性評価

本章では、本市における地域活性化の核となる今後の公共施設再利用の可能性について検討する。

大里・玉城両庁舎及びその敷地の利活用については、大まかに以下の三つのパターンが考えられる。

- ① 大里・玉城両庁舎の建物のリノベーションを行い公共施設として利活用。
- ② 大里・玉城両庁舎の建物のリノベーションを行い民間に貸付。
- ③ 建物を撤去し、跡地を利活用。

このうち③に関しては、市民や議会の理解を得ることが困難と予想され、また庁舎建設に要した起債（借入金）の償還も済んでいないため、現行施設の有効利活用について検討すべきと考えられる。

②に関しては、行政財産の民間貸付や用途転用などの手続きが必要になると考えられる。

I 公共施設再利用の方向性

1 人口の状況

本市の人口は、2000年以降増加傾向が鈍化し、近年は沖縄県の平均増加率との格差を拡げている。2005年～2010年の5年間の人口増加率はわずか0.3%と県平均を大きく下回り、県内11市の中で宮古島市に次いで低い。また、沖縄の特殊性を象徴する自然増加率や出生率も、むしろ全国平均に近い。子ども人口比率は全国平均を上回っているが、県内11市の中で最も低い。

2 昼夜間人口比率の状況

本市の産業構造についてみると、最大の特徴は第1次産業、なかでも農業の集積の厚さであり、安全・安心な生鮮食材づくりに高いスキルとノウハウが蓄積されている。しかし、基幹産業が農水産業であり、ベッドタウン型の住宅都市ではないにもかかわらず、昼夜間人口比率は県内11市の中で最も低い。これは、製造業就業者の割合は県内11市の中で最高レベルであるものの、市内で働く製造業就業者数より、市外で働く製造業就業者が多く、市内には働く場所が不足していることを表している。

3 公共施設再利用の方向性

上記のような状況をみると、市内には必ずしも十分に雇用の場が確保されているとは言にくく、また所得水準も全国平均と比べると7割の水準にとどまっており、こうした状況が本市から若年層が流出する最大の要因となっていると考えられる。

以上のことから、本市の特性を活かした個性的なまちづくりを進めていく上で、若い世代の雇用の確保や定住促進は、何よりも重視すべき課題である。

これらのことから、本市における地域活性化策として、

- ・雇用機会の維持・増加
- ・定住人口の維持・増加

- ・消費の維持・増加
- ・所得水準の維持・増加
- ・賑わい・交流の場の創出
- ・市のイメージアップ

等に資するような公共施設の再利用の在り方を検討する必要がある。

II 企業ニーズから見た民間事業所誘致の可能性

アンケート調査結果、ヒアリング調査結果の実施概要は以下のとおりである。

調査1. 地方立地企業に対するアンケート

- WEB アンケート方式、郵送方式により実施
- 2014年10月下旬に実施
- 調査協力依頼発送件数 455件
- 調査協力承諾返信件数 32件 (約7.0%)
 - うちメールによる調査可の件数 25件
 - うち郵送による調査可の件数 7件
- 回収件数 26件 (約81.3%)
 - うちWEB回答件数 23件
 - うち郵送回答件数 3件
- 回答事業所立地地域
 - 県内 18件
 - 県外 8件
- 事業所の主な機能
 - オフィス 10件
 - コールセンター 10件
 - 工場、研究開発、研修等 その他 6件

調査2. アンケート回答企業への訪問ヒアリング

- 2014年10月27日(月) 名護市内事業所A(印刷業のバックアップオフィス)
- 2014年10月27日(月) うるま市内事業所B(BtoB系ベンチャー企業)
- 2014年10月28日(火) 那覇市内事業所C(ソフトウェア業のヘルプデスク)

調査3. 県内自治体企業誘致担当部署への訪問ヒアリング

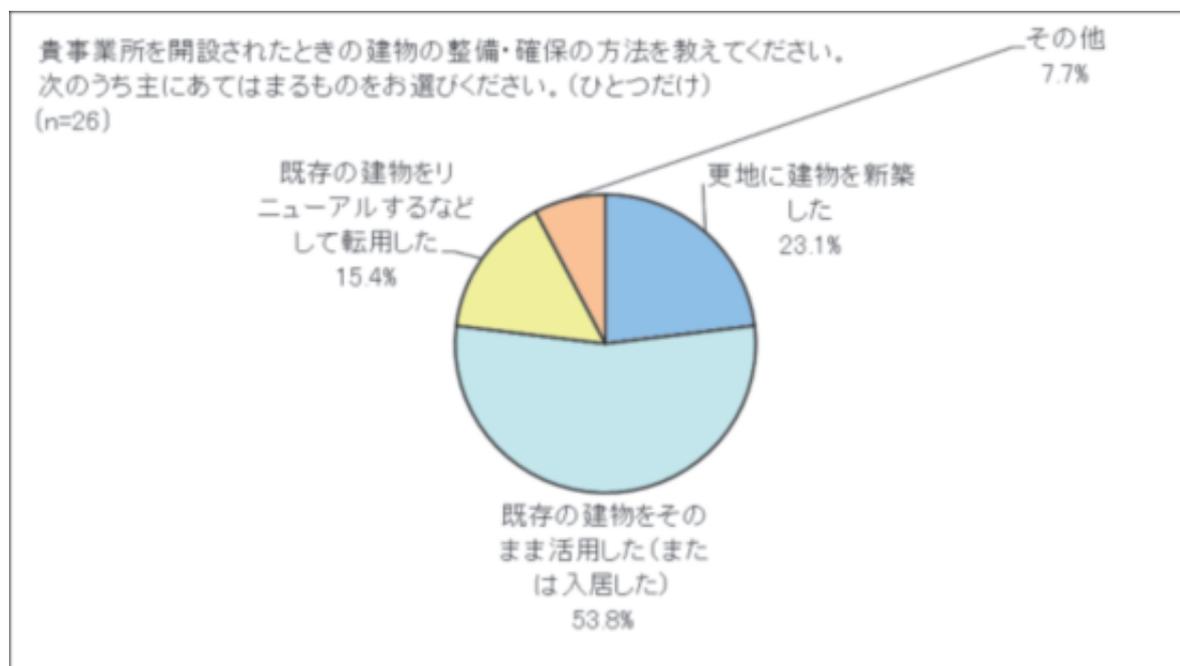
- 2014年10月27日(月) 嘉手納町(マルチメディアセンター)
- 2014年10月27日(月) 宜野座村(ITオペレーションパーク)

1 アンケート調査結果

(1) 事業所開設実態からみた誘致実現の可能性

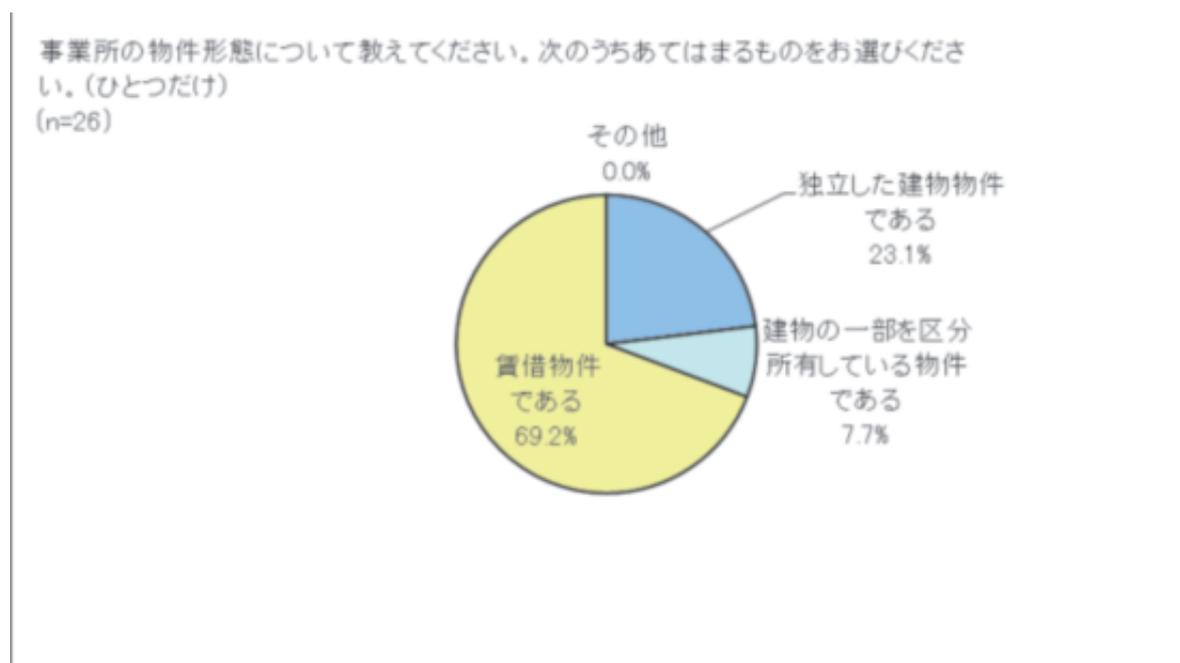
事業所を開設した際の建物の整備・確保の方法では、全26件のうち14件が既存の建物をそのまま活用（又は入居）、リニューアルするなどして転用したものは4件である。

図表 4-1 事業所を開設した際の建物の整備・確保の方法



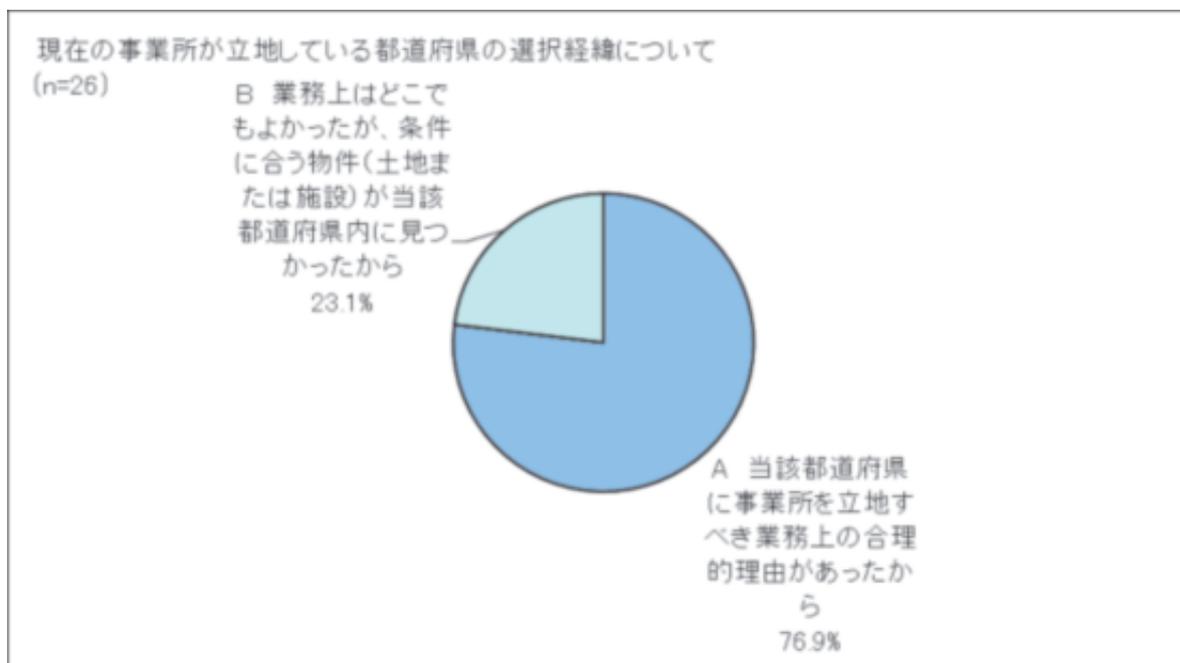
さらに、物件形態としては20件中18件が賃貸物件である。

図表 4-2 事業所の物件形態

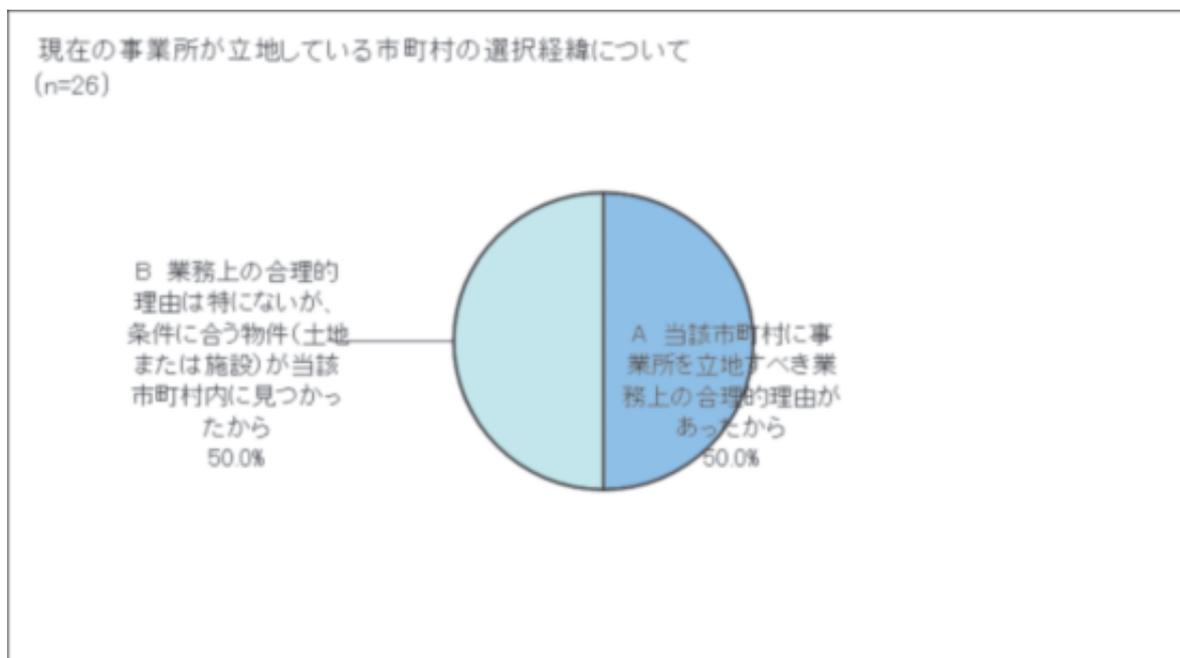


事業所立地選定の経緯についてみると、26件中20件までが業務上の合理的理由から立地する都道府県を選定しているが、当該都道府県内のどの市町村を選定するかについては業務上の合理性と物件の適合性とが拮抗している。このことは、沖縄県内に立地を検討している事業所であれば、南城市に誘致することができる可能性があることを意味している。

図表 4-3 事業所立地選定の経緯（都道府県）

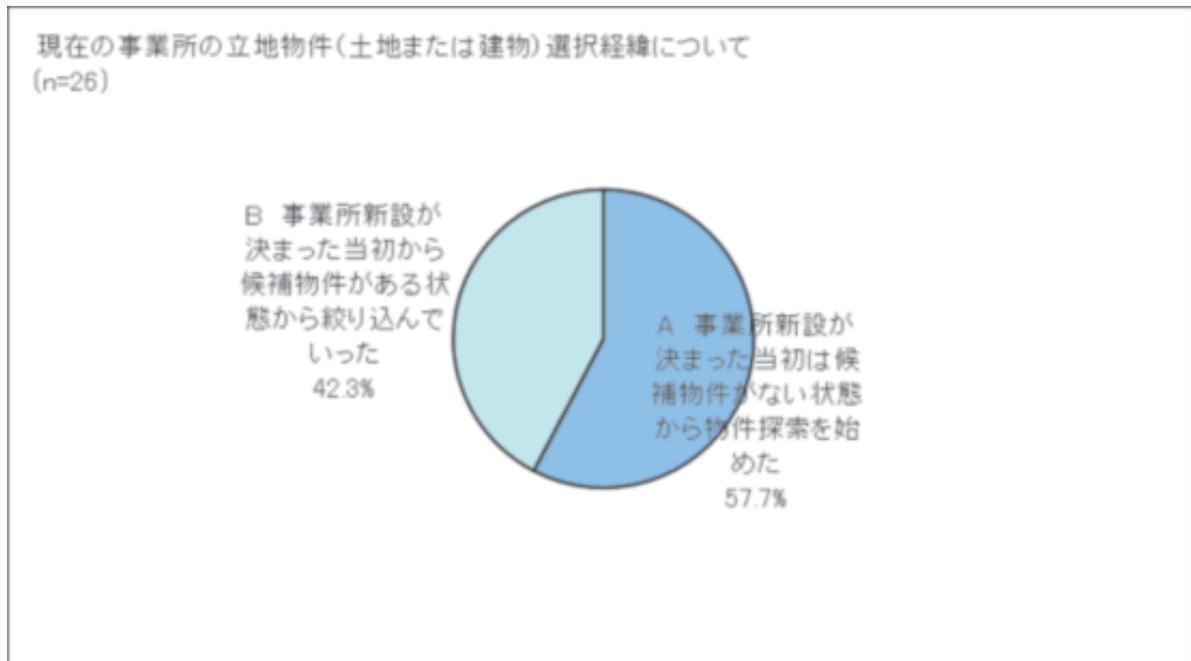


図表 4-4 事業所立地選定の経緯（市町村）



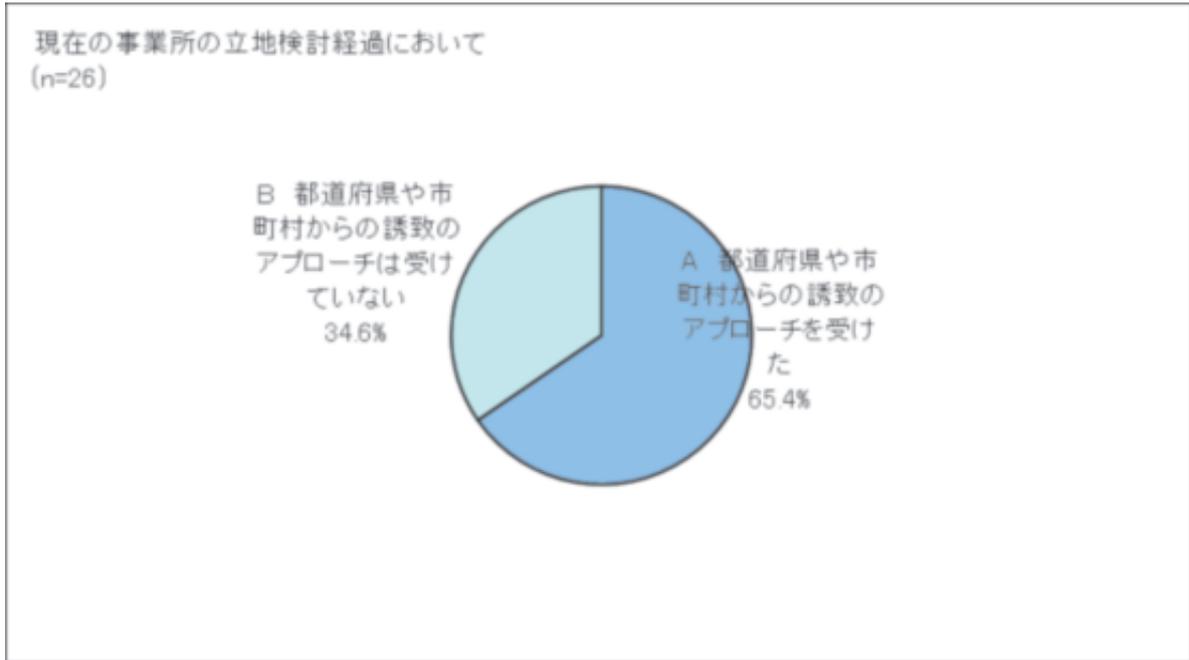
事業所の立地物件の選択経緯についてみると、26件中15件までが候補物件がない状態から物件探索を始めていることから、事業所を南城市に誘致することができる可能性があるものとみる
ことができる。

