

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拓いている。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

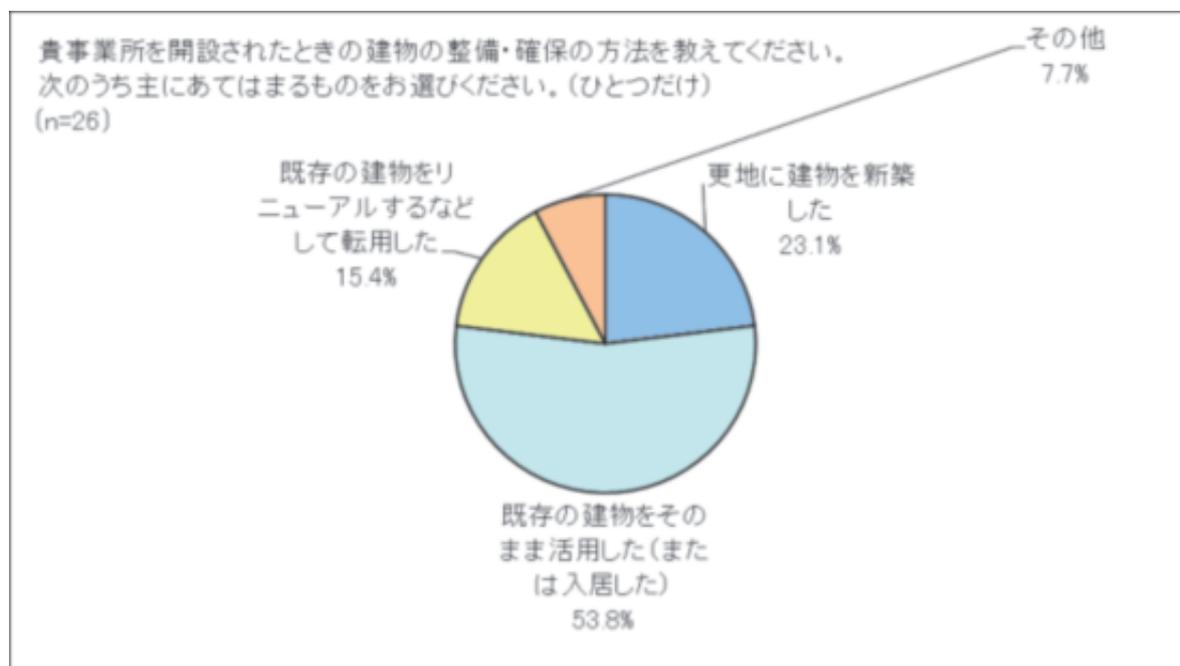
- 2014年10月27日(月) 嘉手納町(マルチメディアセンター)
- 2014年10月27日(月) 宜野座村(ITオペレーションパーク)

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

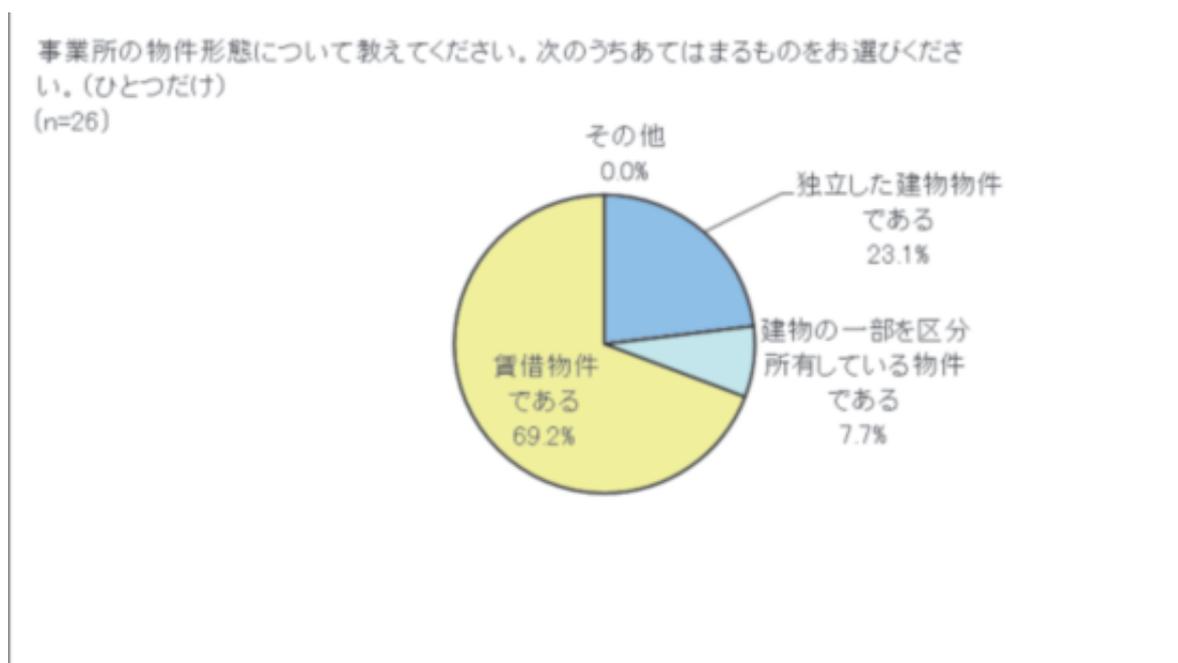
事業所を開設した際の建物の整備・確保の方法では、全26件のうち14件が既存の建物をそのまま活用（又は入居）、リニューアルするなどして転用したものは4件である。

図表 4-1 事業所を開設した際の建物の整備・確保の方法



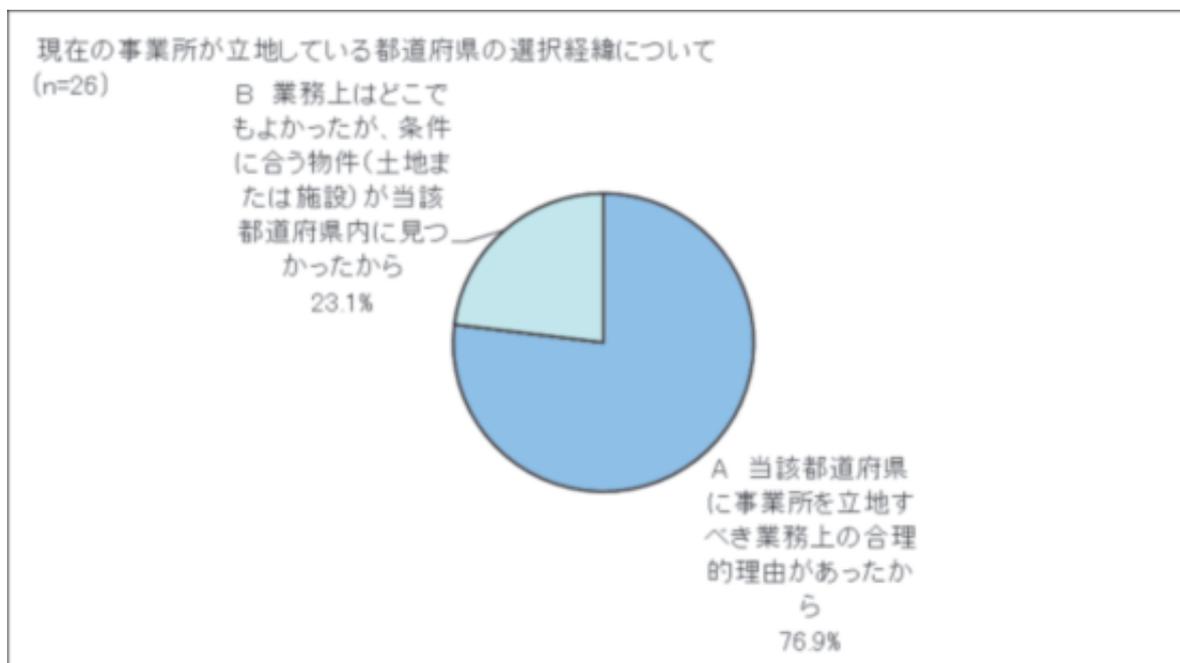
さらに、物件形態としては20件中18件が賃貸物件である。

図表 4-2 事業所の物件形態

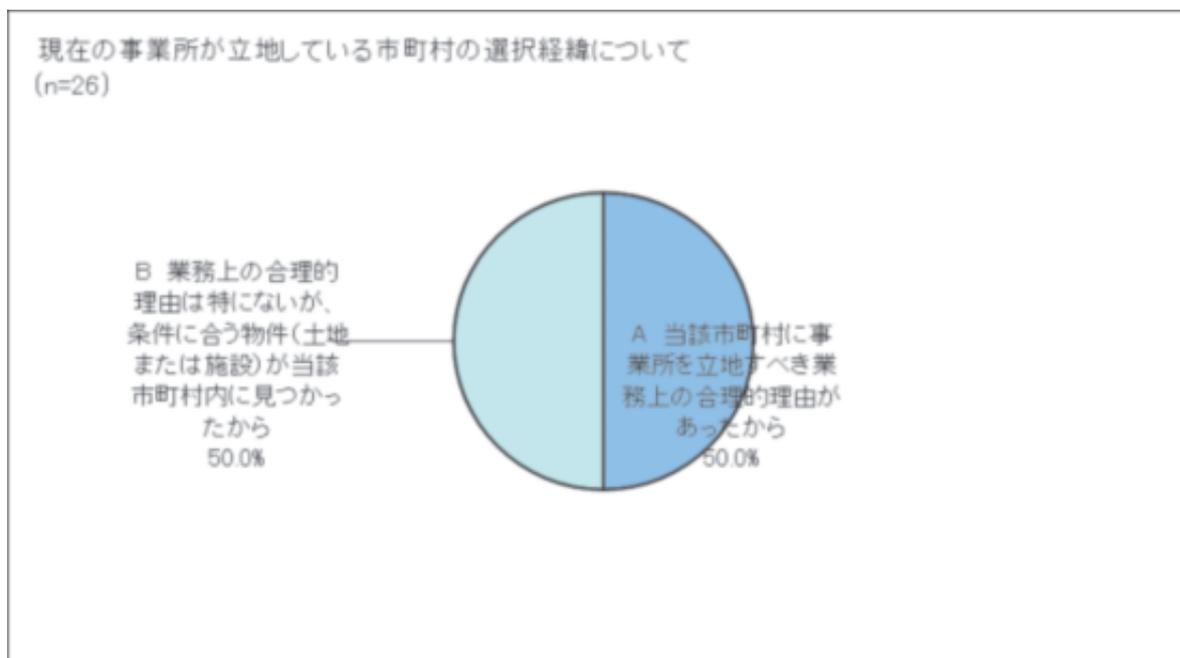


事業所立地選定の経緯についてみると、26件中20件までが業務上の合理的理由から立地する都道府県を選定しているが、当該都道府県内のどの市町村を選定するかについては業務上の合理性と物件の適合性とが拮抗している。このことは、沖縄県内に立地を検討している事業所であれば、南城市に誘致することができる可能性があることを意味している。

図表 4-3 事業所立地選定の経緯（都道府県）

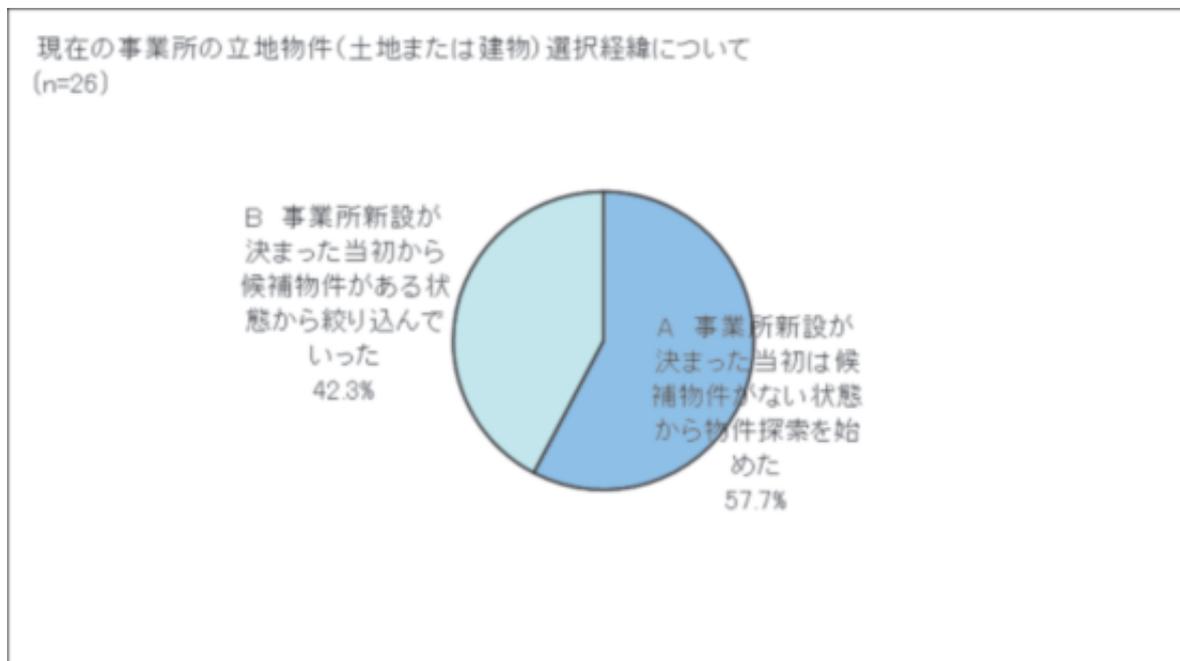


図表 4-4 事業所立地選定の経緯（市町村）



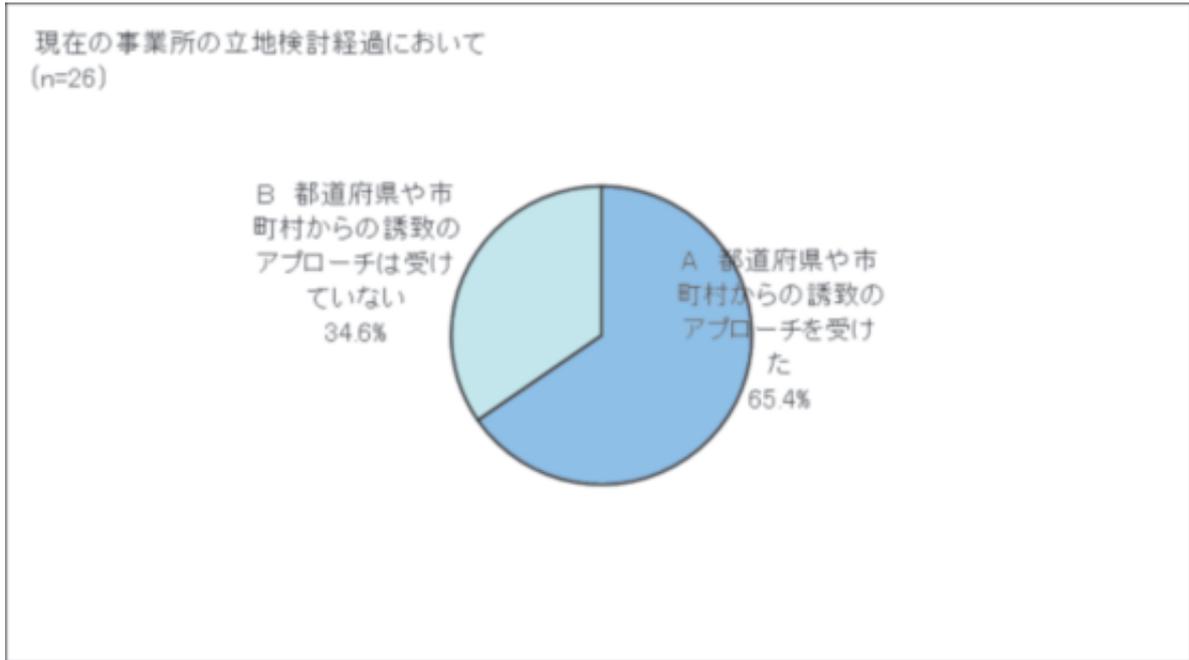
事業所の立地物件の選択経緯についてみると、26 件中 15 件までが候補物件がない状態から物件探索を始めていることから、事業所を南城市に誘致することができる可能性があるものとみる
ことができる。