図表 4-5 事業所の立地物件（土地又は建物）選択経緯



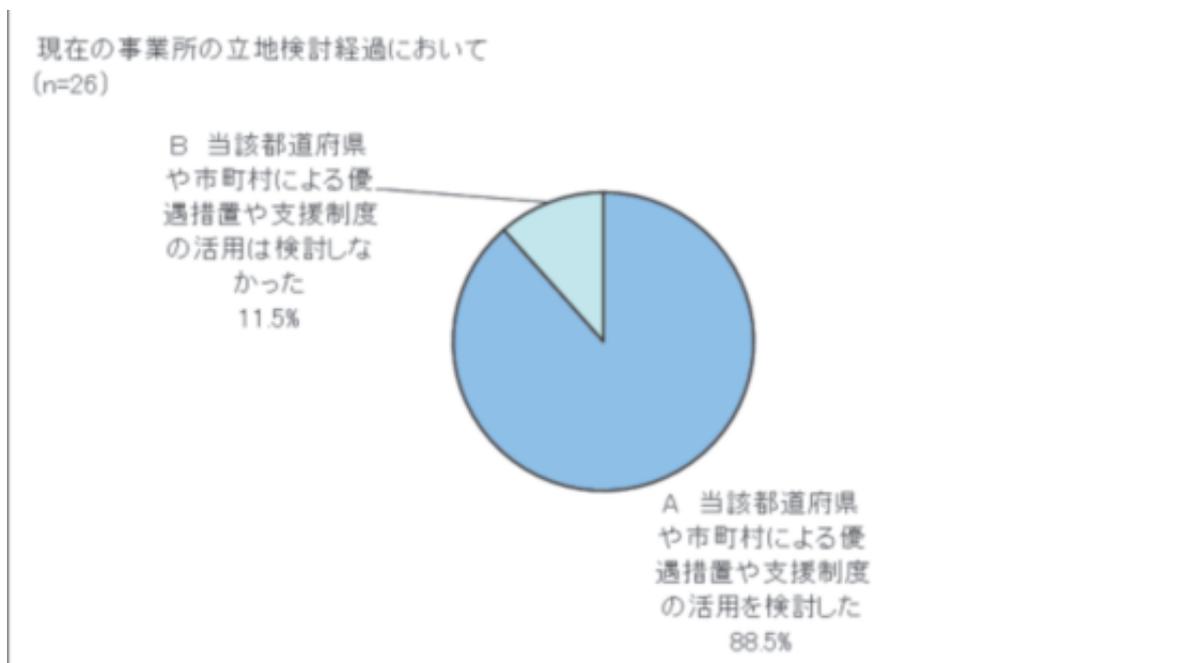
事業所の立地検討過程における自治体からのアプローチの状況についてみると、26件中17件までが自治体からのアプローチを受けたとしており、事業所を誘致するに当たっては、自治体が有効なアプローチを行うことが効果的であると考えられる。

図表 4-6 事業所の立地検討経過



事業所の立地検討過程における自治体による優遇制度の活用状況を見ると、26件中23件までが優遇措置や支援措置の活用を検討したとしており、事業所を誘致するに当たっては、事業所のニーズに合った支援措置が効果的であると考えられる。

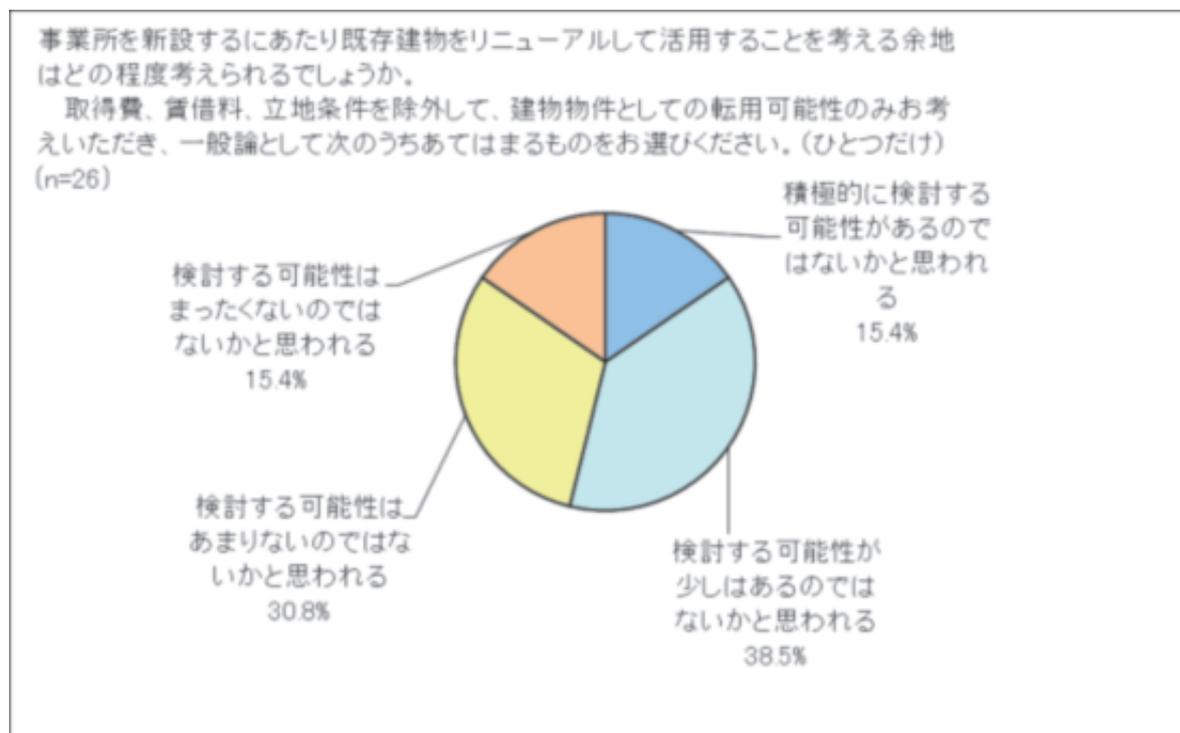
図表 4-7 事業所の立地検討経過



(2) 公共施設の転用による誘致実現の可能性

公共施設の転用による誘致実現の可能性についてみると、リニューアルして活用することの可能性の有無については、可能性があるとしたものと、ないとしたものが拮抗しており、大里・玉城両庁舎に事業所を誘致することができる可能性があるといえる。

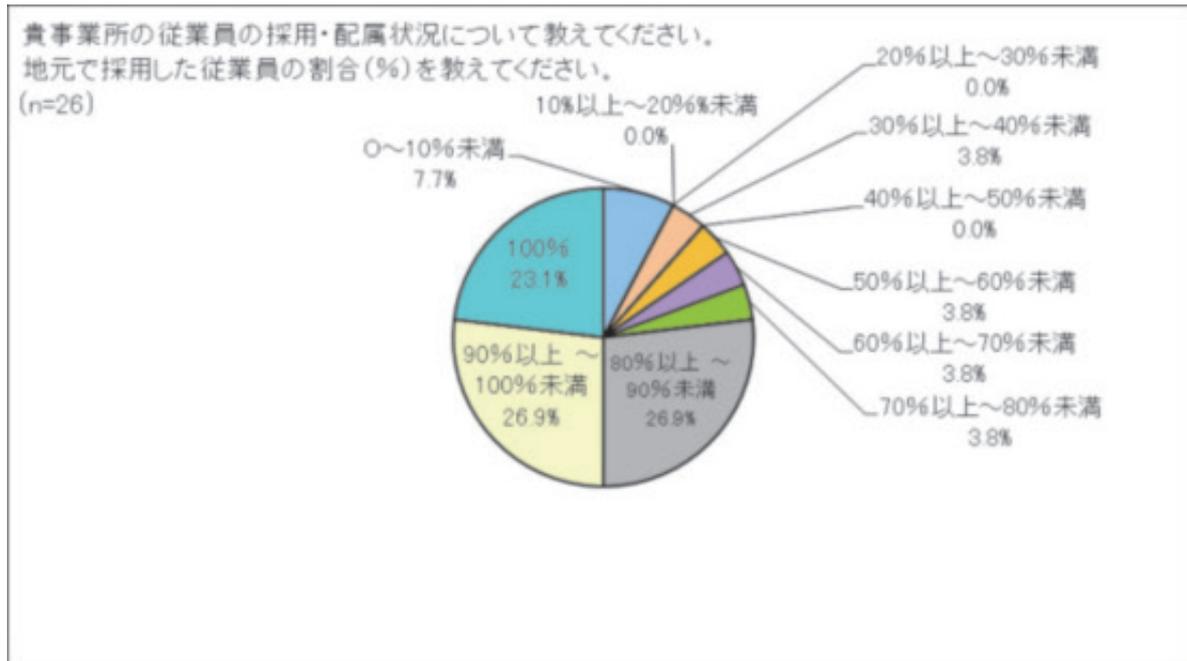
図表 4-8 公共施設の転用による誘致実現の可能性について



(3) 従業員の採用状況

従業員の採用・配属状況を見ると、全26件中20件までが、地元採用が80%以上となっており、雇用の場を創出するためには、事業所の誘致が極めて効果的であるといえる。

図表 4-9 事業所の従業員の採用・配属状況（地元採用）

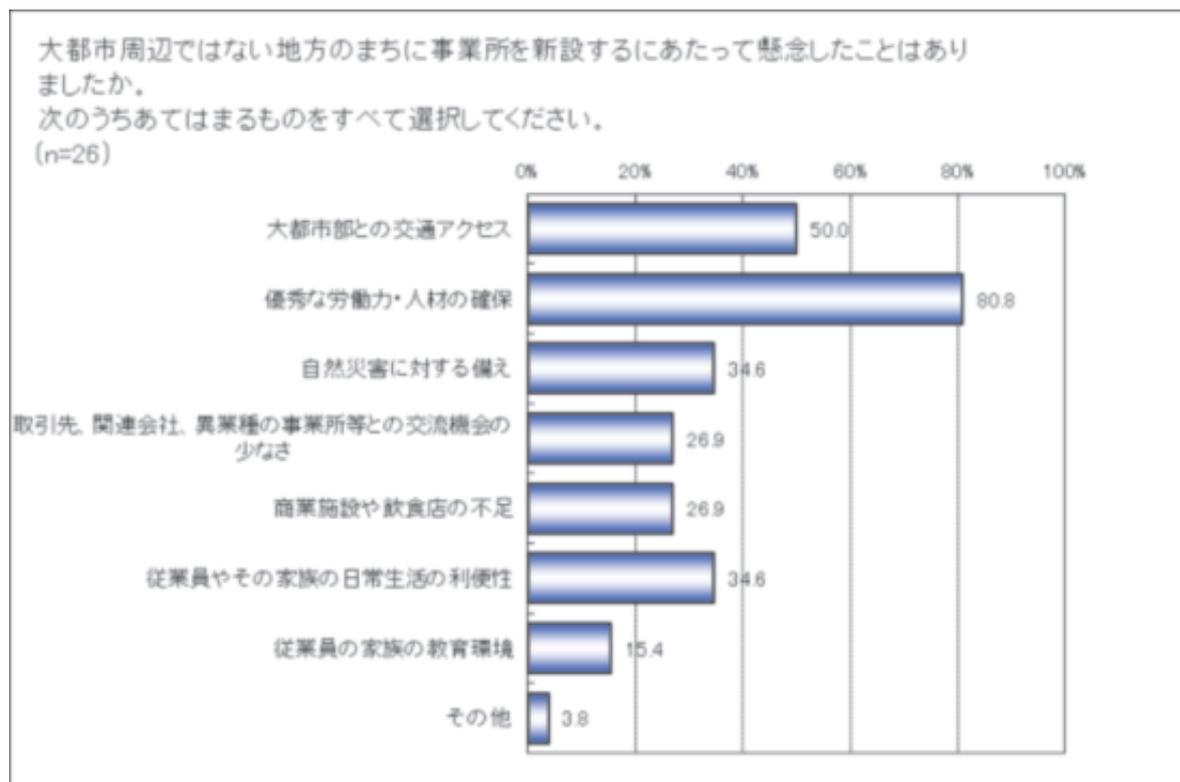


(4) 地方立地の懸念事項

地方立地に当たっての懸念事項についてみると、26 件のうち 21 件までが優秀な労働力・人材の確保を挙げており、次いで大都市部との交通アクセス（13 件）、従業員やその家族の日常生活の利便性（9 件）が挙げられている。

このようなことから、事業所の誘致に向けては、人材育成方策の充実、交通網の整備、居住環境・利便性の向上等を図ることが重要と考えられる。

図表 4-10 地方立地の懸念事項



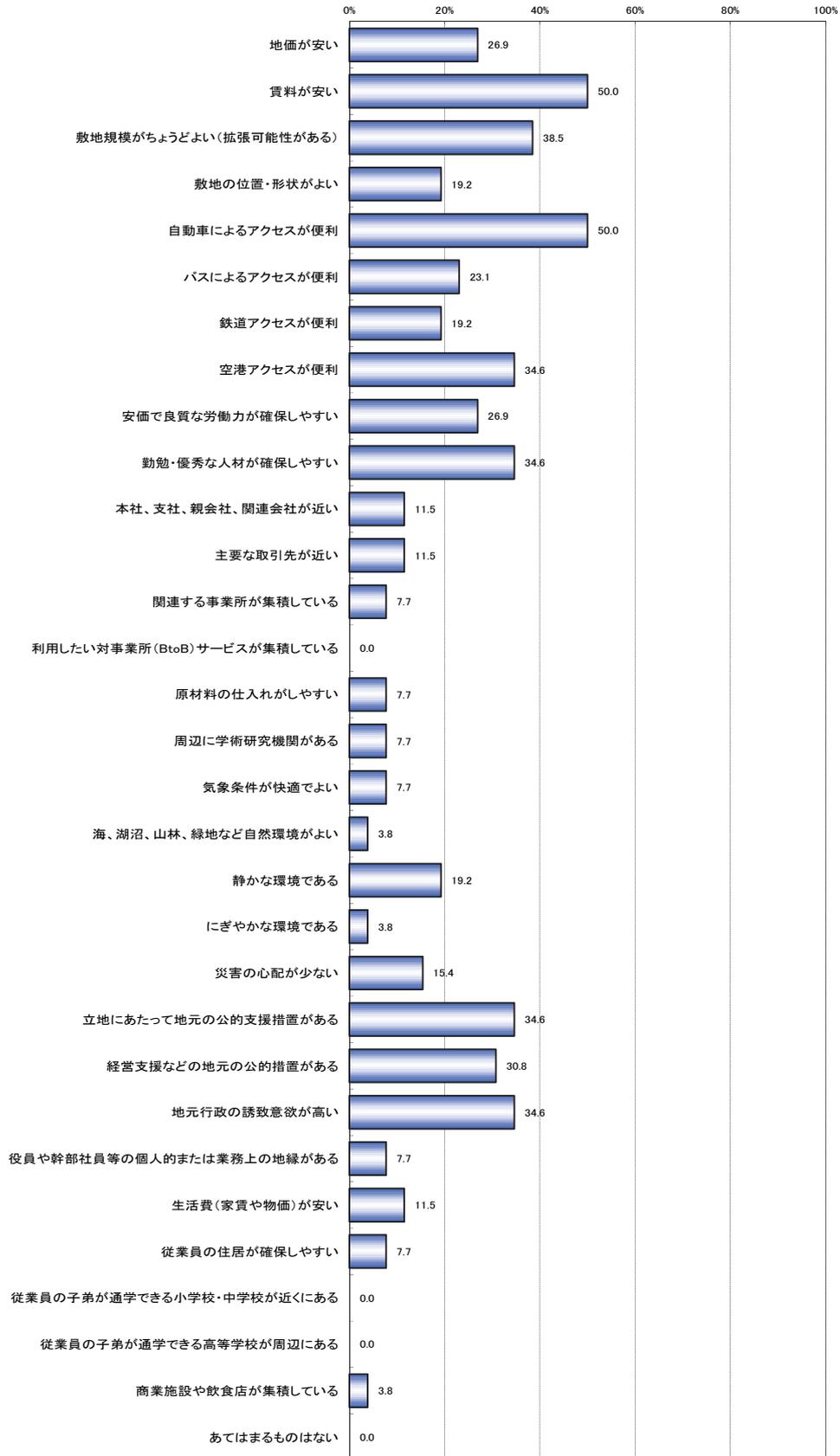
(5) 事業所立地の決め手となる条件と評価

立地の決め手となった条件についてみると、交通アクセス（15件）、地価、賃料の安さ（11件）、公的な支援や地元自治体の熱意（11件）が特に多く、敷地の規模や形状（9件）、労働力・人材の確保（9件）、気候・気象条件（6件）がそれらに続いている。取引先やBtoBサービス、学術研究機関などの事業環境や役員等の地縁、生活費や居住環境は1～4件と少ない。

また、事業所立地の決め手となった条件の評価についてみると、そのほとんどが期待通りであったと評価されており、事業所の立地場所を検討する際には事前に十分な調査を行っていることがうかがえる。

図表 4-11 事業所立地の決め手となる条件

現在の事業所を当地に設置することになった決め手となった条件は何でしたか？すべてをチェックしてください。また、お選びいただいた条件について、現時点での評価をしてください。
(n=26)

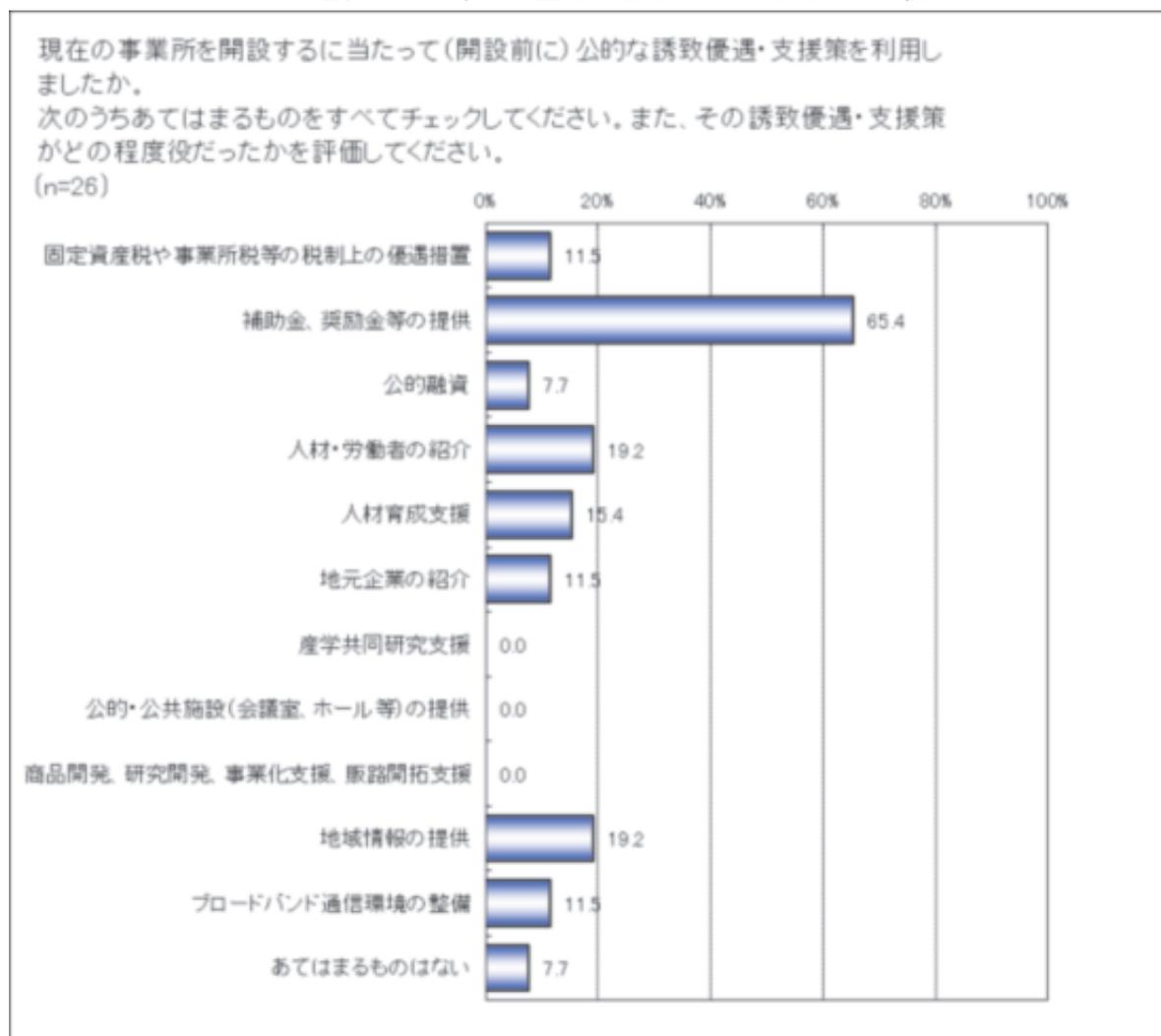


(6) 事業所立地に当たって利用した公的支援

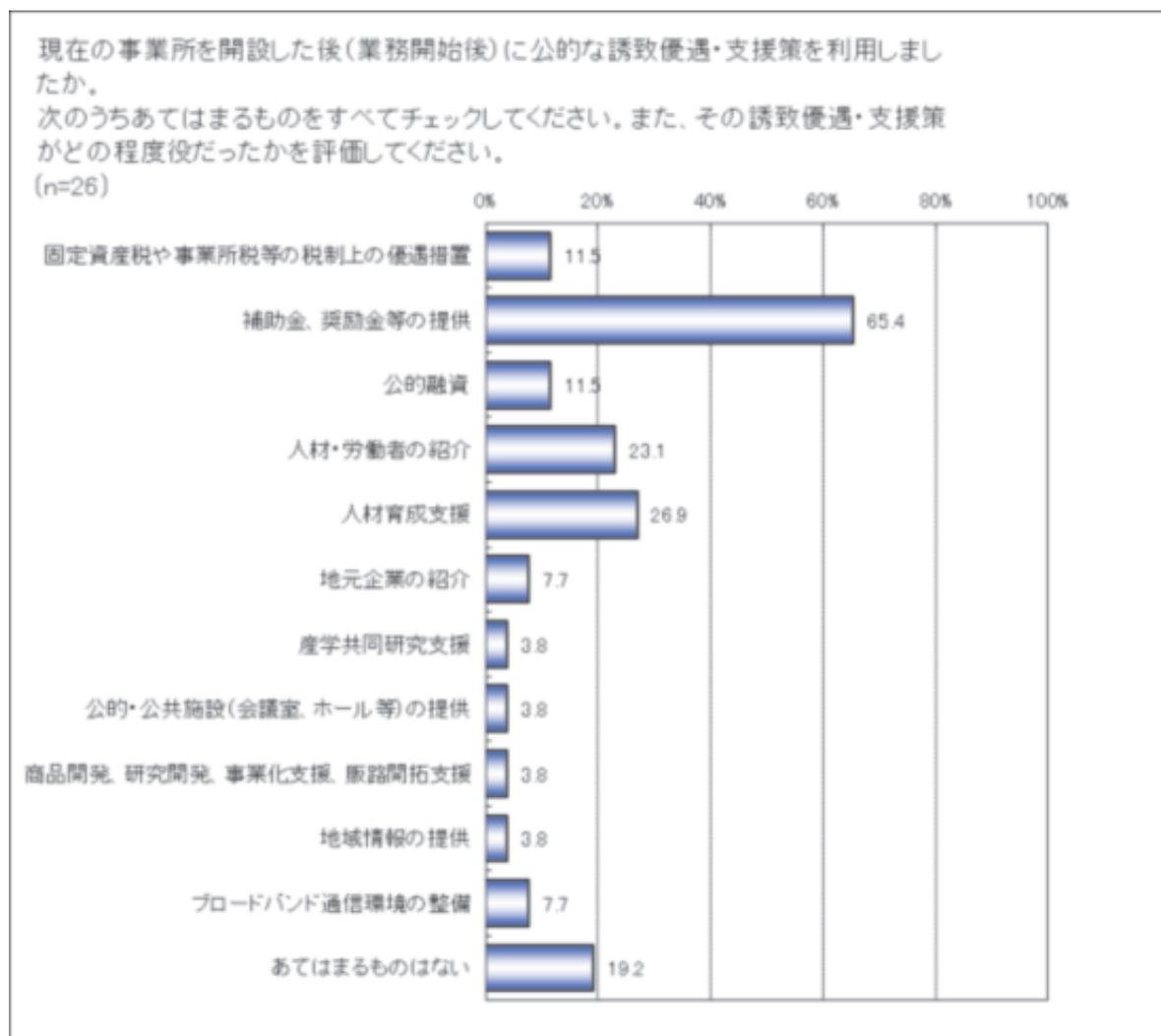
事業所立地に当たって利用した公的支援についてみると、税の優遇措置や補助金等の経済的支援が26件中17件と最も多く、次いで人材・労働力の確保、育成が9件となっている。事業所開設後に利用した公的支援もほぼ同様である。

また、これら支援策についてはほとんどすべてが役に立ったと評価されているが、人材育成支援についてのみ開設時も開設後もそれぞれ1件があまり役に立たなかったと回答している。

図表 4-12 事業所立地に当たって利用した公的支援



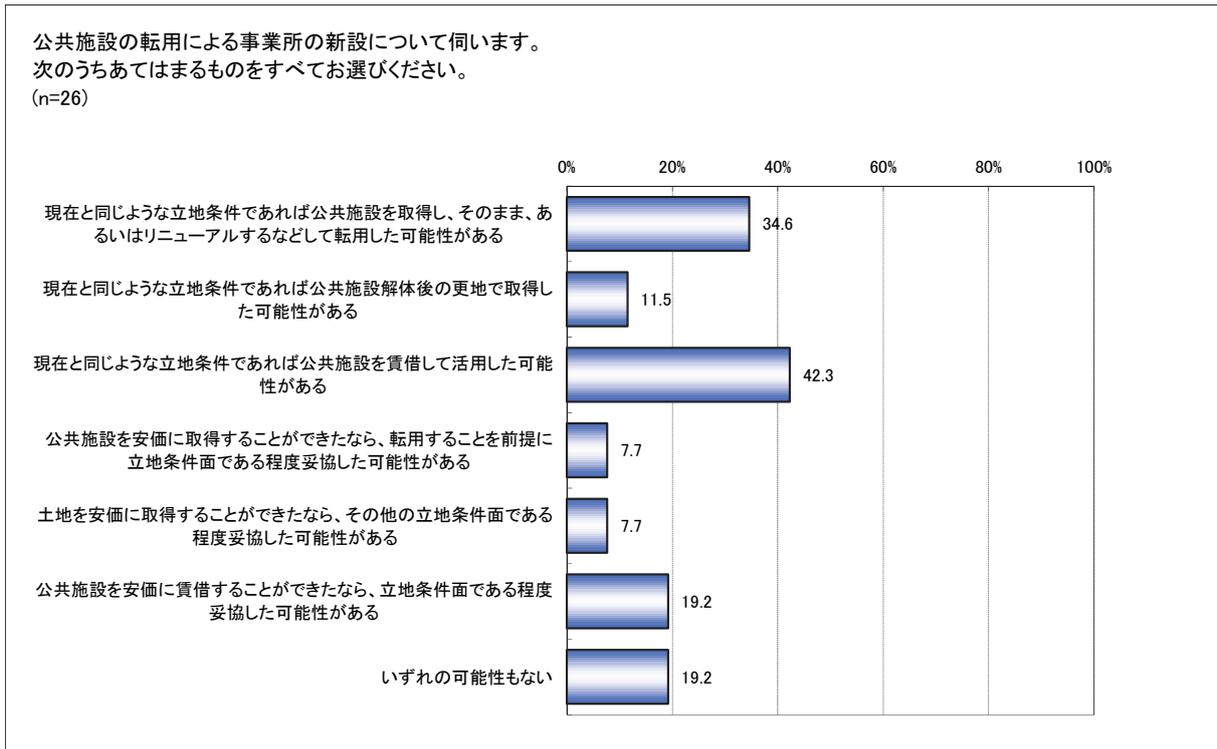
図表 4-13 業務開始後に利用した公的な誘致優遇・支援策



(7) 公共施設の転用による事業所の新設

公共施設の転用による事業所の新設についてみると、立地条件さえ同じであれば賃借又は取得して活用する可能性があるとしたものが14件あり、土地又は施設の取得価格あるいは賃料が安ければ立地条件面で妥協した可能性があるとしたものが7件ある一方で、いずれの可能性もないとしたものは3件のみであった。立地条件が同じであっても、更地として取得した可能性があるとしたものは2件のみであった。

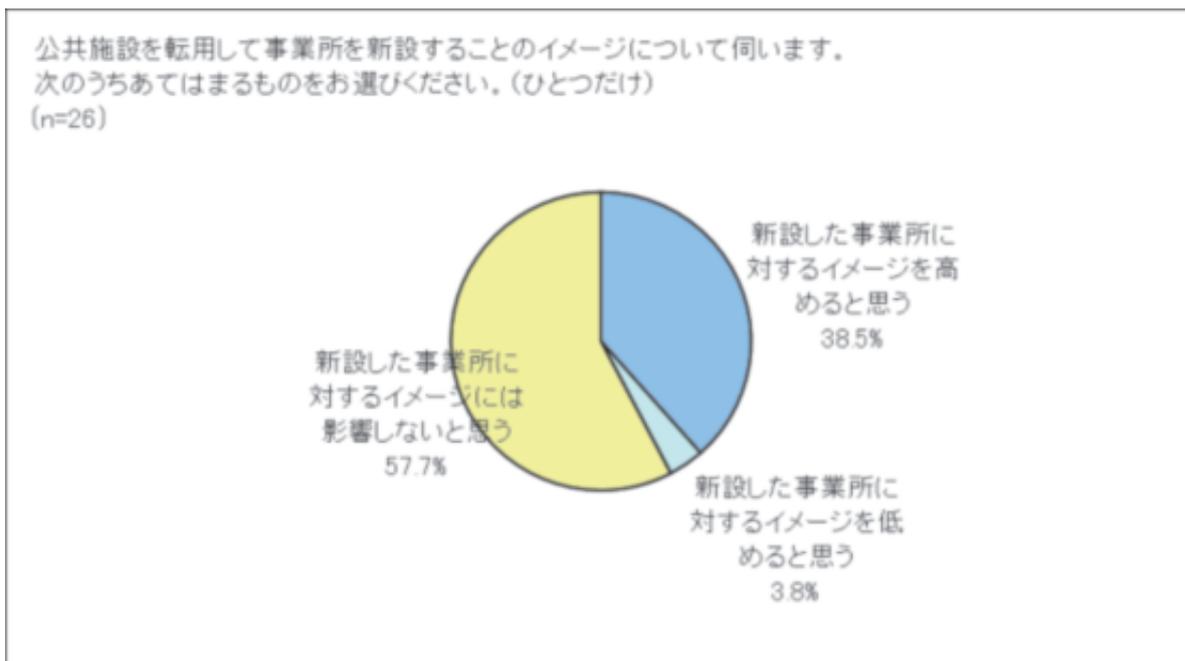
図表 4-14 公共施設転用による事業所の新設について



(8) 公共施設の転用による事業所開設のイメージ

公共施設の転用による事業所開設のイメージについてについてみると、事業所のイメージを低めるとしたものは26件中1件、イメージを高めるとしたものも10件であり、公共施設の転用は事業所イメージには影響しない。

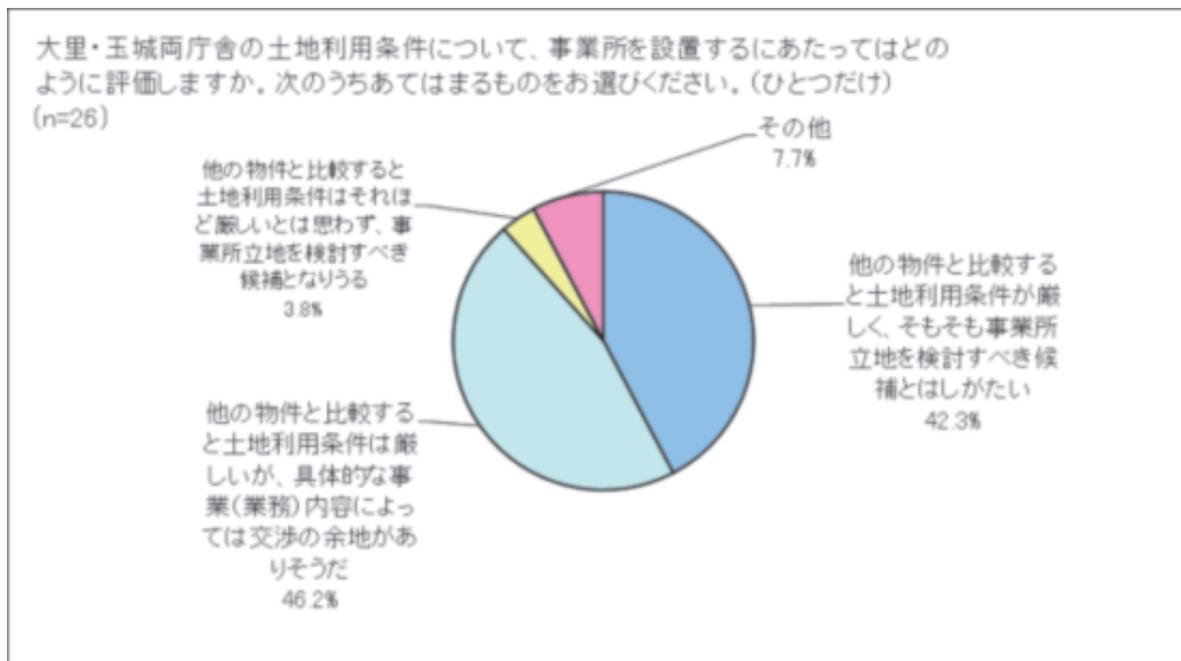
図表 4-15 公共施設転用による事業所の新設のイメージについて



(9) 大里・玉城両庁舎の利用可能性評価

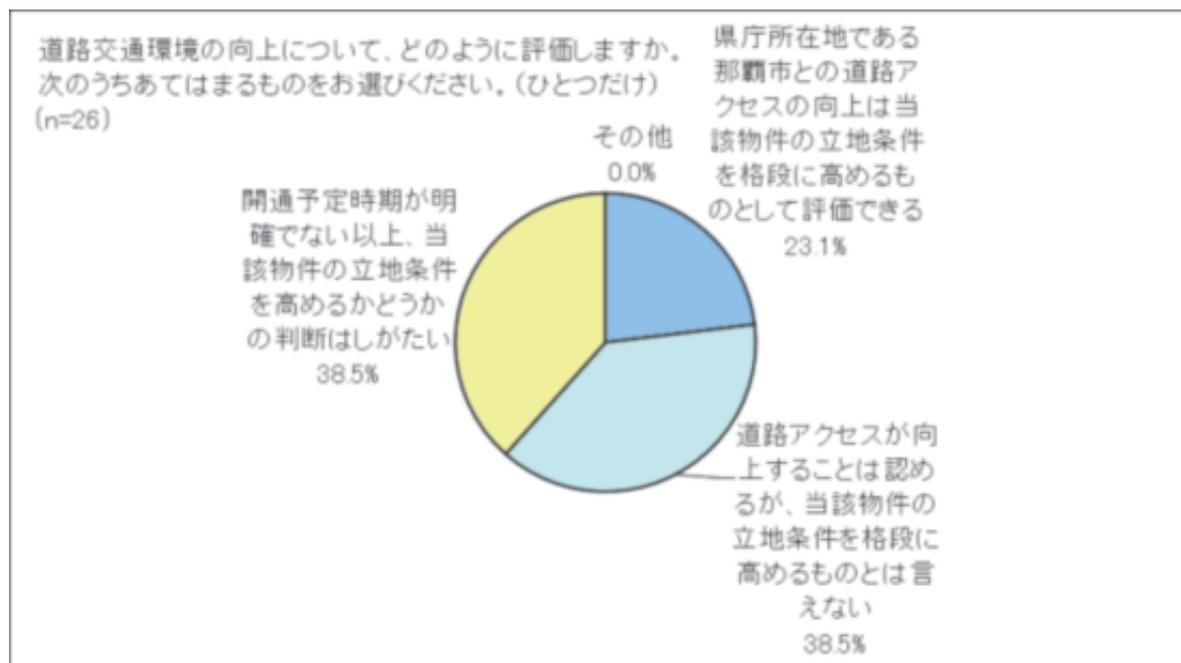
大里・玉城両庁舎の土地利用条件は極めて厳しいことを説明した上でも、20件中12件は具体的業務内容によっては交渉の余地がありそうだとしている。

図表 4-16 公共施設転用による事業所の新設についての評価（土地利用）



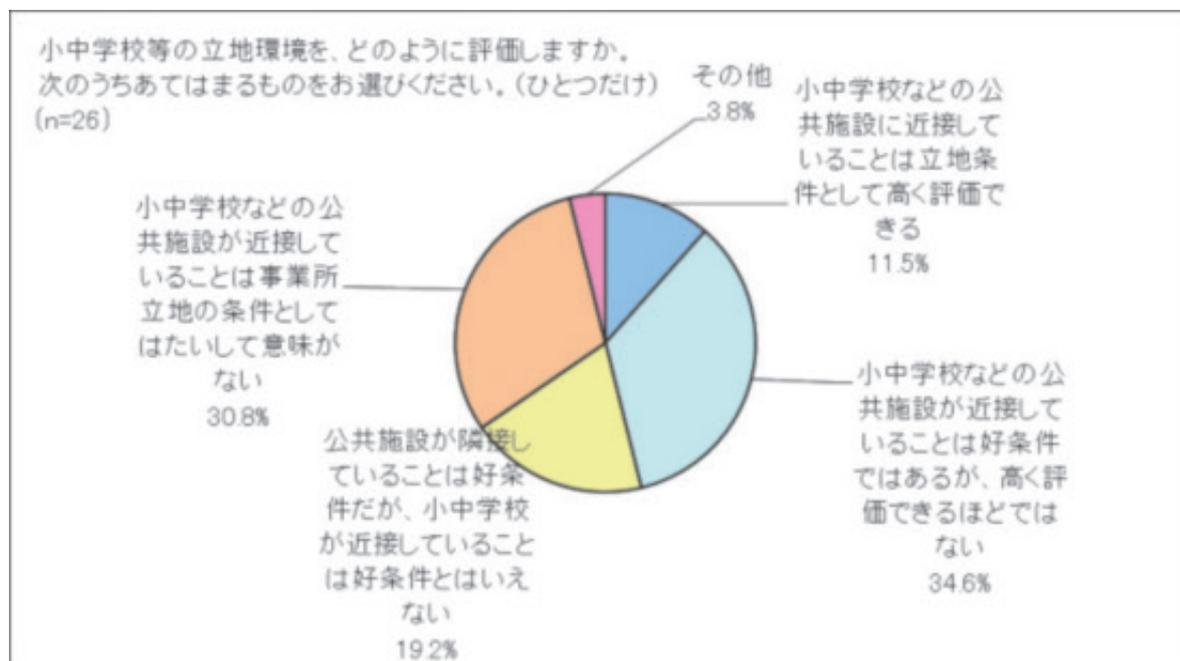
南部東道路については、20件が立地条件を格段に高めるものとは言えない、又は判断しがたいと回答している。

図表 4-17 道路交通環境の向上について



小中学校等の環境条件については、これを立地条件として高く評価できるとしたものは3件のみである。従業員の80%以上を地元採用としている事業所が26件中20件であるにもかかわらず、事業所周辺の教育環境はあまり有効な条件とはみられないものと考えられる。

図表 4-18 小中学校等の環境条件についての評価



(10) アンケート調査結果からの考察

企業に対するアンケート調査結果をまとめると、労働力・人材確保が最大の件事項であり、同時に立地の決め手として認識されている。

また、立地の決め手となった条件は、交通アクセス、地価、賃料の安さ、公的な支援や地元自治体の熱意が特に多く、交通網の整備や、設備投資費への補助、賃料補助等の物件に係る支援制度、事業所の運営に係る負担を軽減させる効果のある税の優遇措置などが、企業誘致には有効な施策となりうると考えられる。

2 アンケート回答企業ヒアリング調査結果

本調査ではアンケート調査の回答の中で、追加調査への協力を承諾いただいた、県外から新規に事務所を立地した事業所に対して、沖縄県内に事務所を立地する決め手となったポイントや、課題、行政に対するニーズなどを把握するためヒアリング調査を実施した。

以下にヒアリング調査の概要を詳述する。

(1) アンケート回答企業への訪問ヒアリング調査結果

①人材確保志向

ア 人件費に対する補助

労働力・人材確保を進める上では、賃金（給与）補助のような具体的メリットを示さなければ事業所の誘致は現実的ではない。

特に沖縄県は若年層が自然増している唯一の県なので、企業にとって競争力につながる若年者雇用を促進する奨励制度を検討する必要がある。

イ 長期就労を促す施策

事業所誘致の成否は、優秀な人材の確保はもちろんのこと、長期間(20年以上)働いてくれる人材の確保が容易であるか否かが鍵となる。

長期就労を促すためにも、雇用される側へのインセンティブの検討が必要である。

ウ 那覇都心部との交通（通勤）アクセス対策

大卒の人は那覇市内の方が募集しやすいが、那覇市など中心部からの通勤手段、移動手段の確保が大きな課題であり、県内事業者からは通勤時間は遠くても40分程度が限界であるとの意見が多かった。

那覇30分圏を実現する南部東道路の整備情報の早期開示が望まれる。

エ 採用後の研修サポート

ヒアリングでは、採用したのちに社内で研修して育成するため、採用時には高いスキルを求めない事業所もあり、そういった採用方針に応える施策も検討する必要がある。

また、リーダーの立場になることを忌避する傾向が強いと感じている事業者もいたことから、企業の将来を担う次世代リーダーを継続的に輩出するような研修サポートが必要である。