図表 4-5 事業所の立地物件（土地又は建物）選択経緯



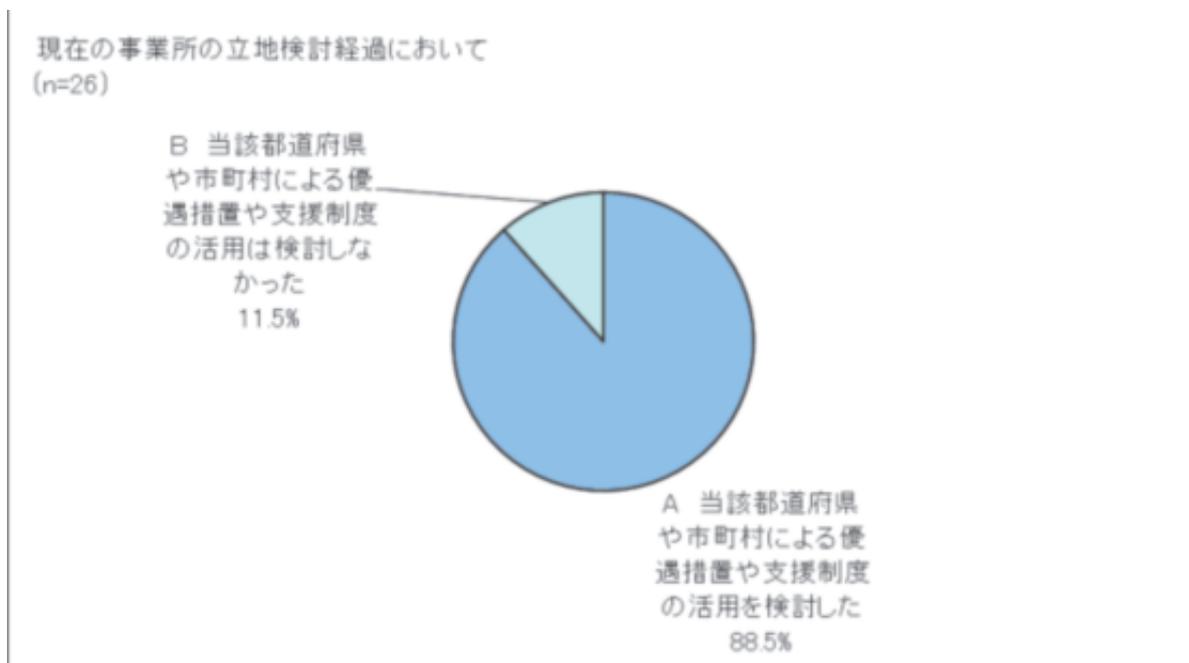
事業所の立地検討過程における自治体からのアプローチの状況についてみると、26 件中 17 件までが自治体からのアプローチを受けたとしており、事業所を誘致するに当たっては、自治体が有効なアプローチを行うことが効果的であると考えられる。

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。

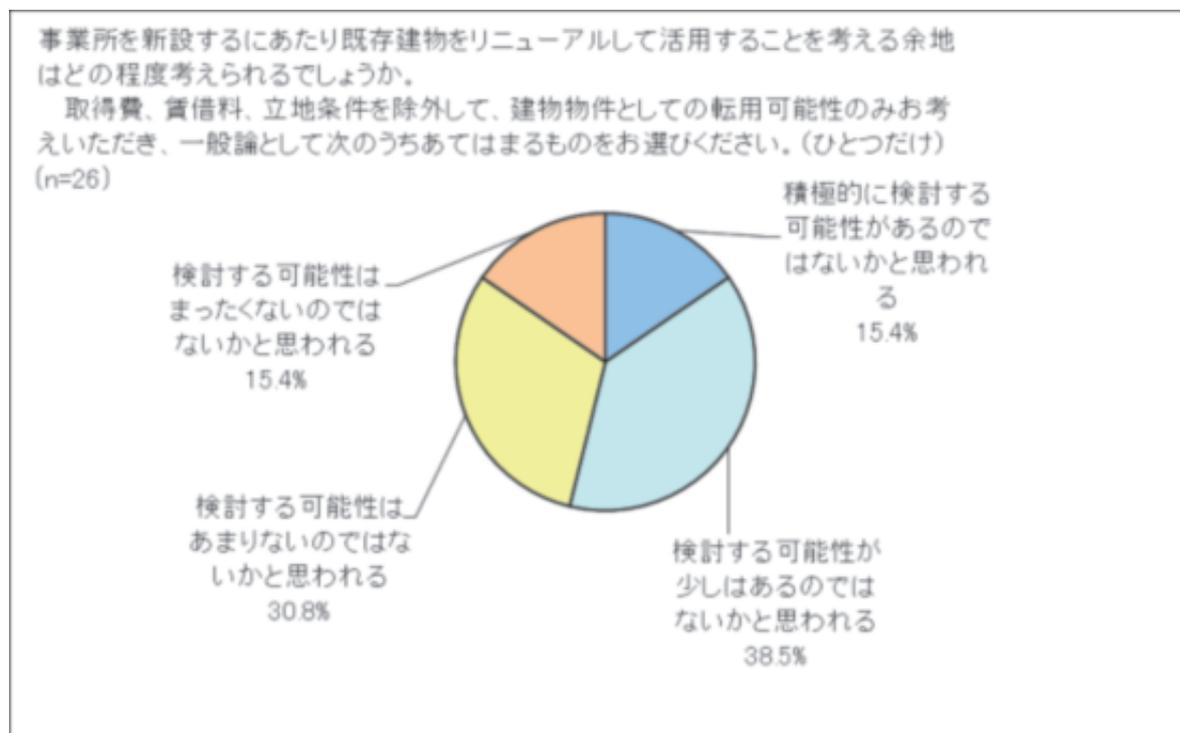
図表 4-7 事業所の立地検討経過



(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、可能性があったものと、なかっ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。