労働集約型の業務ならともかく、知識集約型の業務を行う場合は教育機関の有無が重要視されるため、ICT系の大学などの教育機関と連携できれば優位性が高い。

オ 女性従業員に対する施策

女性の場合、結婚、出産による離職率が高いことが課題であり、保育所待機児童の解消や託児施設の整備なども重要である。

カ 立地事業所に正規社員としての雇用を促す施策

正社員の求人は少ないため、正社員であれば離職率は低く、一般的に那覇市民は南城市の求人情報は探さないが、正社員であれば検討するとの意見もあった。

正規雇用に対する事業所側へのインセンティブの検討が必要である。

② 物件ニーズ

ア 低廉な賃料（使用料）の設定

貸付契約ではなく、使用許可で入居している。

ベンチャー企業の場合、立ち上げ時に低家賃であることは重要であり、低廉な賃料設定が望まれている。

公共施設に入居しているというのはベンチャーの場合、信用力になる。

イ 電源、通信、セキュリティ、駐車場のインフラ整備

大里・玉城両庁舎の資料を提示して誘致実現の可能性の評価を求めても、1フロアの床面積の規模、供給可能な電力量、自家発電装置の有無などの詳細の物件情報が明確ではないため判断しがたい、現時点では情報通信関連設備の設置状況などのインフラ関連情報がないため、立地について具体的な検討ができないという意見が多かった。誘致に当たっては物件そのもののスペックを詳細に開示すべきである。

また開示する際は、公的な支援施策の情報が多種多様であって分かりにくく、情報ポータルをつくるなどして統一すると分かりやすい。

光インターネットが整っていることには優位性があるためアピールすべきである。

沖縄県内の事業所立地では駐車場の確保が必須条件である。

③ 人材確保志向、物件ニーズへの対応以外の経済的支援・優遇ニーズ

1年目に50%減免等の税金の減免措置や新規雇用の場合の1年間の人件費負担が評価されている。

本市独自の各種奨励金や税の優遇措置（減免）の経済的支援・優遇制度を検討していく必要がある。

④ 業務サポートニーズ

受付業務、施設管理、採用へのアドバイス、人材育成、研修制度の案内などをトータルにサポートしてくれるNPO法人NDA（名護経済特区開発機構）の評価が高かった。

NPO法人NDAに類するサポート体制の確立を検討していくことも望まれている。

誘致活動の際には、現地視察ができるツアーや東京で開催する立地セミナーは有効であるとの評価があった。

さらに、ビジネスフェアなど出展料が高いため、行政が複数企業をまとめてブース出展を行うなど、企業と一緒に営業拡大に取り組んでくれればありがたいというニーズがあった。

またベンチャー企業の成長に合わせて、柔軟に規模を拡張していけるようなサポートも求められていた。

県外から立地した企業からは、県内事業者とのパートナーシップを組む機会がないという意見もあった。そういった機会の創出も望まれている。

⑤周辺の商業・飲食環境ニーズ

単身者にとって、アフター5に遊ぶ場所があることが重要な立地条件である。

周辺に食事をするところがない事業所では弁当屋が販売に出向いている。

市内商業者・飲食業者との連携による、サービスの提供方策の検討が望まれている。

業務内容によっては、那覇市内などの繁華な環境を避ける可能性もあり、自然豊かな本市の環境がアピールポイントとなる場合もある。

(2) アンケート回答企業への訪問ヒアリング調査結果からの考察

那覇市都心部や那覇空港とのアクセスの不便さがある一方で、地域の中心に位置する庁舎であることは、市内の人材確保や従業員の転居に当たっての生活や通勤の利便性が確保できている。この点を理解してもらえれば事業所誘致の可能性はある。

県及び当該自治体の熱烈的な誘致の要請と各種補助金並びに人的な支援は誘致の決め手となる。

立地環境としては、リラックスできる環境でクリエイティブな仕事を指向するような会社には魅力をアピールできるかもしれない。

BCP（事業継続計画）の面からみると、地震が少ない沖縄県の優位性は高い。本社（県外）のバックアップとして機能することが期待できる。

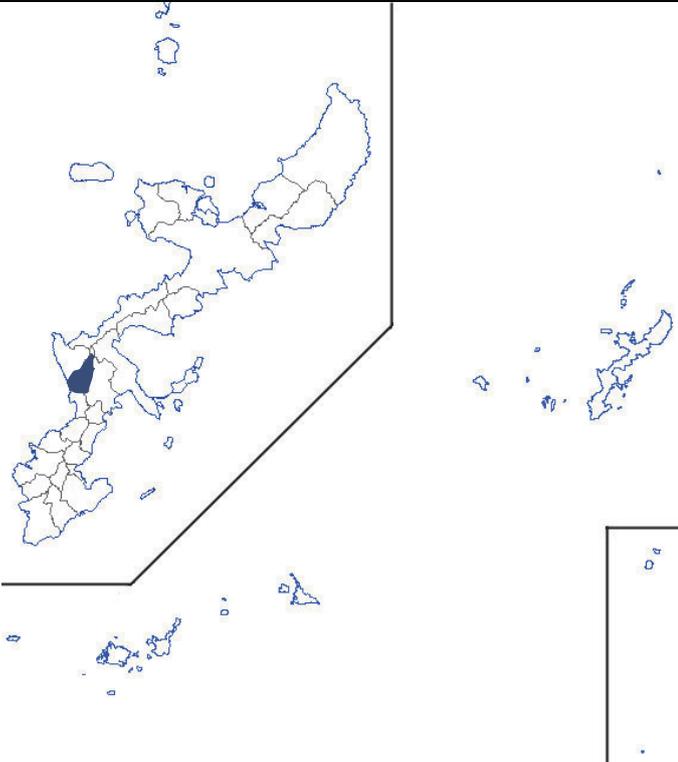
全国を対象とした営業等の側面は地理的な制約等もあり克服しきれてはいないが、SNS 等で情報発信したり、ビジネスフェア等に参加したりすることでカバーしていた。

商品開発、ICT 関連事業としての研究開発部門には環境面等が良い点は活用できそうであるが、営業販売等の機動部隊の拠点としては好条件とは言いがたい。

3 県内自治体企業誘致担当部署への訪問ヒアリング調査結果

(1) 嘉手納町（情報通信産業センター）○2014年10月27日（月）

① 地域概要

人口	13,827人 (平成22年国勢調査)	位置図	
面積	15.12 km ²		
世帯	4,937世帯 (平成22年国勢調査)		
就業人口構成	第1次産業 1.5% 第2次産業 16.9% 第3次産業 73.4% (平成22年国勢調査)		

嘉手納町は、沖縄本島の中部に位置し、東シナ海に面した西海岸線に接する町である。那覇市から北へ約23kmの地点にある。

面積の82%が嘉手納基地として使用されており、まちづくりなどに制約を受けている。

② 取組の背景

嘉手納町マルチメディアセンターは、本町の情報通信の基盤整備を推進し、広く町民等に情報通信技術に関する利用の場を提供することにより、人材育成と雇用機会の創出及び地域の活性化に寄与することを目的として平成14年にオープンした。

住民やクリエイター及び企業に対して開放され、ICT産業を担う人材育成を目的に、プロフェッショナルからアマチュアまで幅広く対応出来るデジタル録音スタジオやアナログ録音をデジタルに変換する設備を導入し、また、人材育成の為、町民を対象としたパソコン教室を開催している。

平成26年度ICTセンターと合わせて嘉手納町情報通信産業センターとなった。

③ 嘉手納町情報通信産業センターの主な経緯

	実施内容
平成 12 年 2 月	嘉手納町 ICT センター運用開始
平成 14 年	嘉手納町マルチメディアセンター開所
平成 19 年 4 月	嘉手納町マルチメディアセンター指定管理者制度へ移行
平成 26 年度	ICT センターとマルチメディアセンターを合わせて嘉手納町情報通信産業センターとして指定管理者制度へ移行

④ 嘉手納町情報通信産業センターの概要

ア 沖縄県米軍基地所在市町村活性化特別事業費補助金により整備

イ 特徴

○嘉手納町マルチメディアセンター

- ・業務用室 3 室、マルチメディア広場、コンテンツ工房、小会議室、大会議室、マルチメディア研修室、コンテンツスタジオ、インキュベート室 5 室、管理事務所、サーバールーム、ラウンジ、屋上広場
- ・管理運営：平成 14 年 1 月から平成 19 年 3 月までは嘉手納町が施設を管理運営。平成 19 年 4 月から指定管理者制度へ移行、第 3 セクターの「かでな振興株式会社」が指定管理者となる。

○嘉手納町 ICT センター

- ・業務用室 1 室
- ・RC 造床新設(嘉手納町総合福祉センター 2 階)
- ・管理運営：平成 12 年 2 月から ICT センター運用開始。平成 26 年度から嘉手納町情報通信産業センターとして嘉手納町マルチメディアセンターと併せ、指定管理制度へ移行。

○管理運営費

- ・利用料・共益費・指定管理料及び販売機売上等の収入から捻出。各種利用料金は条例によって定められている。

⑤ 嘉手納町独自の優遇政策

企業の立地促進を図り、産業の振興と雇用の促進及び町民生活の安定に寄与することを目的として、沖縄振興特別措置法第 3 条第 6 号に規定する情報通信産業又は、同条第 8 号に規定する情報通信技術利用事業に属する事業を営む法人に対して助成を行う。

○雇用奨励金

- ・条件：本町へ事務所等を新設した者又は既に本町に事業所等を有する者。
- ・補助額：町民を雇用したものに対し 1 人当たり 10 万円を支給。

○借貸補助金

- ・条件：本町において事業所等を新設し、1 年以内に公的機関からの融資を受けた者又は事

務所等の立地後引き続き5年以上本町で事業を行う者。

- ・補助額：民間施設の借賃の2分の1を3年間補助する制度（補助金の限度は月額10万円及び当該施設の固定資産相当額）。

○利子補給補助金

- ・条件：本町において事業所等を新設し、1年以内に公的機関からの融資を受けた者又は事務所等の立地後引き続き5年以上本町で事業を行う者で事務所等の新設のため、公的機関から500万円以上かつ融資期間4年以上の融資を受けた者。
- ・補助額：企業の設備投資などに要した経費を助成。沖縄振興開発金融公庫や県の制度資金などの融資を受けた際、その利子の9割を3年間補助する制度。

(2) 宜野座村（ITオペレーションパーク）○2014年10月27日（月）

① 地域概要

人口	5,332人 (平成22年国勢調査)	位置図	
面積	31.30 km ²		
世帯	1,823世帯 (平成22年国勢調査)		
就業人口構成	第1次産業 17.5% 第2次産業 13.9% 第3次産業 68.6% (平成22年国勢調査)		

宜野座村は沖縄本島ほぼ中央の東海岸にあって、那覇市から約55km、辺戸岬と喜屋武岬の間に位置する。松田区、宜野座区、惣慶区、福山区、漢那区及び城原区の6つの地区からなっている。

② 取組の背景

沖縄県の企業誘致活動の一環として、日本IBM社によるデータセンター建設用地を調査する中で、立地条件、住環境、交通インフラ等を踏まえ、宜野座村松田地域のリゾートホテル計画地敷地内が選定されたことが始まりである。

- ・那覇空港から約 60 分で移動可能であり、自動車道出入口を有する立地条件
- ・リゾートエリア(海岸沿い)にあるという立地環境
- ・小学校 3 校・中学校 1 校・高校 1 校があり、病院・歯科医院、集合住宅等を十分に備えた生活環境・住環境

農業立村であった本村において、若年層の就業の場として情報通信産業に関する企業誘致を行うことで、新しい産業の誘致、定着、雇用機会の創出、人材の集積に伴う定住人口の増、地域経済の活性化を図ることを目的に宜野座村サーバーファーム、第 2 サーバーファームが建設された。

③ 宜野座村 IT オペレーションパークの主な経緯

	実施内容
平成 11 年	沖縄県マルチメディア推進室より企業誘致のオファーあり
平成 12 年度	沖縄県北部特別振興対策事業にて事業提案
平成 14 年 1 月	宜野座村サーバーファーム完成
平成 14 年 3 月	開所
平成 14 年 9 月	沖縄振興特別措置法において、情報特区として指定
平成 20 年 11 月	宜野座村第 2 サーバーファーム完成 2 施設の完成に伴い、「宜野座村 IT オペレーションパーク」として始動
平成 21 年 3 月	開所式
平成 26 年 10 月現在	10 社 約 350 名の雇用創出

④ 宜野座村 IT オペレーションパークの概要

ア 沖縄北部特別振興対策事業により整備

- ・平成 12 年度～13 年度 宜野座サーバーファーム整備事業
- ・平成 18 年度～20 年度 IT 産業等集積基盤整備事業(第 2 サーバーファーム)

イ 特徴

○第 1 サーバーファーム

- ・サーバースペース 2 室、オペレータ室 3 室、インキュベーションルーム 4 室
- ・非常用発電機：ガスタービン自家発電機(2,000KVA×2 基、地下タンク 75,000ℓ、最大 3 日間稼働)
- ・無停電電源装置(UPS 設備:1,600KVA (400KVA×3+1))
- ・免震構造システム(積層ゴム 32 か所・鉛ダンパー 36 か所)
- ・セキュリティーシステム(IC カード・24h 365 日監視カメラ)
- ・管理運営：宜野座村

○第 2 サーバーファーム

- ・オペレータ室4室、事務室4室
- ・会議室予約システム
- ・無停電電源装置(UPS 設備:200KVA)
- ・パウダールーム(女性専用)
- ・セキュリティシステム(ICカード・24h 365日監視カメラ)
- ・管理運営:宜野座村

⑤ 効果について

- ・人口は、国勢調査結果では4,749人(平成12年)から5,332人(平成22年)に増加
- ・法人税(法人均等割・法人税割)では4,839千円(平成14年)から83,124千円(平成24年)に増加
- ・村内集合住宅数は63棟253戸(平成11年)から98棟595戸(平成20年)に、35棟342戸増加
- ・村内飲食店・販売店数(事業所統計)では39か所(平成13年)から52か所(平成18年)に、13か所増加

⑥ 今後の課題について

今後の村内への定住等を促進する上でも、村内における電力供給ラインの安定を図るため、供給ラインの二重化などのインフラ整備がサーバーファームの入居企業から求められている。

また、入居企業が求める社会人基礎力やコールセンター関連雇用促進人材育成事業を実施し、継続して県内で行われている各種育成メニュー(コールセンター関連講座等)を実施していく計画である。

- ・都市部と変わらない生活インフラの基盤整備による定住環境の整備
- ・スキルアップのみではなく、資質を踏まえた人材育成の実施
- ・雇用促進に向けた就業意識の向上

第2サーバーファームにはまだ空き室もあるため、今後、企業訪問等を実施するとともに、北部地域産業振興基金を活用して、拠点のPR活動を展開する計画であり、継続して企業情報を収集、全室の入居確保を目標とする。

- ・空きスペースへの早期企業誘致
- ・人材の集積(雇用の創出)を目的とした、施設・企業のPR活動の在り方
- ・教育機関等との連携の在り方について

⑦ 今後の展望について

これまで宜野座村 IT オペレーションパーク管理室では施設の保守管理をメインに活動してきたが、今後、より入居した企業に対する支援を重点項目とし、活動範囲を拡大し、管理室の意義向上を図る。

- ・地域教育機関との連携による人材確保の支援

- ・拠点施設の広報活動による施設及び入居企業のPR活動を展開
- ・企業の声を反映した人材育成への取組
- ・その他企業支援の充実

(3) 自治体企業誘致担当部署への訪問ヒアリング調査結果からの考察

① 女性従業員に対する施策

コールセンターの従業員は女性が多いため、結婚、出産による離職率が高いことが課題であり、保育所待機児童の解消や託児施設の整備、病児保育等のサポート制度、パウダールームの設置などの設備・制度の充実、また、「女性も安心して働けます！」など具体的なアピールを示すことで、雇用される側へのインセンティブを提示している。

② 物件ニーズ

特にICT系企業の場合は、転用に当たって当該施設のセキュリティ対策をいかにするかが重要なポイントになる。

オフィスあるいはコールセンターなど入居事業所の利用用途を前提とした事業所用施設として、リニューアルした上で誘致を進めることの方が誘致の実現可能性が高いものとみられるが、入居事業所の意向に即してリニューアルを進めるのも可能性がないとはいえない。物件については、レイアウトなどある程度自由度があると入居しやすいという意見があった。

複数のテナントを入れる部分貸しにした場合は、共用部分が家賃の対象とならなくなるので、共用部分をどこまで減らせるかが課題である。

③ 業務サポートニーズ

インキュベーション施設の場合、3年も経てば域外に出ていくことになるので、域内に受け皿をもつ必要がある。

また、入居企業との定期的な意見交換など丁寧なフォローが必要である。

Ⅲ 土地利用条件等から見た民間事業所誘致の可能性

大里・玉城両庁舎が立地する地域は、建築基準法等による建物用途の扱いについて、事務所等に類する用途（コールセンター、サーバーセンター等）への転用については確認申請が必要ないと考えられるが、事務所等以外の用途（宿泊施設、病院、学校等）への転用については、建築基準法等の要求条件（構造、積載荷重条件を含む）を満たすことができるかを個別に検討、協議する必要がある。

例えば、倉庫業に転用する場合には、積載荷重は床には3,900N/m²以上の耐力を満たすことが条件であり、補強工事等が必要となる。

また都市計画法等による扱いについて、大里・玉城両庁舎が立地する地域は、都市計画区域内の非線引き地域であるが、南城市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例（以下「条例」という。）に基づき居住環境保全地区に指定されていることから、建物用途について制限を受けることになり、原則として工場等や騒音、水質汚濁、悪臭等を伴う用途に転用することはできない。

このことから、事務所等に転用する場合は、既存建物の利用であり、かつ現在と類似した利用用途であることから、これら制限の対象とはならないものと考えられるが、店舗やホテル・旅館の場合には床面積要件によっては転用が可能であるが、大里・玉城両庁舎をこれらの用途への転用する場合は、個別・具体的な協議、検討が必要になると考えられる。

また、大里・玉城両庁舎に事業所等を誘致するためには、条例に基づく建物用途の制限の在り方やその運用等について検討する必要がある。

IV 民間事業所立地の可能性

県外から沖縄県内に立地を決めた企業の理由を整理すると、業務上の合理性をもって都道府県（沖縄県）を選択している事業所が多い一方で、市町村については業務上の合理性で立地を決めたケースと、物件の適合性で結果的に立地する市町村を選択したケースとが同数であった。

さらに、公共施設のリニューアル転用のイメージ、土地利用条件を含む大里・玉城両庁舎の物件情報に対する印象、自治体による熱心な誘致営業と公的支援の説明が立地の決め手として大きな意味をもつこと等を踏まえると、条件整備と熱心な誘致営業いかんによって大里・玉城両庁舎への事業所誘致の実現可能性は十分にあるものと考えられる。

誘致する事業所の業種としては、地震が少ないという地勢条件は県外（本土）のバックアップ機能を持たせる上で適合性が高いが、一方、那覇都心部、那覇空港との交通アクセスを考慮すると、営業拠点としては適合性が低いと考えられる。

また、スタートアップ支援（インキュベーション）は数年（例えば3年）後に域外にオフィスを求めて流出する可能性が高く、データセンターは設備の更新頻度が高く、賃貸施設で家主がその対応をするのは困難であると考えられる。

以上の点から誘致事業所のターゲットとして、以下の優先順位で事業所の誘致に向けて条件整備を行っていく必要がある。

①沖縄県内への事業所立地を検討している企業

②以下の機能をもつ事業所

【第1優先順位】 コールセンター、研究、研修

【第2優先順位】 スタートアップ時のベンチャー企業
データセンター

【不適】 営業店、営業所

V 貸付事業収支の想定

これまでの調査結果を踏まえ、大里・玉城両庁舎を、誘致事業所のターゲットにおける第1優先順位とした、コールセンター、研究、研修機能の事業所に転用した場合の改修コスト、維持管理費等の支出と賃料収入を想定した事業収支を試算した。

1 改修工事費の試算

(1) 試算条件

① 建築工事

- ・ 外部仕上げは既存のままとする。
- ・ 内部は小堺壁を撤去し、大部屋事務室とする（耐震壁、耐力壁はそのまま）。
- ・ 事務室床は全てOAフロア（帯電防止カーペット敷き）とする。既存OAフロアは再利用、帯電防止カーペットは新設する。
- ・ 内部壁は仕上げ塗装（アクリルエマルジョン塗装）を施す。
- ・ 天井は既存天井を撤去解体後、復旧とする（空調設備の全面更新のため）。
- ・ トイレ・水回りは、既存のままとする。

② 電気工事

- ・ OA用コンセント設備
 - ・ 負荷増設（現況想定30A/m²⇒100A/m²に増強）
 - ・ OA用専用分電盤・OAタップ配置計画
- ・ 受変電設備増設・改修
- ・ 停電時の対応として発電機設備 増設 300KVA（屋外仕様）
- ・ 空調機器更新に伴う動力設備の増設
- ・ 小堺壁撤去及び天井改修に伴い以下既設機器撤去後、機器更新
 - ・ 事務室内一般照明（LED器具）
 - ・ 非常用照明
 - ・ 自火報設備の感知器