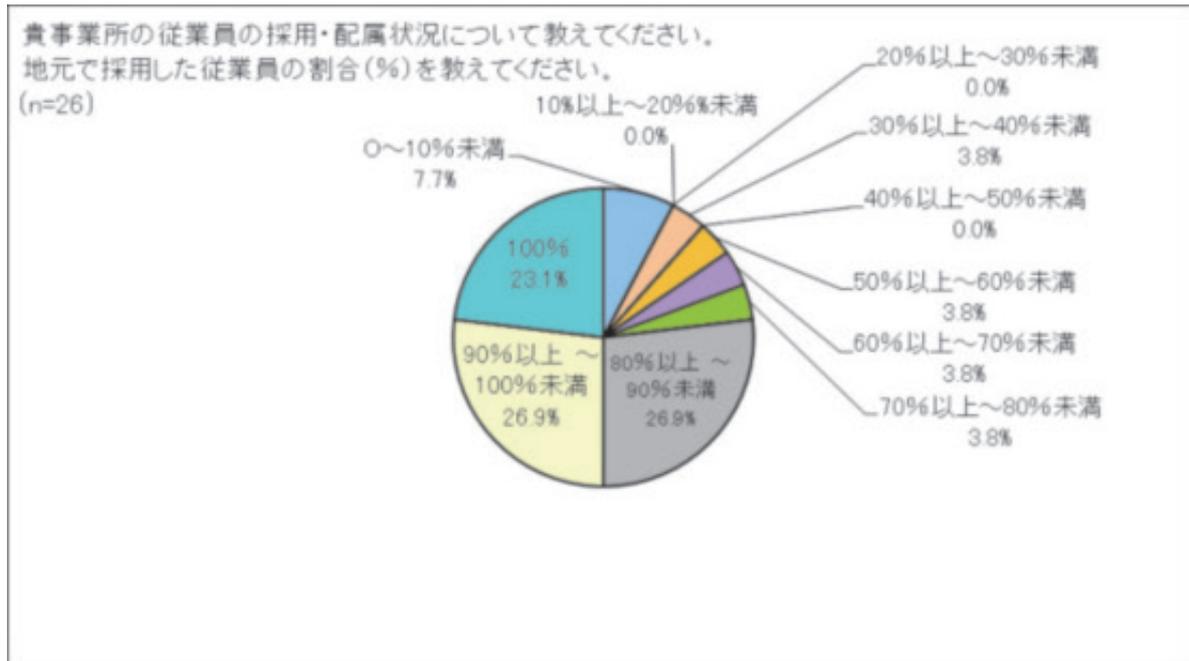
図表 4-8 公共施設の転用による誘致実現の可能性について



(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）

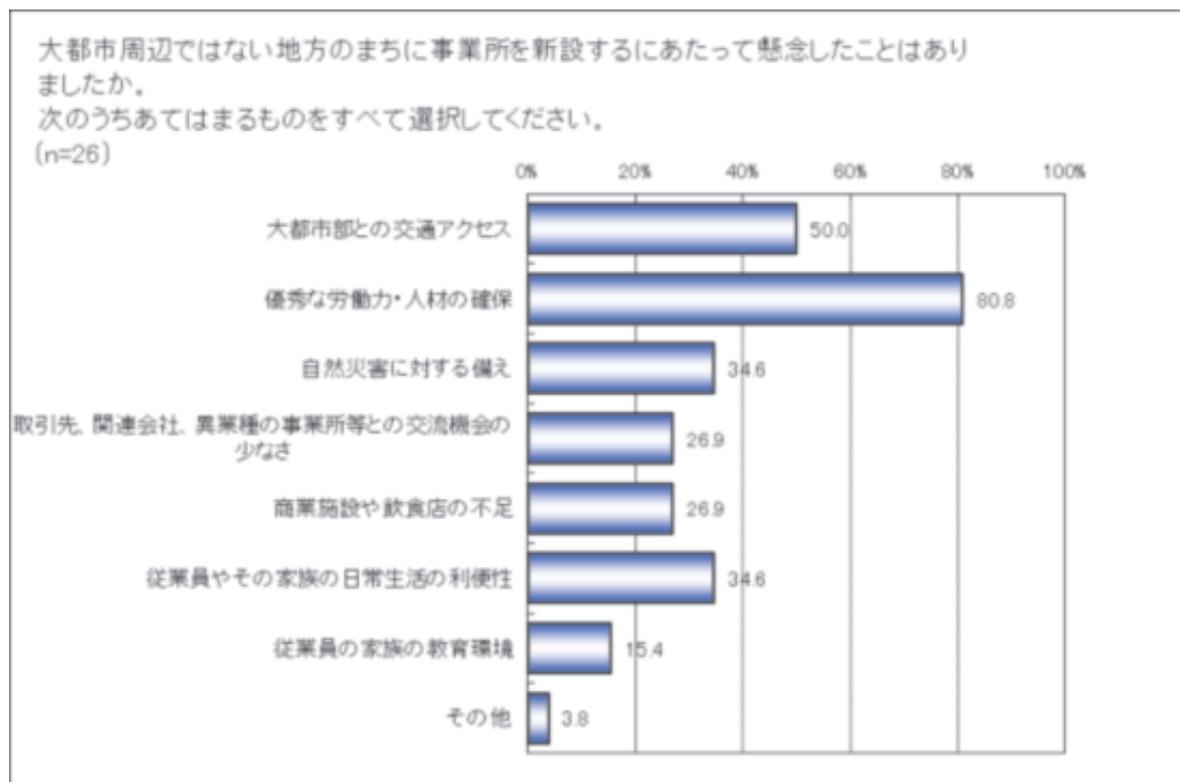


(4) 地方立地の懸念事項

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



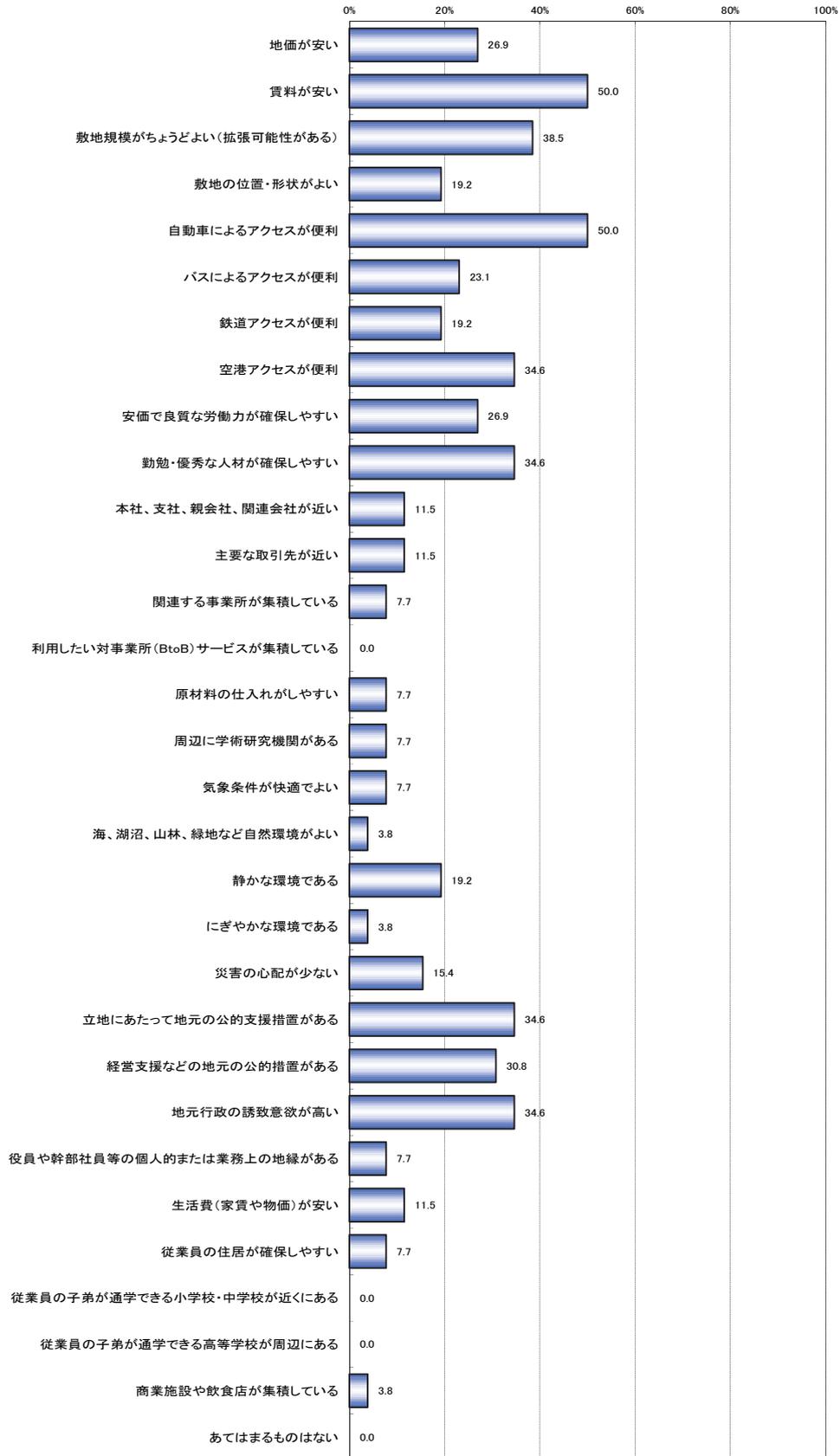
(5) 事業所立地の決め手となる条件と評価

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)

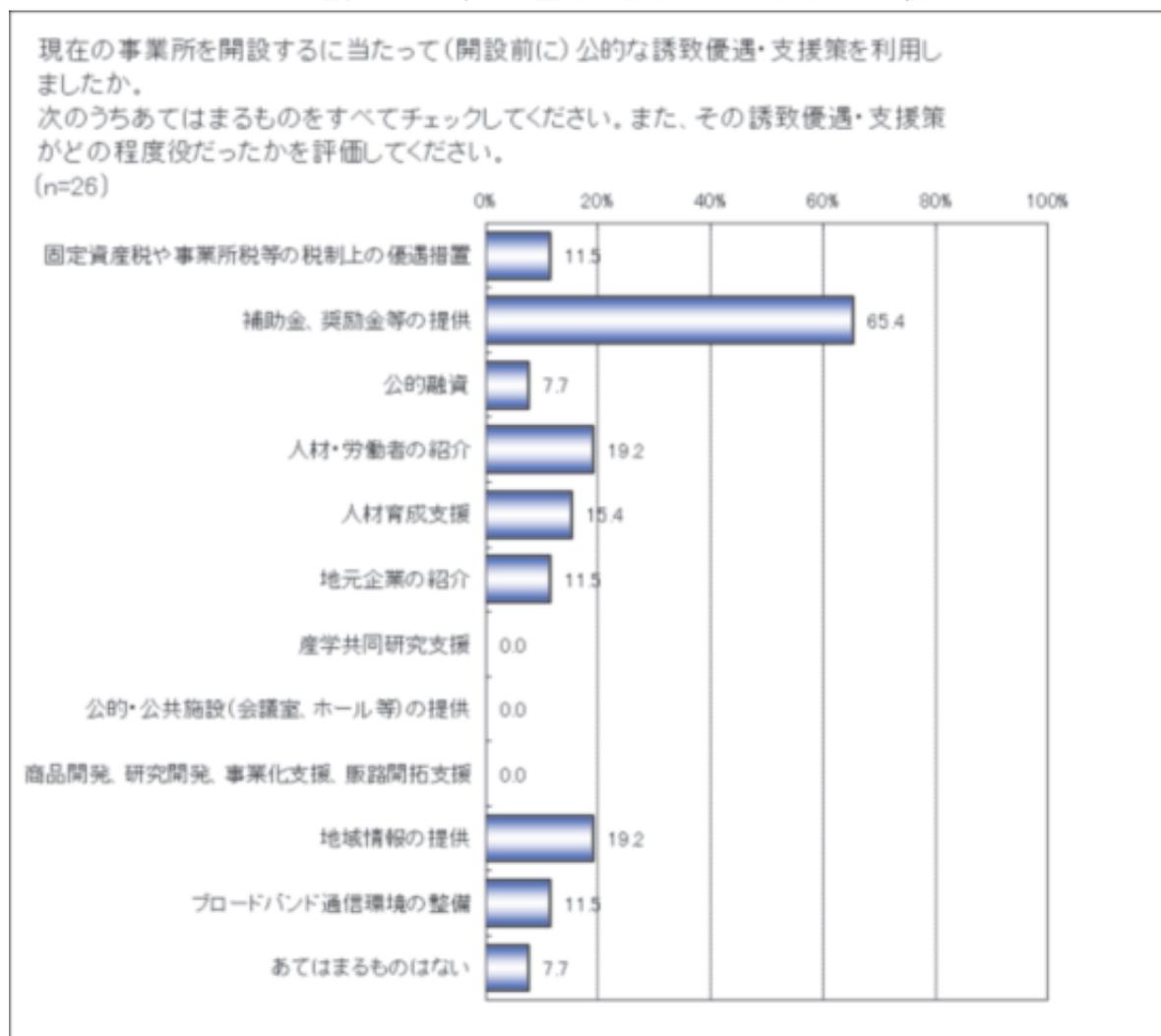


(6) 事業所立地に当たって利用した公的支援

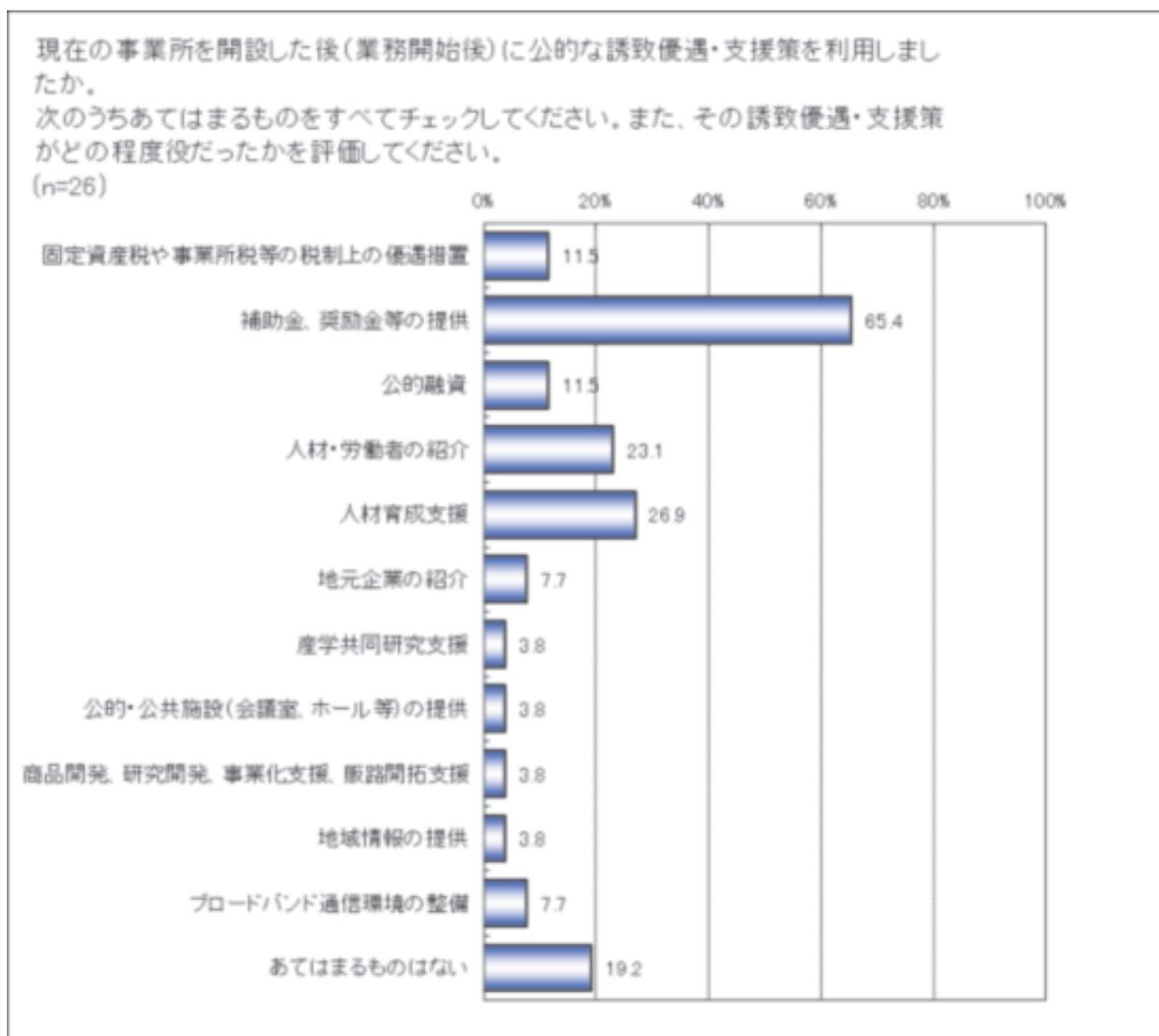
事業所立地に当たって利用した公的支援についてみると、税の優遇措置や補助金等の経済的支援が26件中17件と最も多く、次いで人材・労働力の確保、育成が9件となっている。事業所開設後に利用した公的支援もほぼ同様である。