③ 空調・衛生設備工事

- ・ 空調設備は全面更新、換気設備を機器更新する。
- ・ 給排・水衛生設備は既存のままの利用する。
- ・ 消火設備は内部壁変更に伴う屋内消火栓を移設する。

(2) 試算結果

(単位：千円)

単位：千円	玉城庁舎	大里庁舎	備考
建設費	229,388	260,868	
建築工事(税込)	77,864	75,216	改修工事費見積書参照
電気工事(税込)	78,416	100,444	改修工事費見積書参照
空調・衛生設備工事(税込)	73,108	85,208	改修工事費見積書参照
設計費	29,728	33,808	
設計管理費	27,526	31,304	改修工事費×12%
消費税	2,202	2,504	消費税8%
その他	6,881	7,826	
付帯事務費(税込)	6,881	7,826	建設費×3%
合計	265,997	302,502	

2 維持管理費の試算

(1) 試算条件

- ・ 事業収支試算の参考資料(株式会社エクснаレッジの『都市・建築・不動産企画開発マニュアル』等)では、建築当初は、維持管理費は当初建築工事費×0.5%~0.9%程度とされているが、大里・玉城両庁舎は、建築後15年~20年を経過しているため、新築に比べ維持管理費が割高になることを考慮し当初建築工事費の1.0%と想定とすることとした。
- ・ 当初建築工事費は、当時の建築費坪単価を800千円/坪と想定し算出した。
- ・ 維持管理費に含まれる費用は、事業収支試算の参考資料では、建物の修繕維持に要する費用とされており、外壁塗装の塗り替え、屋根防水の更新費、一般建築設備の更新費用等が含まれている。
- ・ 非常用電源装置(発電機)、ブロードバンド環境等、大里・玉城両を一定程度付加価値のあるものとして提供するに当たり想定しておくべき維持管理費については、このような特殊設備の維持管理費を想定することは困難なことから除外して収支を試算した。
- ・ 非常用電源装置(発電機)の法定点検、消防設備の法定点検、昇降機等の法定点検等の費用、共益費を賃貸料に含まないケースの場合は、別途計上する必要があるが、この試算ではこれらは費用、共益費ともに維持管理費に計上していない。

(2) 試算結果

(単位：千円)

単位：千円	玉城庁舎	大里庁舎	備考
延べ床面積(m ²)	4,116	5,164	(A)
坪/m ² 換算比	0.3025	0.3025	(B)
延べ面積(坪)	1,245	1,562	(C)=(A)÷(B)
建築費坪単価	800	800	(D)
建設当初建築工事費(計算)	996,072	1,249,688	(E)=(C)×(D)
維持管理費(年間・税込)	9,960	12,496	(F)=(E)×1%

3 その他経費の試算

(1) 試算条件

本項は、仮に改修費を市の負担とした場合の試算である。

なお改修費を事業者の負担とする場合は、当該工事費に対する市の助成措置等を講じることが必要になる場合があると考えられる。

① 借入金利息

- ・ 供用当初の改修（初期投資）に必要な資金は市内の金融機関からの借入により調達する。
- ・ 貸付事業が累積黒字を達成するために必要な期間を10年と想定し、元利均等返済、借入金利10年固定の利率2%を想定する。

② 損害保険料

- ・ 民間賃貸事業の事務所等では参考資料に基づき建築工事費の0.07%として試算してきたが、平成25年に大幅な保険料率の引上げがあったことを考慮し、類似の事例に基づいて保険料率を0.2%と想定する。

(2) 試算結果

(単位:千円)

単位:千円		0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	備考
玉城 庁舎	借入金残高	265,997	241,704	216,926	191,652	165,873	139,577	112,756	85,399	57,495	29,032	0	改修工事費全額
	元金返済額	0	24,293	24,778	25,274	25,779	26,295	26,821	27,357	27,905	28,463	29,032	元利均等返済
	支払利息(年額)	0	5,320	4,834	4,339	3,833	3,317	2,792	2,255	1,708	1,150	581	年利2.0%
	元利返済額計	0	29,613	29,613	29,613	29,613	29,613	29,613	29,613	29,613	29,613	29,613	
	損害保険料	0	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992
大里 庁舎	借入金残高	302,502	274,876	246,697	217,954	188,637	158,733	128,231	97,119	65,385	33,016	0	改修工事費全額
	元金返済額	0	27,626	28,179	28,743	29,317	29,904	30,502	31,112	31,734	32,369	33,016	元利均等返済
	支払利息(年額)	0	6,050	5,498	4,934	4,359	3,773	3,175	2,565	1,942	1,308	660	年利2.0%
	元利返済額計	0	33,677	33,677	33,677	33,677	33,677	33,677	33,677	33,677	33,677	33,677	
	損害保険料	0	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499

4 収入の試算

(1) 試算条件

- ・ 一般的な賃貸ビル（複合賃貸ビル）は、賃貸部分床面積×賃料（共用部は負担しない）となるが、今回の事業収支試算では一棟貸を前提としたため、延べ床面積×賃料とした。なお、沖縄県が実施しているICT事業用建屋（一棟貸）も同様に算出されている。
 - ・ 玉城庁舎賃料 延べ床面積×賃料
 - ・ 大里庁舎賃料 延べ床面積（屋上展望室等を除く）×賃料
- ・ 今回の事業収支試算は、ある企業への一棟貸モデルを検討しており、複数企業への賃貸を前提としていないことから、稼働率（入居率）の設定はしていない。
- ・ 玉城庁舎の最大駐車台数は59台であるが、地上41台について駐車場収入に計上し、地下駐車場部分の18台については家賃収入に計上した。

- ・ 大里庁舎は、敷地内に屋外駐車場が確保されていることから、駐車場収入に計上した。
- ・ 非常用電源装置（発電機）の法定点検、消防設備の法定点検、昇降機等の法定点検等の共益費は今回の事業所収支試算では計上していない。なお、これらの費用や共益費を賃貸料に含める場合は、別途計上する必要がある。

(2) 試算結果

(単位：千円)

		単位:千円	備考	
玉城 庁舎	建物 床	延べ床面積(㎡)	4,116 1～3F地下の床面積	
		賃料坪単価(月額)	5 近隣平均5千円を基準に低廉な設定も考慮	
		坪/㎡ 換算比	0.3025	
		賃料㎡単価(月額)	1.513	
		賃料収入(年額)	74,730 一棟貸し想定のため100%稼働で設定	
	駐 車 場	収容台数	41 地上駐車場のみ計上、地下駐車場は家賃収入に計上	
		月額料金	2	
		料金収入(年額)	984	
	大里 庁舎	建物 床	延べ床面積(㎡)	4,976 1～3F地下の床面積
			賃料坪単価(月額)	5 近隣平均5千円を基準に低廉な設定も考慮
坪/㎡ 換算比			0.3025	
賃料㎡単価(月額)			1.513	
賃料収入(年額)			90,344 一棟貸し想定のため100%稼働で設定	
駐 車 場		収容台数	240	
		月額料金	2	
		料金収入(年額)	5,760	

5 事業収支試算

平成26年8月時点での南城市内及び周辺自治体の、公共・民間による賃料調査を実施したところ、周辺自治体の公共による事務所賃料の平均坪単価が5,973円/坪、また民間による南城市内の事務所賃料の平均坪単価は、大里中心部で5,550円/坪、玉城地域(稲嶺十字路近郊)で5,068円/坪となっている。

これらを参考に賃料坪単価を5,000円/坪で設定した場合には、いずれの庁舎においても、一棟貸での入居事業者が確定し、かつ10年間は入居し続けることができれば、9年目から累積黒字を達成することとなる。

(参考)

公共による賃貸の相場

用途	所在地	家賃 A	面積(m ²) B	1m ² 単価 C=A/B	坪単価 D=C/0.3025	備 考
事務所	豊見城市	2,367,063	1,565	1,513	5,000	豊見城市IT産業振興センター (旧豊見城市役所)
事務所	北谷町	—	延べ床2,091	2,000	6,612	美浜メディアステーション (インキュベーション施設)
事務所	宜野湾市	—	延べ床3,007	1,439	4,757	宜野湾ハイクイット情報センター (インキュベーション施設)
事務所	浦添市	—	延べ床5,353	1,000	3,308	浦添市産業支援センター (インキュベーション施設)
事務所	那覇市	—	延べ床15,438	2,590	8,562	沖縄産業支援センター (インキュベーション施設)
事務所	那覇市	—	延べ床3,467	2,300	7,603	那覇市IT創造館 (インキュベーション施設)

民間による賃貸の相場

H26.8.1時点

○大里中心部

用途	所在地	家賃 A	面積(m ²) B	1m ² 単価 C=A/B	坪単価 D=C/0.3025	備 考
事務所	南城市大里字福嶺	65,000	40	1,625	5,372	不動産HPより
事務所	南城市大里字福嶺	75,000	56	1,339	4,426	不動産HPより
事務所	南城市大里字福嶺	81,000	49	1,653	5,464	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
平均値⇒				1,679	5,550	

○玉城地域(福嶺十字路近郊)

事務所	南城市玉城字船越	85,000	58	1,518	5,018	不動産HPより
事務所	南城市玉城字船越	265,000	175	1,514	5,005	不動産HPより
事務所	南城市玉城字船越	85,000	57	1,491	4,929	不動産HPより
事務所	南城市玉城字前川	95,000	59	1,610	5,322	不動産HPより
平均値⇒				1,533	5,068	

○その他の地域

事務所	南城市佐敷字新里	198,700	152	1,307	4,321	不動産HPより
事務所	南城市玉城字當山	50,000	53	943	3,117	不動産HPより

(1) 玉城庁舎に関する事業収支結果

■月額坪単価:5,000円

単位:千円		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入の部	建物賃料	74,730	74,730	74,730	74,730	74,730	74,730	74,730	74,730	74,730	74,730
	駐車場料金	984	984	984	984	984	984	984	984	984	984
	収入合計	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714	75,714
支出の部	維持管理費	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960
	元金返済	24,293	24,778	25,274	25,779	26,295	26,821	27,357	27,905	28,463	29,032
	支払利息	5,320	4,834	4,339	3,833	3,317	2,792	2,255	1,708	1,150	581
	損害保険料	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992
	支出合計	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565
単年度収支		34,149	34,149	34,149	34,149	34,149	34,149	34,149	34,149	34,149	34,149
借入金残高		241,704	216,926	191,652	165,873	139,577	112,756	85,399	57,495	29,032	0
累積収支		▲ 207,555	▲ 182,777	▲ 157,503	▲ 131,723	▲ 105,428	▲ 78,607	▲ 51,250	▲ 23,345	5,117	34,149

(2) 大里庁舎に関する事業収支結果

■月額坪単価:5,000円

単位:千円		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入の部	建物賃料	90,344	90,344	90,344	90,344	90,344	90,344	90,344	90,344	90,344	90,344
	駐車場料金	5,760	5,760	5,760	5,760	5,760	5,760	5,760	5,760	5,760	5,760
	収入合計	96,104	96,104	96,104	96,104	96,104	96,104	96,104	96,104	96,104	96,104
支出の部	維持管理費	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496
	元金返済	27,626	28,179	28,743	29,317	29,904	30,502	31,112	31,734	32,369	33,016
	支払利息	6,050	5,498	4,934	4,359	3,773	3,175	2,565	1,942	1,308	660
	損害保険料	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499
	支出合計	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672
単年度収支		47,432	47,432	47,432	47,432	47,432	47,432	47,432	47,432	47,432	47,432
借入金残高		274,876	246,697	217,954	188,637	158,733	128,231	97,119	65,385	33,016	0
累積収支		▲ 227,444	▲ 199,265	▲ 170,522	▲ 141,205	▲ 111,301	▲ 80,799	▲ 49,687	▲ 17,953	14,416	47,432

(参考) 部分貸し(マルチテナント) ケースの場合

複数企業への賃貸を前提としたマルチテナント型施設とした場合、主としてエントランス、共用階段、廊下などの共用部分や機械室は収益部分とならなくなる(共益費等を別途設定することは可能)。

もともと賃貸物件として設計されていない庁舎は、民間賃貸ビルに比べると効率の悪い造りになっており、玉城庁舎、大里庁舎ともレントラブル比(延床面積に占める、賃貸料の取れる収益部分の面積比率)は65%強であることから、収益が30%以上落ちることが予想される(一般的な民間賃貸ビルのレントラブル比は80%程度)。

さらにマルチテナント型施設の場合は、入居率リスクを勘案する必要もある。今回の事業収支試算では稼働率を90%とした。

(1) 試算条件

- ・ 一般的な賃貸ビル(複合賃貸ビル)は、賃貸部分床面積×賃料となる。
 - ・ 玉城庁舎賃料 賃貸部分床面積×賃料
 - ・ 大里庁舎賃料 賃貸部分床面積(屋上展望室等を除く)×賃料
- ・ 玉城庁舎のレントラブル比は65.57%、大里庁舎のレントラブル比は65.6%である。
- ・ 駐車場収入等、その他の条件は一棟貸しの場合と同一とした。

玉城庁舎改修後概要

建物概要		事務所	共用部	機械室	合計
	1F	874	410	0	1,284
	2F	1,130	343	0	1,473
	3F	695	254	0	949
	BF1	0	124	286	410
	小計	2,699	1,131	286	4,116
	合計	2,699	1,131	286	4,116

レントラブル比 65.57%

大里庁舎改修後概要

建物概要		事務所	共用部	機械室	合計
	1F	1,018	541	0	1,559
	2F	1,018	341	0	1,359
	3F	1,229	292	0	1,521
	BF1	0	190	347	537
	小計	3,265	1,364	347	4,976
	4F	0	62	0	62
	展望室	0	62	0	62
	機械室	0	0	62	62
	小計	0	124	62	188
	合計	3,265	1,488	409	5,164

レントラブル比 65.6%

(2) マルチテナントケースの収入の試算結果

今回の事業収支試算は複数企業への賃貸を前提としており、マルチテナント型施設の場合は入居率リスクを勘案する必要があるため、今回は90%で試算する。

		単位:千円	備考	
玉城庁舎	建物床	延べ床面積(㎡)	4,116 1～3F地下の床面積	
		賃料坪単価(月額)	5 近隣平均5千円を基準に低廉な設定も考慮	
		坪/㎡ 換算比	0.3025	
		レントابل比	65.57% マルチテナントのため共用部を除く面積が賃貸対象床	
		入居率	90.0% 入居率リスクを勘案	
		賃料㎡単価(月額)	0.893	
		賃料収入(年額)	44,102	
	駐車場	収容台数	41 地上駐車場のみ計上、地下駐車場は家賃収入に計上	
		月額料金	2	
		稼働率	90.0%	
		料金収入(年額)	885	
	大里庁舎	建物床	延べ床面積(㎡)	4,976 1～3F地下の床面積
			賃料坪単価(月額)	5 近隣平均5千円を基準に低廉な設定も考慮
			坪/㎡ 換算比	0.3025
レントابل比			65.6% マルチテナントのため共用部を除く面積が賃貸対象床	
入居率			90.0% 入居率リスクを勘案	
賃料㎡単価(月額)			0.893	
賃料収入(年額)			53,351	
駐車場		収容台数	240	
		月額料金	2	
		稼働率	90.0%	
		料金収入(年額)	5,184	

(3) マルチテナントケースの事業収支結果

玉城庁舎に関する事業収支結果

■月額坪単価：5,000円

単位：千円		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入の部	建物賃料	44,102	44,102	44,102	44,102	44,102	44,102	44,102	44,102	44,102	44,102
	駐車場料金	885	885	885	885	885	885	885	885	885	885
	収入合計	44,987	44,987	44,987	44,987	44,987	44,987	44,987	44,987	44,987	44,987
支出の部	維持管理費	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960	9,960
	元金返済	24,293	24,778	25,274	25,779	26,295	26,821	27,357	27,905	28,463	29,032
	支払利息	5,320	4,834	4,339	3,833	3,317	2,792	2,255	1,708	1,150	581
	損害保険料	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992	1,992
	支出合計	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565	41,565
単年度収支		3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422	3,422
借入金残高		241,704	216,926	191,652	165,873	139,577	112,756	85,399	57,495	29,032	0
累積収支		▲ 238,282	▲ 213,504	▲ 188,230	▲ 162,450	▲ 136,155	▲ 109,334	▲ 81,977	▲ 54,072	▲ 25,610	3,422

大里庁舎に関する事業収支結果

■月額坪単価：5,000円

単位：千円		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入の部	建物賃料	53,351	53,351	53,351	53,351	53,351	53,351	53,351	53,351	53,351	53,351
	駐車場料金	5,184	5,184	5,184	5,184	5,184	5,184	5,184	5,184	5,184	5,184
	収入合計	58,535	58,535	58,535	58,535	58,535	58,535	58,535	58,535	58,535	58,535
支出の部	維持管理費	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496	12,496
	元金返済	27,626	28,179	28,743	29,317	29,904	30,502	31,112	31,734	32,369	33,016
	支払利息	6,050	5,498	4,934	4,359	3,773	3,175	2,565	1,942	1,308	660
	損害保険料	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499	2,499
	支出合計	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672	48,672
単年度収支		9,863	9,863	9,863	9,863	9,863	9,863	9,863	9,863	9,863	9,863
借入金残高		274,876	246,697	217,954	188,637	158,733	128,231	97,119	65,385	33,016	0
累積収支		▲ 265,013	▲ 236,834	▲ 208,091	▲ 178,774	▲ 148,870	▲ 118,368	▲ 87,256	▲ 55,522	▲ 23,153	9,863

VI 事業所誘致に伴う効果

大里・玉城両庁舎を転用し、民間事業所を誘致することができた場合には、事業所からの税収や賃料収入といった直接的な効果はもちろんのこと様々な波及効果が期待できる。

大里・玉城両庁舎を転用し、民間事業所を誘致することができた場合に、当該事業所に何人程度の従業員がその事業所に勤務することになるのかを試算してみる。

一般的に、従業員一人当たりの床面積は、所在エリアやテナントの業種などにより異なり、また、従業員に占める女性の割合によっても異なってくるが、彰国社の「建築計画チェックリスト」等を参考にすると、いわゆるオフィスやコールセンターでは従業員一人当たりの床面積は9.0㎡/人となり、これを大里・玉城両庁舎の面積を基に算定すると、大里庁舎の事務室部分の面積は3,265㎡であることから約360人、玉城庁舎の事務室部分の床面積は2,699㎡であることから約300人の従業員が勤務することになるものと見込まれる。

なお、学術研究、専門・技術サービス業の場合は、従業員一人当たりの床面積は13.6㎡/人となることから、大里庁舎では約240人、玉城庁舎では約200人の従業員が勤務することになるものと見込まれる。

(1) 雇用機会の増

事業所に対するアンケート調査結果をみると、従業員の地元採用の割合は80%以上と回答した事業所の割合が5割以上であったことから、従業員の地元採用の割合を仮に70%と見込んだとしても、大里・玉城両庁舎合わせて、オフィス等を誘致できた場合は約530人、学術研究等を誘致できた場合は約300人の雇用の場が確保されることになる。

(2) 定住人口の増

南城市の人口の増減は社会増減が大きく影響しており、社会減を防ぐことができれば定住人口が増加することが期待される。

南城市の場合、市内に定住する就業者の約6割が市外に通勤していることから、市内に十分な雇用の場が確保されていないことが社会減の大きな要因と考えられる。

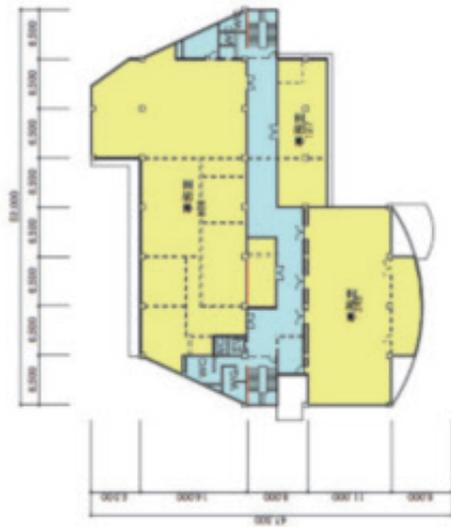
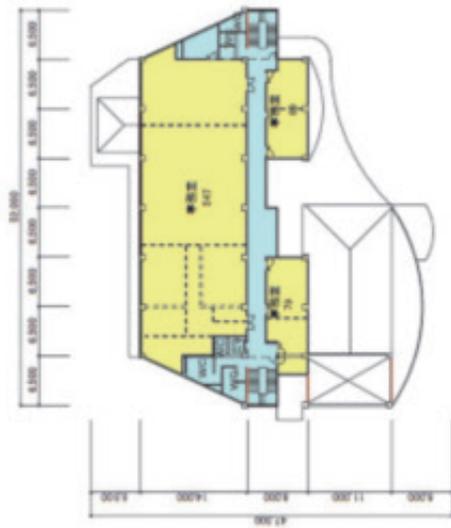
そのため、大里・玉城両庁舎を転用し民間事業所を誘致することができれば、(1)で試算したように新たな雇用の場が確保されることとなり、社会減を食い止め、定住人口が増加することが期待される。

(3) 商業の活性化

南城市の商店数は減少傾向にあるが、大里・玉城両庁舎を転用し民間事業所を誘致することができれば多くの従業員が大里・玉城両庁舎に勤務することになり、そこに新たな消費が発生することが見込まれ、大里・玉城両庁舎周辺の商店や飲食店の活性化につながることを期待される。

(4) 相乗効果

大里・玉城両庁舎を転用し民間事業所を誘致し、(1)から(3)のような効果を生み出すことができれば、定住人口の増や商業の活性化による税収の増はもちろんのこと、商業の活性化による雇用の場の増、地域に人が集まることにより地域の賑わい創出等様々な相乗効果が期待できる。



南城市玉城庁舎 活用計画

図例表 平面計画図 S=1/600 A3用

— DW 境界線

第5章 本市における地域活性化の核となる新たな公共施設
再利用の在り方の検討

第5章 本市における地域活性化の核となる公共施設再利用の在り方の検討

本章では、事業所誘致を想定した場合、どのような機能や条件が必要となるかを検討する。

I 調査結果から考察する再利用の方向性

1 企業ニーズからみた事業所誘致に有効な条件と方策の検討

企業に対するアンケート調査等の結果をまとめると、労働力・人材確保が最大の課題であり、同時に立地の決め手として認識されている。諸々の支援・優遇措置のうち経済的支援を除くニーズはそのほとんどが人材確保志向への対応につながるものであり、経済的支援ニーズにおいても、人件費に対する補助が当然のこととして認識されていた。

また、人件費に対する補助以外の経済的支援に対するニーズは多種多様であるが、その多くが設備投資費への補助、賃料補助等、物件に係るものであるか、若しくは事業所の運営に係る負担を軽減させる効果のある税の優遇措置などであり、これらの条件は立地条件についての妥協を促しうる条件でもある。

一方、NPO法人によるサポートへの評価は高いが、業務サポートの有無が立地の決め手になるということではなく、また周辺の商店・飲食環境へのニーズも高いが、その有無、程度が立地の決め手になるということではない。

以上の点から事業所誘致に有効な環境整備として、以下の優先順位で環境を整える。

- 【第1優先順位】 人材確保志向に応える
- 【第2優先順位】 物件ニーズに応える
- 【第3優先順位】 第1、第2優先順位以外の経済的支援・優遇ニーズに応える
- 【第4優先順位】 業務サポートニーズに応える
- 【第5優先順位】 周辺の商店・飲食環境ニーズに応える

(1) 人材確保志向に応える

事業所においては労働力・人材確保が最大の課題であり、同時に立地の決め手として認識されている。

諸々の支援・優遇措置のうち経済的支援を除くニーズはそのほとんどが人材確保志向への対応につながるものである。

① 人件費に対する補助

経済的支援ニーズにおいても、人件費に対する補助が当然のこととして認識されている。このことから、雇用奨励金、雇用者割補助等の人件費に対する補助について検討することが必要である。

② 長期就労を促す施策

平成 24 年の沖縄県商工労働部雇用政策課のデータによると、沖縄県の就業者の伸び率は全国に比べて高いが、労働力人口の伸び率も高い（労働供給圧力が強い）。

就業者数の伸び率（H4～H23）・・・ 沖縄 14.8% 全国 △7.1%

労働力人口の伸び率（H4～H23）・・・ 沖縄 18.5% 全国 △4.8%

都道府県別の離職率では、沖縄県の離職率は全国一高く、特に若年層の離職率が高いので、長期就労を促すための方策を検討することが必要である。

労働者のやる気を引き出すためには金銭的報酬の他、社会的評価や自己実現などもあり、それらを満たすための環境整備や人材育成のサポートの在り方も検討していく必要がある。

③ 採用後の研修サポート

求職者及び就職者に対し業務に必要なスキルを習得する研修や、高度化する技術に対応できる人材を育成するため、就職者に対して座学研修や OJT（On-the-Job Training、企業内教育・教育訓練）等を実施し、採用時には高いスキルを求めない採用方針に応える施策を検討することが必要である。

また、企業の将来を担う次世代リーダーを継続的に輩出するような研修サポートや、知識集約型の業務を行う場合は教育機関の有無が重要視されるため、ICT 系の大学などの高等教育機関との連携も検討する。

④ 女性従業員に対する施策

女性の場合、結婚・出産で離職するケースが多く、女性の長期就労を促すための方策を検討することも必要である。

平成 27 年 1 月 23 日、厚生労働省発表の「働く女性の処遇改善プラン」では、自らのライフスタイル・ライフステージに合った働き方が実現できる、犯罪等の被害に遭うことのない安全・安心な暮らしができる等、女性の視点に立って、日々の暮らしの悩みや不便等の解消を図るとしており、企業内託児所、病児保育、フレックスタイムの導入、パウダールームの設置等、女性が快適で働きやすい職場環境を整備することが望まれる。

⑤ 立地事業所に正規社員としての雇用を促す施策

非正規雇用の増加への変化は、正規雇用者としての就職を望む求職者の選択肢を狭めており、正規社員としての雇用の増加を図るためにも、正規社員の雇用に対する事業所側へのインセンティブを検討することが必要である。

(2) 物件ニーズに応える

その他にも経済的支援ニーズは多様であるが、その多くが設備投資費への補助、賃料補助等の物件に係るものであるか、若しくは事業所の運営に係る負担を軽減させる効果のある税の優遇措置などである。また、これらの条件は立地条件についての妥協を促しうる条件でもある。

① 低廉な賃料（使用料）の設定

平成 26 年 8 月時点での南城市内及び周辺自治体の、公共・民間の賃料調査を実施したところ、周辺自治体の公共の事務所賃料の平均坪単価は 5,973 円/坪、また民間の南城市内の事務所賃料の平均坪単価は、大里中心部で 5,550 円/坪、玉城地域(稲嶺十字路近郊)で 5,068 円/坪となっている。

なお、周辺自治体の公共の事務所賃料については、最も高額な那覇市の沖縄産業支援センターの 8,562 円/坪と、最も低廉な浦添市産業支援センターの 3,306 円/坪との間に 5,254 円/坪の格差がある。

(再掲)

公共による賃貸の相場

用途	所在地	家賃	面積(m ²)	1㎡単価	坪単価	備 考
		A	B	C=A/B	D=C/0.3025	
事務所	豊見城市	2,367,063	1,565	1,513	5,000	豊見城市IT産業振興センター (旧豊見城市役所)
事務所	北谷町	—	延べ床2,091	2,000	6,612	美浜メディアステーション (インキュベーション施設)
事務所	宜野湾市	—	延べ床3,007	1,439	4,757	宜野湾ハイクイット情報センター (インキュベーション施設)
事務所	浦添市	—	延べ床5,353	1,000	3,308	浦添市産業支援センター (インキュベーション施設)
事務所	那覇市	—	延べ床15,438	2,590	8,562	沖縄産業支援センター (インキュベーション施設)
事務所	那覇市	—	延べ床3,467	2,300	7,603	那覇市IT創造館 (インキュベーション施設)

民間による賃貸の相場

H26.8.1時点

○大里中心部

用途	所在地	家賃	面積(m ²)	1㎡単価	坪単価	備 考
		A	B	C=A/B	D=C/0.3025	
事務所	南城市大里字稲嶺	65,000	40	1,625	5,372	不動産HPより
事務所	南城市大里字稲嶺	75,000	56	1,339	4,426	不動産HPより
事務所	南城市大里字稲嶺	81,000	49	1,653	5,464	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
事務所	南城市大里字仲間	120,000	66	1,818	6,010	不動産HPより
平均値⇒				1,679	5,550	

○玉城地域(稲嶺十字路近郊)

事務所	南城市玉城字船越	85,000	58	1,518	5,018	不動産HPより
事務所	南城市玉城字船越	265,000	175	1,514	5,005	不動産HPより
事務所	南城市玉城字船越	85,000	57	1,491	4,929	不動産HPより
事務所	南城市玉城字前川	95,000	59	1,610	5,322	不動産HPより
平均値⇒				1,533	5,068	

○その他の地域

事務所	南城市佐敷字新里	198,700	152	1,307	4,321	不動産HPより
事務所	南城市玉城字當山	50,000	53	943	3,117	不動産HPより

② 設備投資等に対する補助金

投資割補助（建物・パソコン等の機器、什器類購入費）、施設整備費補助（既存施設に入居する際の改装費用）等について検討していく必要がある。

③ 電源、通信、セキュリティ、交通、駐車場のインフラ整備

高速通信回線使用料補助等について検討していく必要がある。

また、業種・利用用途によっては、指紋認証による入退室管理など、外部からの不正アクセスに対するより強固なセキュリティ対策や内部からの情報漏えい対策、データの通信経路に対する暗号化対策等が必要であり、これらのニーズに対してどう対応していくか検討していかなくてはならない。

従業員の通勤、業務移動に利用する交通インフラについても検討する必要がある。合併に伴う交通体系の改善策として、デマンド交通システムをクラウド形態で導入し、平成 25 年 12 月からデマンドバスの実証実験を開始し、現在も実施中である。その更なる利便性について検討することが必要である。

また、本市の中心部(ユインチホテル付近)と那覇空港国内線ターミナル間の直線距離は約 12km であるが、交通アクセスが悪いため車で 1 時間近くを要する。しかし、2011 年度から事業着手された地域高規格道路「南部東道路」が開通すると、およそ 15 分でダイレクトに空港と結ばれることになる。こうしたアクセス向上に関する情報(那覇 30 分圏を実現する南部東道路の整備情報)の早期開示が望まれる。

さらに沖縄県における重要な交通手段は自動車であることから、駐車場は必要不可欠のインフラなので、整備することを検討する必要がある。

④ 土地利用条件(建物規制)の緩和的運用と詳細条件の設定

前章でも述べたが、本調査の対象地域は、建築基準法等による建物用途の扱いについて、事務所等に類する用途(コールセンター、サーバーセンター等)への転用については確認申請が必要ないと考えられるが、事務所等以外の用途(宿泊施設、病院、学校等)への転用については、建築基準法等の要求条件(構造、積載荷重条件を含む)を満たすできるかを個別に検討、協議する必要がある

また大里・玉城両庁舎が立地する地域は、都市計画区域内の非線引き地域であるが、条例により居住環境保全地区に指定されていることから建物用途の制限を受けており、原則として工場等や騒音、水質汚濁、悪臭等を伴う用途に転用することはできない。

ただし、事務所等については既存建物の利用であり、かつ現在と類似した利用用途であることから、事務所等転用する場合は、既存建物の利用であり、かつ現在と類似した利用用途であることから、これら制限の対象とはならないものと考えられるが、店舗やホテル・旅館の場合には床面積要件によっては転用が可能であるが、大里・玉城両庁舎をこれらの用途への転用する場合は、個別・具体的な協議、検討が必要になると考えられる。

⑤ 建物の初期条件に係る方針の決定

内装等を既存のままとする居抜き物件として供用するか、入居企業のニーズに合わせて自由に改装できるスケルトン物件とすべきか、あるいは想定業種に合わせて一定の整備を施した物件とすべきかについては、事業所によってそれぞれ意向が異なることから、誘致営業を行いながら建物の初期条件に係る方針を検討する等、柔軟な対応が必要となる。

(3) 人材、物件以外の経済的支援・優遇ニーズに応える

市内に立地（市内企業の増設を含む）する事業所を対象に、既存の優遇制度を事業所のニーズに合ったものに充実することを検討する必要がある。また、県と市の優遇制度の併用を可能にするなど、新たな制度を創設することも検討する必要がある。

具体的には、県内の多くの自治体で設けている固定資産税の減免など立地企業に対する税制上の優遇措置や、企業立地奨励金や利子補給補助金、物件に対しての賃貸料の軽減や施設賃借補助金、施設整備（設置）補助金、用地取得助成金等、また人材に対しての雇用奨励金、（新規）職員研修奨励（補助）金などの補助金、融資、奨励金等を参考に、南城市独自の支援・優遇策の詳細設計を進めていく必要がある。

(4) 業務サポートニーズに応える

① 特定非営利活動法人などによるサポート体制の確立

業務サポートに対するニーズは必ずしも高くなく、その有無が立地の決め手になるということではないが、実際に立地を決めた企業の名護市のNPO法人NDAによるサポートへの評価は高いことから、これと同様のサポート体制を構築も今後検討する必要がある。

【事例】「特定非営利活動法人NDA」

（Nago Development Authority：名護経済特区開発機構）

○目的

この法人は、沖縄県北部地域に在住する人々に対し、名護市の国際情報通信・金融特区構想に基づく国内外の情報通信・金融関連企業の誘致・集積等の活動により、地域の経済活動を活性化し、職業能力の開発ならびに雇用機会の拡充を支援するなど、北部地域の経済振興さらには沖縄県、わが国の経済活性化に寄与することを目的とする。

○設立

平成18年3月1日

○法人の事業（特定非営利活動に係る事業）

- (1) インキュベーション施設管理運営事業
- (2) 情報通信・金融特区施設インフラの管理運営事業
- (3) 情報通信・金融関連企業誘致・支援事業
- (4) 広報、イベント企画・実施事業
- (5) 人材育成企画・実施事業
- (6) ネットワーク関連事業

○主な事業内容

(1) 施設管理事業

名護市情報通信・金融特区施設 指定管理者（平成18年4月業務開始）

(2) 特区推進事業

企業誘致をはじめとする、名護市情報通信・金融特区関連事業の推進に係る事業の受託

(3) 人財育成事業他

その他、名護市の国際情報通信・金融特区構想の推進に係る活動

出典：特定非営利活動法人NDAホームページ

(5) 周辺環境ニーズに応える

周辺の商店・飲食環境に対するニーズは高いが、その有無、程度が立地の決め手になるということではない。しかし、就労者の昼食やアフターファイブに向けたサービスの提供について、市内、近隣商業者・飲食業者との連携体制の構築についても検討が必要である。

その際、事業所誘致が商店や飲食店等、地域経済の活性化につながるものであるということに十分留意する必要がある。

2 取引スキームの検討

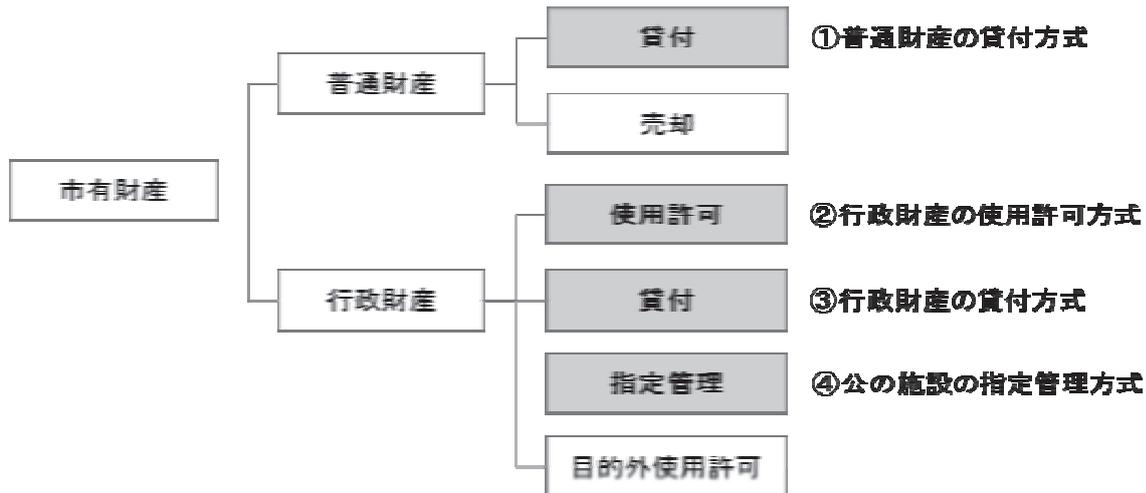
前章の調査結果では、県内に新規立地した 20 社中 17 社までが、賃貸物件に入居するという方法で県内に立地している。

自治体が整備した施設についてみると、経済振興目的の「公の施設」（行政財産）として条例に基づき設置し、「使用許可」の行政処分として施設を供与し、使用料を徴収する方法で入居させている。

(1) 誘致事業所との望ましい取引関係

事業所に対するアンケート調査結果から、事業所を誘致する場合には施設を財産処分（売却）することを前提にすることよりも、賃貸（「貸付」あるいは「使用許可」）によることが事業所のニーズに適合した取引関係であると考えられる。

その場合、普通財産の「貸付」とするのか、産業振興目的の「公の施設」（行政財産）の「使用許可」の行政処分とするのか、行政財産の「貸付」とするのかの方針を定めた上で誘致営業に臨むことが必要である。



(2) 民間利用に係る法制度からみた課題

① 普通財産の貸付方式

普通財産の貸付方式を採用する場合には、以下の内容等について検討する必要がある。

- ・貸付を前提とした設備工事への支出の法的課題の整理
- ・貸付方式の際の適法な貸付料の設定
- ・適法な貸付先選定方法の設計

また、南城市には、財産の貸付に関して「南城市財産の交換・譲与・無償貸付等に関する条例」が制定されているが、事業所に対する有償貸付を想定した条例とはなっていないので、本条例の改正又は新たに条例を制定することを検討する必要がある。

さらに、事業者に貸し付けるに当たっては施設の改修等を実施する必要があるので、その改修費用を貸主となる市と、借主となる事業者がどのように分担するかについては、個別具体的な協議、検討が必要になる。

② 行政財産の使用許可方式

行政財産の使用許可方式を採用する場合、今後以下の内容等を検討する必要がある。

- ・「公の施設」の設置条例制定
- ・当該施設に係る使用料条例の制定
- ・使用者の権利補完（借地借家法に基づかないことによる不利点の解消）方法の検討

具体的には、大里・玉城両庁舎を経済振興目的の「公の施設」とするための公の施設の設置条例を制定する必要がある。また、その際には使用料に係る条項を設ける必要がある。

また、事業所利用としての使用許可は単年度を越える使用を前提とすることになることから、「南城市議会の議決に付すべき公の施設の利用及び廃止に関する条例」等の関連条例の改正又は新たに条例を制定することが必要となる。これら条例改正等の中において、「使用許可」が借

地借家法に基づかないものになることによって入居事業所に不利になる点をできるかぎり解消する工夫を施すことが必要となる。

③ 行政財産の貸付方式

大里・玉城両庁舎を経済振興目的の行政財産として、新たに条例において公の施設として位置付けた場合、「行政財産の貸付」（自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号及び自治令第 169 条の 3 等に関係する）として民間事業所に貸し付けることは法的に可能である。

しかし、「行政財産の貸付」は行政財産である庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地に余裕がある（空き床等がある）場合として政令で定める場合に、他の者に当該余裕がある部分を貸し付ける場合に限られており、具体的には、庁舎等の床面積又は敷地のうち、当該普通地方公共団体の事務又は事業の遂行に関し現に使用され、又は使用されることが確実であると見込まれる部分以外の部分がある場合（自治令第 169 条の 3）とされている。

そもそも、行政目的をもってその施設を使用許可するという目的適合性がある場合に、これを「余裕がある場合」として貸付することに合理性はなく、行政財産の貸付方式を採用する必然性はないものと考えべきである。

④ 公の施設の指定管理方式

大里・玉城両庁舎を経済振興目的の行政財産として、新たに条例において公の施設として位置付けた場合、民間事業者を指定管理者として管理運営を任せ、施設の管理運営はもちろんのこと、入居者への各種業務支援等を行わせるという方法も考えられる。後述するとおり、この方法による場合には、第三セクターを活用するのも有効な方法のひとつと考えられる。

(3) 施設の管理運営方法

効果的な管理・運営の方法としては、①市の直営による管理・運営とする方法、②一括で管理・運営する事業者への貸付（マスターリース契約）と入居事業者への貸付（サブリース契約）を組み合わせる方法、③指定管理者制度による管理・運営とする方法が考えられる。

②又は③の方法を採用するに当たっては、第三セクターを活用することも有効な方法と考えられる。第三セクターの存在意義については、入居者だけでなく地域の企業に対する支援プログラムの提供や、企業誘致制度によって誘致する企業が継続して南城市に立地するためのフォローアップ、産学官連携によるネットワーク構築等、市が実施する産業施策のサポート等を担い、産業支援全般にわたって中心的な役割を果たすなど、地域活性化の拠点となることが望ましい。