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



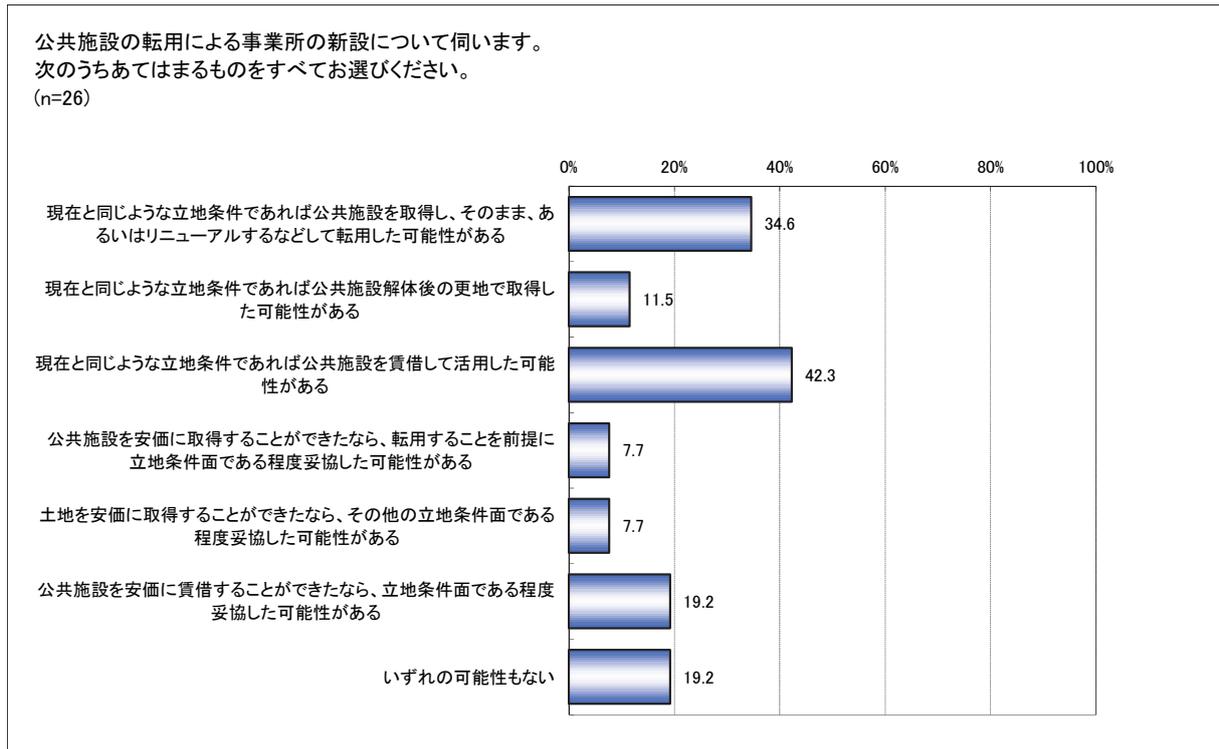
図表 4-13 業務開始後に利用した公的な誘致優遇・支援策



(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。

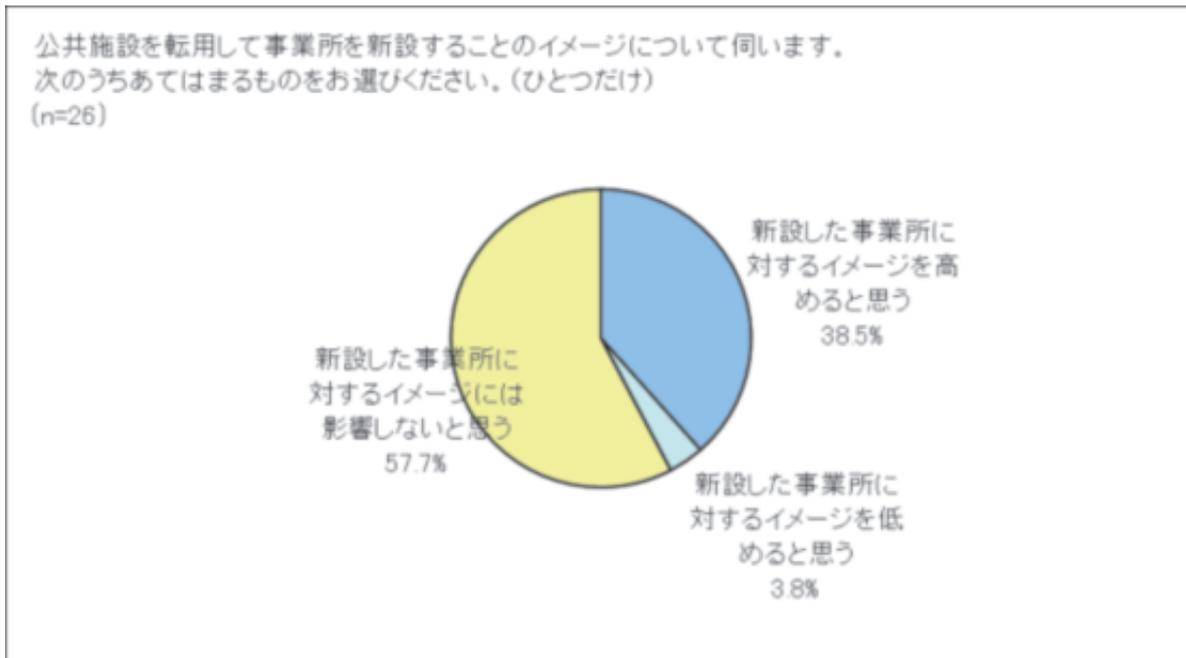
図表 4-14 公共施設転用による事業所の新設について



(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。

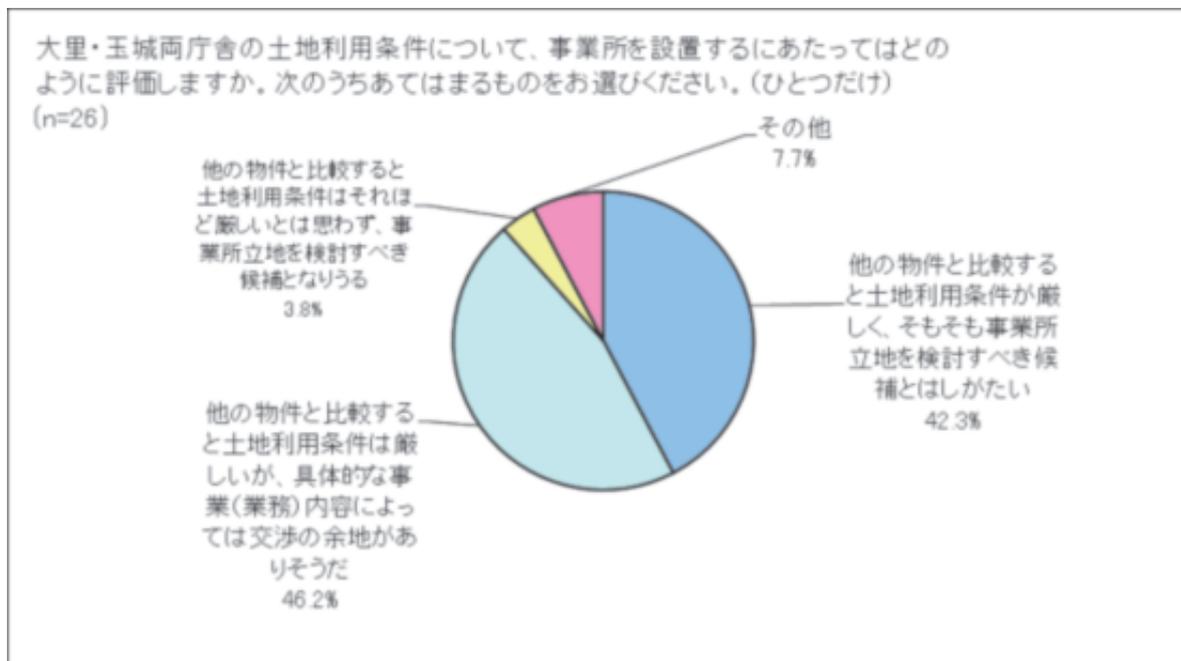