第三セクターの設立に当たっては、市から第三セクターへの委託事業の内容や、市から第三セクターへの補助金を交付する事業の内容等について検討する必要がある。

(4) 財政面からみた課題

① 貸付物件としてふさわしい施設への改修（初期投資）への対応

既に老朽化が進んでいる大里・玉城両庁舎を民間事業所に貸し付けるに当たっては、市は物件所有者としての一定の改修を施す必要があり、これは必要不可欠な初期投資となる。

具体的には、前述のとおり、小堺壁の撤去、0A 対応フロアの整備、空調・換気設備の全面更新、0A 対応のための電気工事などが必要な改修事項となり、必要となる工事費は、玉城庁舎で 265,997 千円、大里庁舎で 302,502 千円と試算される。

② 大規模修繕（老朽化対策）への対応

一般的に大規模修復は施設建設後 10 年～15 年程度経った時期に行うことが望ましいとされており、大里・玉城両庁舎ともすでに大規模修繕時期を過ぎている。いつの時点で実施するかは、建物保全調査を実施した上で、優先度を判定し大規模修繕計画を立案し実施することになるが、その費用はあらかじめ想定しておかなければならない。

このため、前述の事業収支試算においては、大規模修繕費等を含む一般的な建物の修繕維持に必要となる想定費用を必要経費として計上して試算している。その年間費用は玉城庁舎で約 9,960 千円、大里庁舎で 12,496 千円と試算される。

3 誘致事業所への営業アプローチ

大里・玉城両庁舎への事業所誘致の実現に向けて、以下のような営業アプローチに取り組んでいくことが有効と考えられる。

① 南城市企業誘致専門サイトの構築（周辺自治体との共同事業としても可）

南城市企業誘致専門サイトを構築し、以下のような本市のメリットを全国に発信する。

ア 利便性の高い交通アクセス

2011 年度から事業着手された地域高規格道路「南部東道路」が開通すると、市の中心部と那覇空港国内線ターミナルが約 15 分で結ばれることになる。

イ ランニングコストの低廉さ

沖縄県の平均賃金の低さは全国 1 位（厚生労働省「賃金構造基本統計調査」平成 24 年）であり、本市周辺のオフィス賃料は共益費込みで坪 5,000 円からと、人件費や家賃などランニングコストに占める割合が大きい経費が、他地域に比べ低廉である。

ウ 豊富で優秀な人材

沖縄県は人口増加率が高く年少人口は全国一であるなど、労働力が豊富であることが挙げられる。

また、県内には 5 年一貫制の博士課程を置く大学院大学沖縄科学技術大学院大学をはじめとする学際的で先端的な高等教育機関を擁している。

これらの教育機関の学生の就職意識は、県外への就職活動にかかるコストが高く、労働のための移動における距離の遠さなどの要因もあり、沖縄県商工労働部雇用政策課によると、若年者の県内就職の割合が平成 22 年度で 91.3%と県内志向が非常に高く、学生の県内での就職意識は現在も増加している。

エ 災害時のリスク分散の適地

大都市圏から距離があるためリスク分散に適しており、沖縄県内には多くのデータセンターが進出している。

これは、海底プレートが本州とは異なる沖縄県は、大都市圏と同時に地震で被災するリスクが極めて小さく、バックアップ拠点として最適であるとみられているためと考えられる。

また沖縄県は、近代的地震観測が開始されて以来、震度 5 強以上の地震を観測したことがなく、さらに文部科学省研究開発局地震・防災研究課の地震調査研究推進本部事務局によれば、沖縄県には、宮古島に活断層がある以外には、活断層はほとんど知られていない。

オ 地理的に中国や ASEAN に近いアジアの玄関口

沖縄県は中国やバンコクやフィリピン、マレーシアなどの ASEAN 地域に近いという地理的なメリットがあり、国内におけるこれらの国々へ向けたサービスを展開する拠点として最適な土地となっている。

カ 魅力的な環境

平均気温が約 23℃と高いにもかかわらず、35℃を超える猛暑日がほとんどないという、比較的過ごしやすい気候であり、また美しい海などの豊富な自然や観光資源に囲まれており、従業員のワークライフバランスの改善にも向いている。

② 首都圏等大都市での営業活動の展開

首都圏等で営業活動を展開する際には、国や県と市の優遇制度の併用を可能とするなど、本市独自の支援・優遇策の詳細設計を進め、国、県、市の支援・優遇策を積極的に PR する。

③ 県内立地を検討している企業とのコンタクト

県内立地を検討している企業とのコンタクトの手段として、以下の機会や事業を活用する。

- ・ 企業立地フェア等に出展する
- ・ 企業誘致サポート事業（日本立地センター）を活用する
 - 企業立地意向調査（単独形式）
 - 企業立地意向調査（合同形式）
 - 専門員による企業誘致活動
 - 東京事務所機能の設置
 - ホームページ、機関誌「産業立地」への広告

企業向け雑誌、ベンチャー向け雑誌等での広告

日本立地センターホームページ、機関誌「産業立地」

- ・ダイヤモンド社「週刊ダイヤモンド」での広告
- ・東洋経済 ONLINE「企業誘致広告特集」での広告 等

II 今後の本市の公共施設再利用方策

本調査の対象である大里・玉城両庁舎は建物特性や環境、条件等に相違があり、今後の両庁舎の利活用の在り方については、それぞれ個別・具体的な協議、検討が必要であると考えられる。

1 両庁舎の特性

	大里庁舎	玉城庁舎
竣工年	築 15 年。	築 20 年。
駐車場	最大駐車台数 240 台。	最大駐車台数 59 台 (地上 41 台、地下 18 台)。
交通アクセス	現在は交通量が多く交通渋滞が著しいが、南部東道路の整備によるインターが付近に整備される予定があり、整備後はおよそ 15 分で那覇空港と結ばれる。	バスの平日運行本数、那覇行 22 本、百名行 21 本、通勤時間帯の運行本数は 1 時間当たり 2～3 本。 最寄りのバス停まで約 3 分。
周辺環境	近隣にイオンタウン南城大里やショッピングモールアトール等の商業施設が立地し、南城市の中でも賑わいのある地域である。	小中学校、中央公民館など旧玉城村の中心的機能が集積している静かな住宅街で、周辺環境に配慮した土地利用を検討する必要がある。
建物の特性	玄関部及び塔屋を中心に左右対称に四角い建造物であり、比較的改装が容易である。	複数の事務所が入ることを想定した場合、エレベーター等の共用部分が建物内部にあり、セキュリティ等に問題が生じる可能性がある。
基盤整備	非常用電源の発電能力： 容量→150KVA 電圧→220V 予備燃料タンク→990ℓ 台風等による停電時でも電源を安定供給するための設備を補強する必要があり、今後検討していく必要がある。	非常用電源の発電能力： 容量→80KVA 電圧→220V 予備燃料タンク→980ℓ 台風等による停電時でも電源を安定供給するための設備を補強する必要があり、今後検討していく必要がある。
土地利用法規制	南城市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例により居住環境保全地区に指定されており、建物用途について制限を受け、工場等は原則不可である。また騒音、水質汚濁、悪	南城市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例により居住環境保全地区に指定されており、建物用途について制限を受け、工場等は原則不可である。また騒音、水質汚濁、悪

	臭等を伴う用途への転用は不可である。 幹線道路沿道地区市街地型に位置しており、3,000 m ² を超える店舗や事務所等を建築することが可能である。	臭等を伴う用途への転用は不可である。 幹線道路沿道地区農村型に位置しており、3,000 m ² 以下の店舗や事務所等の建築は可能である。
建築基準法規制	倉庫業を営む場合、積載荷重は床には3,900N/m ² 以上の耐力を満たすことが条件であり、補強工事等が必要となる。 1kgf (kg 重) =9.80665N (ニュートン)	倉庫業を営む場合、積載荷重は床には3,900N/m ² 以上の耐力を満たすことが条件であり、補強工事等が必要となる。 1kgf (kg 重) =9.80665N (ニュートン)
財政負担	シミュレーションによる改修費見込302,502千円。 一棟貸での入居事業者が確定し、かつ10年間入居し続けることができれば、仮に改修費が市の負担となったとしても、賃料坪単価を5,000円/坪で設定した場合には9年目から累積黒字を達成することとなる。	シミュレーションによる改修費見込268,997千円。 一棟貸での入居事業者が確定し、かつ10年間入居し続けることができれば、仮に改修費が市の負担となったとしても、賃料坪単価を5,000円/坪で設定した場合には9年目から累積黒字を達成することとなる。

2 今後の両庁舎の利活用の在り方

	大里庁舎	玉城庁舎
特性からみた課題・問題点	賃料、改修費負担、人材確保のための支援措置等の入居条件整備と熱心な誘致営業ができれば、民間事業者による利活用の際しての大きな問題点はない。 複数企業への賃貸を前提としたマルチテナント型施設となった場合は、玉城庁舎同様、レントラブル比の低下や入居率リスクを勘案する必要がある。	民間事業者、特に ICT 系事業所の入居を想定すると、設備工事や維持管理のコストが大きくなる可能性が高い。 また、一棟貸しではなく、複数企業への賃貸を前提としたマルチテナント型施設となった場合には、レントラブル比の低下(収益ダウン)が予想される。(注)更にマルチテナント型施設は入居率リスクを勘案する必要がある。
課題を踏まえた利活用の在り方	コールセンター、研究、研修、又はスタートアップ時のベンチャー企業、データセンター等の事業所誘致の実現可能性はあるものと考えられる。	民間企業への貸与だけでなく、旧玉城村の中心的機能が集積している地域特性を活かした、公共・公益施設としての役割も含めた利活用を検討する必要がある。

(注) マルチテナント型施設とした場合は、庁舎は民間賃貸ビルに比べると効率の悪い造りになっており、レントラブル比(延床面積に占める、賃貸料の取れる収益部分の面積比率)は65.57%(一般的な民間賃貸ビルの場合80%程度)で、主としてエントランス、共用階段、廊下などの共用部分が収益部分とならないため、収益が30%以上落ちることが予想される。

なお、庁舎を公共施設として転用した事例としては、千葉県野田市における転用・複合化の事例がある。これは合併に伴う公共・公益施設の集約を、空き庁舎の改修によって実現した事例であり、本件においても大いに参考となるであろう。

下図のとおり、改修後は庁舎機能の一部（各種届出ができる窓口）を残した点、公共施設だけでなく、商工会という公益機能も入居させている点、周辺住民が自由に使用できるコミュニティスペース（コミュニティ会館、いちいのホール、つどいの広場）を確保している点が特徴である。

転用・複合化

【千葉県野田市】

空き庁舎の改修による図書館・コミュニティ施設・文化施設等の複合施設の整備

<取り組みの概要>

- 野田市と関宿町の合併に伴い、旧関宿町の庁舎を図書館や記念館などの入る複合施設として改修を行い、市民が気軽に利用できる公共施設「いちいのホール」として整備した事例。
- 野田市では、旧関宿町役場に日常生活に必要な業務のみを残す支所方式を採用しており、残りの空きスペースの有効活用が課題となっていた。また、旧役場周辺が寂れてしまうとの住民の危惧にも配慮し、旧役場の新たな利用形態が検討された。
- その結果、以下の3点を踏まえ、多目的な複合施設として旧役場の改修・整備が行われた。



「いちいのホール」の全景

- ①各種届出ができる窓口を残し、地域の利便性を確保する。
- ②地域の拠点施設として、行政サービス機能に合わせ、文化、福祉、コミュニティや商工会館、関根名人記念館等の複合機能を持たせる。
- ③誰もが安全かつ利用しやすい施設への改善を図る。

フロア	旧関宿町庁舎	
5階	議場	会議室
4階		議会事務局
3階	町役場	
2階		
1階		

改修

いちいのホール		
コミュニティ会館	関根名人記念館	商工会
	ことば相談室	区画整理事務所
吹抜け	せきやど図書館	
	関宿支所、相談室、行政資料・喫茶コーナー	

改修前と改修後の利用形態

（出所）豊川市資料「公共施設の適正配置に関する『先進事例の紹介』」

本市においても、市の現状、周辺環境の変化等も踏まえた調査研究を更に進め、市全体のランドデザインの中で玉城庁舎の位置付けを明確にし、公共・公益施設としての役割も含めた多目的施設、複合施設としての利活用についても検討を重ねることが望ましいものと考えられる。

調査研究委員会名簿

調査研究委員会名簿

委員	玉城 理	国立大学法人琉球大学 産学官連携推進機構 准教授
	池田 利道	特定非営利活動法人グローバル・コロキウム 主任研究員
	知名 健一	株式会社フラッシュエッジ 代表取締役
	竹内 章祝	南城市実践型地域雇用創造協議会 統括推進員
	秋本 康治	なんじょう地域デザインセンター 所長
	座波 一	南城市 副市長
	鈴木 善彰	一般財団法人地方自治研究機構 調査研究部長
事務局	當眞 隆夫	南城市 総務部長
	新屋 勉	南城市 企画部 政策参与
	玉城 勉	南城市 企画部 政策調整課長
	嶺井 洋	南城市 総務部 庁舎建設室長
	与那嶺 幹	南城市 総務部 庁舎建設室係長
	比嘉充一郎	南城市 総務部 庁舎建設室主事
	平林 正子	一般財団法人地方自治研究機構 調査研究部 主任研究員
	川崎 淳子	一般財団法人地方自治研究機構 調査研究部 研究員
基礎調査 機関	内間 寛	株式会社 国建 執行役員 まちづくり計画部長
	大城 剛	株式会社 国建 執行役員 建築設計部長
	江田 知史	株式会社 国建 まちづくり計画部 専任次長
	木村 乃	ビズデザイン株式会社 代表取締役
	友田 景	ビズデザイン株式会社 取締役

(順不同 敬称略)

資料編

- ・ 事業所の立地条件等に関するアンケートへの御協力をお願い
- ・ 事業所の立地条件等に関するアンケート
- ・ アンケート同封参考資料

事業所の立地条件等に関するアンケートへの御協力をお願い

拝啓。貴社におかれましては時下ますます御清祥のこととお喜び申し上げます。

現在、弊財団では沖縄県南城市との共同調査研究事業として、同市内における閉鎖予定の庁舎の民間事業所への転用の可能性を調査しております。

この調査の一環として、沖縄県を含む九州・四国地方における事業所立地の実績をお持ちの事業所（企業）様を対象とし、立地環境や入居する施設等に関する条件、立地経緯についてお伺いするアンケートを実施することとなりました。なお、本調査はあくまでも立地条件等に関する事業所（企業）様の御実績、御経験に基づく知見をお伺いするものであり、当該閉鎖予定の庁舎の御活用意向をお尋ねするものではありません。また、御回答結果につきまして企業名等を開示することは一切ございません。

つきましては、このような趣旨のアンケートに御協力いただくことが可能か否かについてあらかじめ貴社の御意向をお伺いいたしたく御連絡申し上げた次第でございます。

是非とも裏面の確認事項に御回答賜りますようお願い申し上げます。

なおこのたびの御連絡は、「2014-2015 情報通信産業立地ガイド」（沖縄県発行）、及び九州・四国各県庁の企業誘致担当課が HP 等で公開している事業所リストに基づき、各事業所（企業）様のホームページから御住所を検索してお送りしておりますことを申し添えさせていただきます。

敬具

一般財団法人地方自治研究機構

【本件に関するお問い合わせ先】

一般財団法人地方自治研究機構 調査研究部

〒104-0061 東京都中央区銀座 7-14-16 太陽銀座ビル 2F

電話 03-5148-0662

担当：平林(hirabayashi@rilg.or.jp) または 川崎(kawasaki@rilg.or.jp)

南城市役所（沖縄県）庁舎建設室

〒901-0695 沖縄県南城市玉城字富里 143 番地 電話番号 098-918-0014

担当：与那嶺、比嘉

一般財団法人地方自治研究機構は、地方公共団体が対応を迫られる共通の諸課題について、地域の実態に即した調査研究や法制執務の支援を行うとともに、全国の地方公共団体に対し、タイムリーな情報提供を行っている公益的な法人です。詳しくは下記 URL を御参照ください。

【一般財団法人地方自治研究機構ホームページ】 <http://www.rilg.or.jp/>

事業所の立地条件等に関するアンケートへの御協力意向の確認について

- アンケートへの御回答に御協力いただけますか。いずれかをお選びいただき○をつけてください。また、「協力してもいい」をお選びいただいた場合は次の質問にお進みください。

協力してもいい

協力できない



- 御協力いただける事業所、御住所、御担当部署等を御記入ください。貴事業所で御回答いただくことが難しい場合は、本社または他の事業所を御紹介ください。御担当者名、Eメールアドレスについては差し支えない範囲で御記入いただければ結構です。

御社名(必須)	
事業所名(必須)	
事業所の御住所(必須)	
御担当部署名(必須)	
御担当者名	
御担当者のEメールアドレス	

- 当方よりアンケート票をEメールに添付して送信し、Eメールにて添付御返信いただく方法で御対応いただくことは可能ですか。いずれかをお選びいただき○をつけてください。

対応できる

対応できない

御協力ありがとうございました。

御返信は、10月10日(金)までに下記いずれかの方法でお願い申し上げます。

ファクスにて御送信 03-5148-0664 宛てに本紙面をそのままお送りください。

メール添付にて御送信 hirabayashi@rilg.or.jp 本紙面のPDFを添付送信してください。

事業所の立地条件等に関するアンケート

アンケートへのご回答にご協力をお願い致します。
たいへんお手数をおかけいたしますが、すべての設問にご回答ください。

ご回答内容について、当方よりお問い合わせさせて頂くことがあるかもしれませんが、恐れ入りますが、貴社名及び貴事業所名をご記入ください。

貴社名	
貴事業所名	

※回答結果につきましては、社名を特定できる情報は一切公表いたしません。

問1 貴事業所の位置づけ、開設年次、従業員規模、事業所の用途等について伺います。

① 貴事業所の位置づけにあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

本社 ・ 本店

支社 ・ 営業所

その他 ()

② 貴事業所の開設年次を教えてください。西暦年にてご記入ください。

_____年

③ 貴事業所の主な機能としてあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

オフィス

工場

研修所

コールセンター

研究所

その他 ()

④ 貴事業所における従業員数をひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1～9人 | <input type="checkbox"/> 100～299人 |
| <input type="checkbox"/> 10～29人 | <input type="checkbox"/> 300人以上 |
| <input type="checkbox"/> 30～99人 | |

⑤ 貴事業所の従業員の採用・配属状況について教えてください。(□に「レ」チェックをつけてください)

⑤-1 地元で採用した従業員の割合(%)を教えてください。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0～10%未満 | <input type="checkbox"/> 60%以上～70%未満 |
| <input type="checkbox"/> 10%以上～20%未満 | <input type="checkbox"/> 70%以上～80%未満 |
| <input type="checkbox"/> 20%以上～30%未満 | <input type="checkbox"/> 80%以上～90%未満 |
| <input type="checkbox"/> 30%以上～40%未満 | <input type="checkbox"/> 90%以上～100%未満 |
| <input type="checkbox"/> 40%以上～50%未満 | <input type="checkbox"/> 100% |
| <input type="checkbox"/> 50%以上～60%未満 | |

⑤-2 単身で転勤してきた従業員の割合(%)を教えてください。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0～10%未満 | <input type="checkbox"/> 60%以上～70%未満 |
| <input type="checkbox"/> 10%以上～20%未満 | <input type="checkbox"/> 70%以上～80%未満 |
| <input type="checkbox"/> 20%以上～30%未満 | <input type="checkbox"/> 80%以上～90%未満 |
| <input type="checkbox"/> 30%以上～40%未満 | <input type="checkbox"/> 90%以上～100%未満 |
| <input type="checkbox"/> 40%以上～50%未満 | <input type="checkbox"/> 100% |
| <input type="checkbox"/> 50%以上～60%未満 | |

⑤-3 家族を伴って転勤してきた従業員の割合(%)を教えてください。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0～10%未満 | <input type="checkbox"/> 60%以上～70%未満 |
| <input type="checkbox"/> 10%以上～20%未満 | <input type="checkbox"/> 70%以上～80%未満 |
| <input type="checkbox"/> 20%以上～30%未満 | <input type="checkbox"/> 80%以上～90%未満 |
| <input type="checkbox"/> 30%以上～40%未満 | <input type="checkbox"/> 90%以上～100%未満 |
| <input type="checkbox"/> 40%以上～50%未満 | <input type="checkbox"/> 100% |
| <input type="checkbox"/> 50%以上～60%未満 | |

⑥ 貴事業所を開設されたときの建物の整備・確保の方法を教えてください。次のうち主にあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 更地に建物を新築した
- 既存の建物をそのまま活用した(または入居した)
- 既存の建物をリニューアルするなどして転用した
- その他