図表 4-15 公共施設転用による事業所の新設のイメージについて



(9) 大里・玉城両庁舎の利用可能性評価

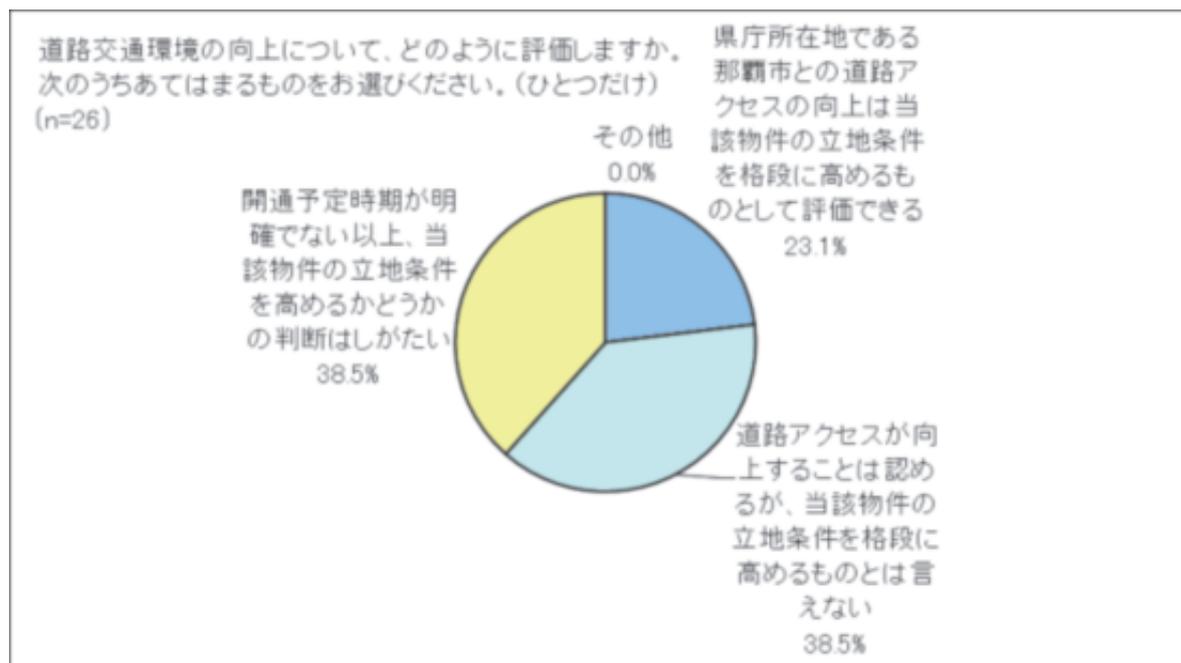
大里・玉城両庁舎の土地利用条件は極めて厳しいことを説明した上でも、20件中12件は具体的業務内容によっては交渉の余地がありそうだとしている。

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）



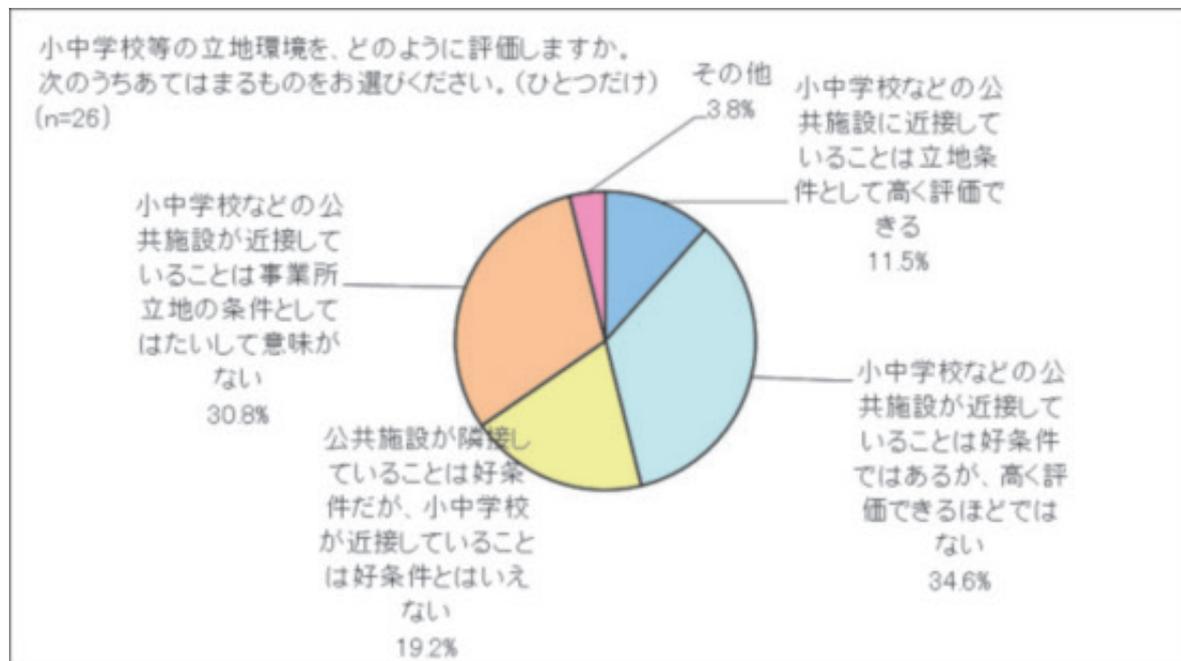
南部東道路については、20件が立地条件を格段に高めるものとは言えない、又は判断しがたいと回答している。