⑦ 事業所の物件形態について教えてください。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 独立した建物物件である
- 建物の一部を区分所有している物件である
- 賃借物件である
- その他

⑧ 貴事業所の土地の所有関係を教えてください。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 事業所開設以前から、会社が保有していた土地である
- 事業所開設の際に、会社が新たに取得した土地である
- 事業所開設以前から、会社が賃借していた土地であり、現在も借地である
- 事業所開設の際に、会社が新たに賃借した土地である
- その他

⑨ 貴事業所の建物の所有関係を教えてください。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。

(□に「レ」チェックをつけてください)

- 事業所開設以前から、自社が所有していた建物である
- 事業所開設に伴って、自社で新築した建物である
- 事業所開設に伴って、自社で取得した既存の建物である
- その他

問2 大都市周辺ではない地方のまちに事業所を新設するにあたって懸念したことはありましたか。
次のうちあてはまるものをすべてお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 大都市部との交通アクセス
- 優秀な労働力・人材の確保
- 自然災害に対する備え
- 取引先、関連会社、異業種の事業所等との交流機会の少なさ
- 商業施設や飲食店の不足
- 従業員やその家族の日常生活の利便性
- 従業員の家族の教育環境
- その他

問3 現在の事業所を当地に設置することになった決め手となった条件は何でしたか。あてはまるものすべてをお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)
 また、お選びいただいた条件についてのみ現時点での評価をしてください。
 (□に「レ」チェックをつけてください)

決め手となった条件		決め手となった条件についての 現時点での評価			
		大いに 期待通り	やや 期待通り	やや期待 はずれ	大いに期 待はずれ
<input type="checkbox"/>	地価が安い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	賃料が安い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	敷地規模がちょうどよい(拡張可能性がある)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	敷地の位置・形状がよい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	自動車によるアクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	バスによるアクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	鉄道アクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	空港アクセスが便利	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	安価で良質な労働力が確保しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	勤勉・優秀な人材が確保しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	本社、支社、親会社、関連会社が近い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	主要な取引先が近い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	関連する事業所が集積している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	利用したい対事業所(BtoB)サービスが集積している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	原材料の仕入れがしやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	周辺に学術研究機関がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	気象条件が快適でよい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	海、湖沼、山林、緑地など自然環境がよい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	静かな環境である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	にぎやかな環境である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	災害の心配が少ない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	立地にあたって地元の公的支援措置がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	経営支援などの地元の公的措置がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地元行政の誘致意欲が高い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	役員や幹部社員等の個人的または業務上の地縁がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(次ページに続く)

決め手となった条件		決め手となった条件についての 現時点での評価			
		大いに 期待通り	やや 期待通り	やや期待 はずれ	大いに期 待はずれ
<input type="checkbox"/>	生活費(家賃や物価)が安い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	従業員の住居が確保しやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	従業員の子弟が通学できる小学校・中学校が近くにある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	従業員の子弟が通学できる高等学校が周辺にある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	商業施設や飲食店が集積している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	あてはまるものはない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問4 現在地に進出するにあたり(開設前に)利用した公的な誘致制度・支援策を利用されましたか。あてはまるものをすべてお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)
また、利用された誘致制度・支援策についてのみ、どの程度役に立ったかを評価してください。
(□に「レ」チェックをつけてください)

現地に進出するにあたり利用した公的な誘致制度・支援策		利用された誘致制度・支援策がどの程度役に 立ったかの評価			
		大いに 役立った	少しは 役立った	あまり役立 たなかった	全く役立た なかった
<input type="checkbox"/>	固定資産税や事業所税等の税制上の優遇措置	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	補助金、奨励金等の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的融資	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材・労働者の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材育成支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地元企業の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	産学共同研究支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的・公共施設(会議室、ホール等)の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	商品開発、研究開発、事業化支援、販路開拓支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地域情報の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ブロードバンド通信環境の整備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	あてはまるものはない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問5 現在の事業所を開設した後(業務開始後)に利用した公的な誘致制度・支援策を利用されましたか。あてはまるものをすべてお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)
また、利用された誘致制度・支援策についてのみ、どの程度役に立ったかを評価してください。
(□に「レ」チェックをつけてください)

立地後に利用した公的な制度		利用された制度がどの程度役に立ったかの評価			
		大いに役立った	少しは役立った	あまり役立たなかった	全く役立たなかった
<input type="checkbox"/>	固定資産税や事業所税等の税制上の優遇措置	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	補助金、奨励金等の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的融資	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材・労働者の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	人材育成支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地元企業の紹介	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	産学共同研究支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	公的・公共施設(会議室、ホール等)の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	商品開発、研究開発、事業化支援、販路開拓支援	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	地域情報の提供	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ブロードバンド通信環境の整備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	あてはまるものはない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問6 立地地域の検討・選定経緯についてお聞きます。問6-1から問6-5について、それぞれ A、B いずれか一方の□に「レ」チェックをつけてください。

問6-1 現在の事業所が立地している都道府県の選択経緯について

- A 当該都道府県に事業所を立地すべき業務上の合理的理由があったから
- B 業務上はどこでもよかったが、条件に合う物件(土地または施設)が当該都道府県内に見つかったから

問6-2 現在の事業所が立地している市町村の選択経緯について

- A 当該都道府県に事業所を立地すべき業務上の合理的理由があったから
- B 業務上はどこでもよかったが、条件に合う物件(土地または施設)が当該都道府県内に見つかったから

問6-3 現在の事業所の立地物件(土地または建物)選択経緯について

- A 事業所新設が決まった当初は候補物件がない状態から物件探索を始めた
- B 事業所新設が決まった当初から候補物件がある状態から絞り込んでいった

問6-4 現在の事業所の立地検討経過において

- A 都道府県や市町村からの誘致のアプローチを受けた
- B 都道府県や市町村からの誘致のアプローチは受けていない

問6-5 現在の事業所の立地検討経過において

- A 当該都道府県や市町村による優遇措置や支援制度の活用を検討した
- B 当該都道府県や市町村による優遇措置や支援制度の活用は検討しなかった

問7 事業所の新設にあたってどのような情報収集をしましたか。あてはまるものをすべてお選びください。

(□に「レ」チェックをつけてください)

- 現地視察
- 自治体(都道府県や市町村)の企業誘致関連のホームページ
- 官公庁の統計資料
- 自治体(都道府県や市町村)主催のセミナー
- 業界団体での情報交換
- 自治体(都道府県や市町村)職員によるアプローチの活用
- 自治体(都道府県や市町村)に対する資料請求
- 不動産会社・不動産コンサルタントなど専門家への相談
- その他 ()

問8 公共施設の転用による事業所の新設について伺います。次のうちあてはまるものをすべてお選びください。（□に「レ」チェックをつけてください）

- 現在と同じような立地条件であれば公共施設を取得し、そのまま、あるいはリニューアルするなどして転用した可能性がある
- 現在と同じような立地条件であれば公共施設解体後の更地で取得した可能性がある
- 現在と同じような立地条件であれば公共施設を賃借して活用した可能性がある
- 公共施設を安価に取得することができたなら、転用することを前提に立地条件面である程度妥協した可能性がある
- 土地を安価に取得することができたなら、その他の立地条件面である程度妥協した可能性がある
- 公共施設を安価に賃借することができたなら、立地条件面である程度妥協した可能性がある
- いずれの可能性もない

問9 公共施設を転用して事業所を新設することのイメージについて伺います。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。（□に「レ」チェックをつけてください）

- 新設した事業所に対するイメージを高めると思う
- 新設した事業所に対するイメージを低めると思う
- 新設した事業所に対するイメージには影響しないと思う

次ページからは、南城市で民間の事業所として転用することを目指している旧・大里（おおさと）庁舎、旧・玉城（たまぐすく）庁舎の諸条件についてお伺いします。

貴事業所の立地を検討・決定してこられたご経験に基づいて評価してください。なおこの設問はあくまでもご経験に基づく評価をしていただくものであり、当該物件の具体的な活用意向をお尋ねするものではありません。

また大変お手数ですが、問10～問14につきましては、同封の参考資料をご覧いただきながらご回答くださいますようお願い申し上げます。

問10 当該物件周辺の地勢、歴史、文化について伺います。

同封の参考資料「南城市の概要」のなかに、事業所の立地場所を検討するにあたって有益な情報は含まれていますか。いずれかの□に「レ」チェックをつけてください。

含まれている（具体的な内容をご記入ください）

含まれていない

問11 土地利用条件について伺います。

南城市では同封の参考資料「土地利用」に記載のような土地利用を推進しています。

そこで、伺います。このような土地利用条件について、事業所を設置するにあたってはどのように評価しますか。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。

（□に「レ」チェックをつけてください）

他の物件と比較すると土地利用条件が厳しく、そもそも事業所立地を検討すべき候補とはしがたい

他の物件と比較すると土地利用条件は厳しいが、具体的な事業（業務）内容によっては交渉の余地がありそう

他の物件と比較すると土地利用条件はそれほど厳しいとは思わず、事業所立地を検討すべき候補となりうる

他の物件と比較すると土地利用条件は事業所立地を検討すべき候補とするにふさわしい条件である

その他（具体的な内容をご記入ください）

問12 那覇市との道路アクセスについて伺います。

南城市では同封の参考資料「南部東道路」に記載の通り、当該物件と那覇市とのアクセスを格段に向上させる高規格道路(南部東道路)の整備が予定されており、平成20年代後半の開通を目指しています。沖縄県では、この南部東道路の効用について参考資料に記載のように説明しています。

そこで、伺います。このような道路交通環境の向上について、どのように評価しますか。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。(□に「レ」チェックをつけてください)

- 県庁所在地である那覇市との道路アクセスの向上は当該物件の立地条件を格段に高めるものとして評価できる
- 道路アクセスが向上することは認めるが、当該物件の立地条件を格段に高めるものとは言えない
- 通予定時期が明確でない以上、当該物件の立地条件を高めるかどうかの判断はしがたい
- その他 (具体的な内容をご記入ください)

問13 小中学校等の公共施設について伺います。

同封の参考資料「学校等公共施設」に記載の通り、当該物件の周辺には小中学校などの公共施設が近接しています。

このような環境を、どのように評価しますか。次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。

(□に「レ」チェックをつけてください)

- 小中学校などの公共施設に近接していることは立地条件として高く評価できる
- 小中学校などの公共施設が近接していることは好条件ではあるが、高く評価できるほどではない
- 公共施設が隣接していることは好条件だが、小中学校が近接していることは好条件とはいえない
- 小中学校などの公共施設が近接していることは事業所立地の条件としてはたいして意味がない
- その他 (具体的な内容をご記入ください)

問14 当該物件である旧・大里庁舎及び旧・玉城庁舎そのものの転用可能性について伺います。
当該物件の概要は参考資料「**庁舎の概要**」に記載の通りです。これらの情報をご覧になって、事業所を新設するにあたり既存建物をリニューアルして活用することを考える余地はどの程度考えられるでしょうか。

取得費、賃借料、立地条件を除外して、建物物件としての転用可能性のみお考えいただき、一般論として次のうちあてはまるものをひとつだけお選びください。（□に「レ」チェックをつけてください）

- 積極的に検討する可能性があるのではないかとと思われる
- 検討する可能性が少しはあるのではないかとと思われる
- 検討する可能性はあまりないのではないかとと思われる
- 検討する可能性はまったくないのではないかとと思われる

アンケートへの回答にご協力いただき誠にありがとうございました。

南城市旧庁舎の民間事業所としての転用に向けた取組につきまして、貴社、貴事業所のご経験からご助言いただけることがございましたら、どのようなことでもご自由にご記入ください。ご意見、ご要望でも結構です。ぜひとも今後の取組の参考にさせていただきたく存じます。

（貴社、貴事業所のご経験からご助言、ご意見、ご要望）

ご回答は同封の返信用封筒にてご返送ください。

参考資料

■ 問10に関する参考資料 [南城市の概要]

概要

南城市は、平成18年1月1日に1町3村（佐敷町・知念村・玉城村・大里村）の合併により誕生しました。沖縄本島南部の東海岸、県都那覇市から南東へ約12kmに位置し、静穏な中城湾と太平洋に面しています。

那覇空港から40分圏内にある市域は、緑豊かな自然環境に囲まれ、離島である久高島は、神の島、琉球民族発祥の地として崇敬されています。

南城市は、神の島久高島、世界遺産である「斎場御嶽（せーふあうたき）」をはじめ深い歴史を刻んだ多くの「グスク（城跡）」など貴重な歴史・文化史跡を有しています。また、今に残る多くの伝統的な芸能、民俗は学術的にも貴重です。美しい海岸景観や貴重なさんご礁の海を持つ臨海地域にはあざまサンサンビーチ、新原ビーチ、知念岬公園などが点在。また、シュガーホールや玉泉洞、ウェルネスリゾート沖縄休暇センターユイinchホテル南城のほか、眺望に優れた洒落たカフェや喫



■ 問11に関する参考資料 [土地利用]

2 土地利用

南城市は、合併を機に平成24年8月より市単独の「南城都市計画区域」となりました（久高島、奥武島除く）。「南城都市計画区域」となり、市域4,790haのうち約1,000haを風致地区に指定し、特定用途制限地域を指定するなど秩序ある土地利用を図るよう施策を展開しています。

民間事業所としての転用を目指している旧・大里庁舎及び旧・玉城庁舎は都市計画区域内・用途未指定の土地に建てられていますが、この土地は南城市条例により特定用途制限地域の「居住環境保全地区」に指定されています。

特定用途制限地域では地域の特性に応じて“建てて欲しくない”建物用途を設定しています。そのうち「居住環境保全地区」は最も規制が厳しい地区となっています。

表 特定用途制限地域」における制限の一覧

		居住環境保全地区	リゾート環境地区	幹線道路沿道地区農村型	幹線道路沿道地区市街地型	産業環境地区	備考
店舗等	床面積 150 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×				
	床面積 3,000 m ² 超 10,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×	×			
	床面積 10,000 m ² 超の店舗、飲食店等	×	×	×	×	×	
事務所等	床面積 150 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の事務所等	×	×				
	床面積 3,000 m ² 超の事務所等	×	×	×			
ホテル、旅館		※		※			※3000 m ² 以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×		※			※3000 m ² 以下
	床面積 10,000 m ² 以下のカラオケボックス等	×	×	×			
	床面積 10,000 m ² 超のカラオケボックス等	×	×	×	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	
	客席 200 m ² 未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×		
	客席 10,000 m ² 超の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場業	×	×	×	×	※	※個室付浴場業を除く
工場等	倉庫業倉庫	×	×	×	×		
	畜舎（15 m ² 以下を含む）		×		×		
	作業場の床面積合計が 50 m ² 以下	※	※				※パン屋、米屋、豆腐屋 等
	原動機を使用する工場で作業場の床面積合計 50 m ² 超	×	×	×	×		
	危険性や環境悪化の恐れが少ない工場	×	×	×	×		
	危険性や環境悪化の恐れがやや多い工場	×	×	×	×		
	危険性が大きい又は著しく環境悪化の恐れがある工場	×	×	×	×	×	
	自動車修理工場						
危険物貯蔵	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ないもの	1	1	2		1) 1500 m ² 以下で2階以下 2) 3000 m ² 以下
		量が少ないもの	×	×	×	×	
		量がやや多いもの	×	×	×	×	
		量が多いもの	×	×	×	×	

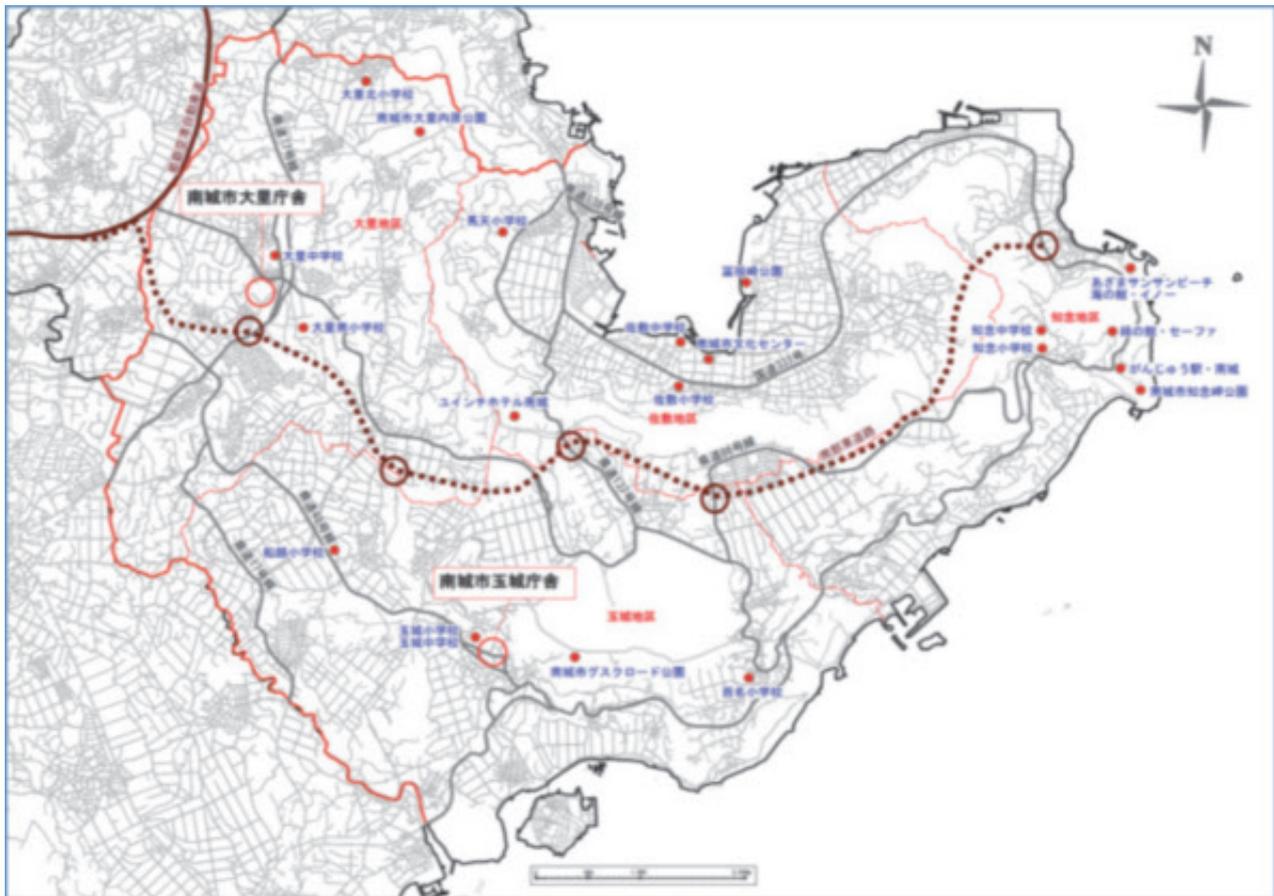
注意：上表は、規制の概要を示すものであり、すべての内容を掲載したものではありません

：上表のうち、大規模集客施設（10,000 m²以上の店舗、飲食店カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所、劇場、映画館、演芸場、観覧場など）の規制については、法律（平成 19 年 11 月 30 日施行）によるものである

：住宅については、戸建て・集合住宅等を問わず、規制しない

■ 問12に関する参考資料 [南部東道路]

＜南部東道路の整備予定ルート＞



※次ページもご覧ください。

■ 問13に関する参考資料 [学校等公共施設]

<旧・大里庁舎周辺>



<旧・玉城庁舎周辺>



■ 問14に関する参考資料 [庁舎の概要]

<旧・大里庁舎の概要>

所在地	南城市字仲間807番地
敷地面積	10,303㎡
地域・地区	都市計画区域内・未指定 居住環境保全地区（南城市条例）
用途	事務所 兼 集会場（議場部分）
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上6階（建築基準法による階数）
建築面積	1,865㎡
延べ面積	5,164㎡
竣工年	平成11年（築15年）



<旧・玉城庁舎の概要>

所在地	南城市字宮里 1 4 3 番地
敷地面積	2, 6 4 5 m ²
地域・地区	都市計画区域内・未指定 居住環境保全地区（南城市条例）
用途	事務所 兼 集会場（議場部分）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上4階、塔屋1階
建築面積	1, 6 3 5 m ²
延べ面積	4, 9 6 3 m ²
竣工年	平成6年（築20年）



公共施設を活用した地域活性化に関する調査研究

－平成 27 年 3 月発行－

沖縄県 南城市 総務部 庁舎建設室

〒901-0695

沖縄県南城市玉城宇富里 143 番地

電話 098-918-0014 (庁舎建設室)

一般財団法人 地方自治研究機構

〒104-0061

東京都中央区銀座 7 - 14 - 16 太陽銀座ビル 2 階

電話 03-5148-0661 (代表)