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

大卒の人材是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。

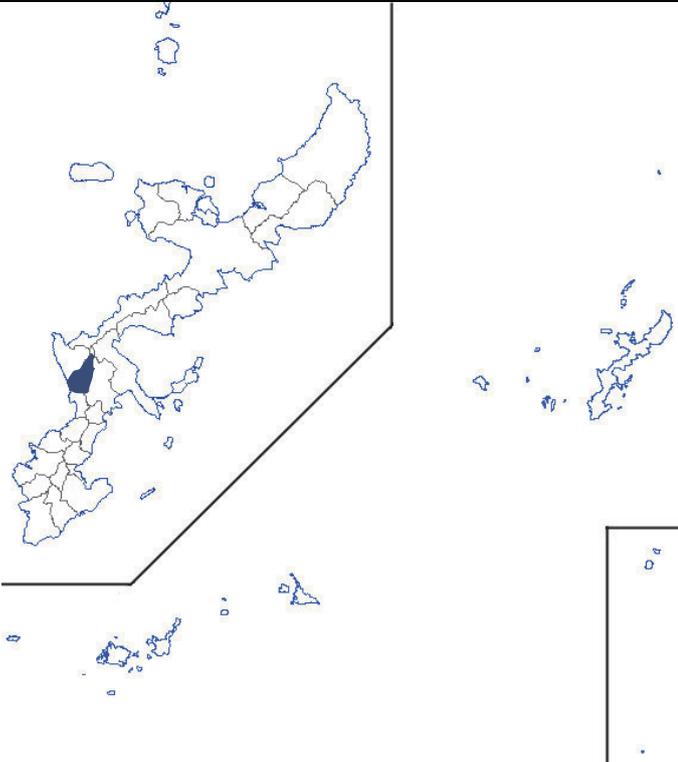
全国を対象とした営業等の側面は地理的な制約等もあり克服しきれてはいないが、SNS 等で情報発信したり、ビジネスフェア等に参加したりすることでカバーしていた。

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

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。

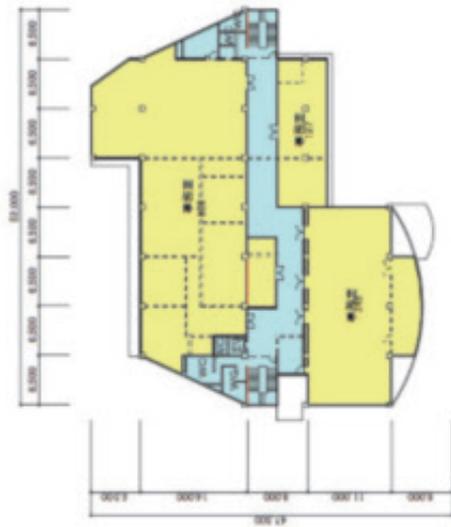
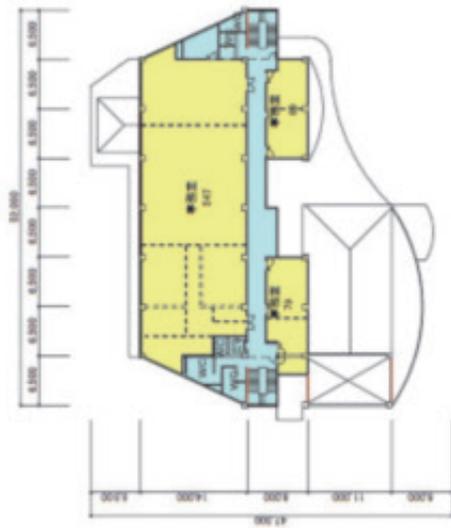
そのため、大里・玉城両庁舎を転用し民間事業所を誘致することができれば、(1)で試算したように新たな雇用の場が確保されることとなり、社会減を食い止め、定住人口が増加することが期待される。

(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

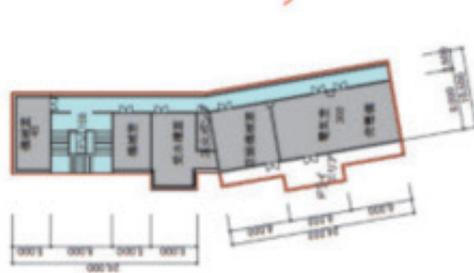
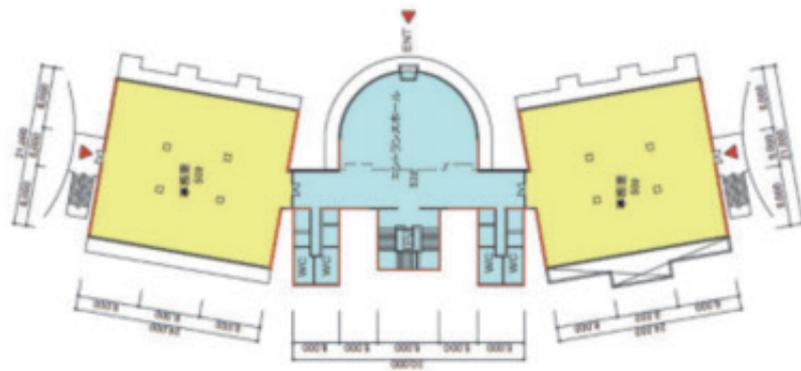
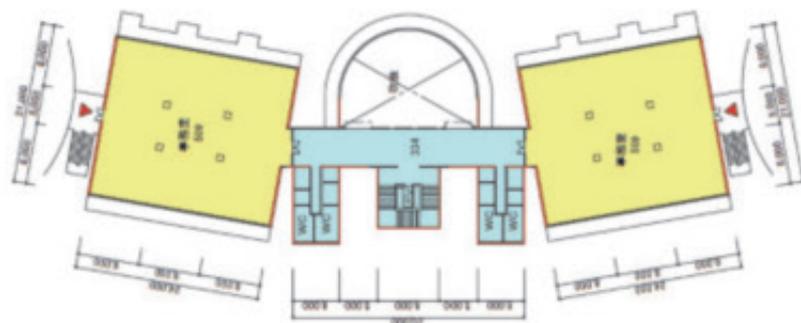
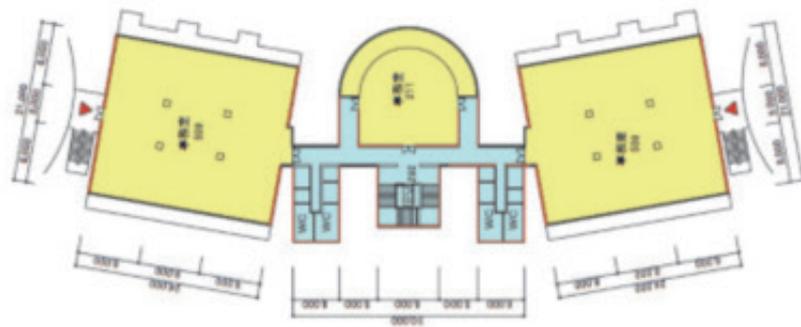
大里・玉城両庁舎を転用し民間事業所を誘致し、(1)から(3)のような効果を生み出すことができれば、定住人口の増や商業の活性化による税収の増はもちろんのこと、商業の活性化による雇用の場の増、地域に人が集まることにより地域の賑わい創出等様々な相乗効果が期待できる。



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



南城市大里庁舎 活用計画

建築様式 平面計画図 縮尺 1/600 A3用紙
— 100 0.25m